

Octobre 2007

VILLE DE PORNICHET PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Révision prescrite le : 24 mars 2005

Document arrêté le : 26 février 2007

Document approuvé le : 1^{er} octobre 2007

<u>LE PADD, FONDEMENT DU PLU.....</u>	<u>3</u>
<u>PORNICHE/ UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE SPECIFIQUE</u>	<u>4</u>
<u>LES AXES FONDATEURS DU PADD.....</u>	<u>5</u>
<u>1/ HABITER.....</u>	<u>6</u>
<u>2/ TRAVAILLER.....</u>	<u>9</u>
<u>3/ SE DEPLACER.....</u>	<u>11</u>
<u>4/ VIVRE AU QUOTIDIEN.....</u>	<u>13</u>
<u>5/ VALORISER LE CADRE DE VIE.....</u>	<u>15</u>

Le PADD, fondement du PLU

Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) est un document qui dépasse largement le champ couvert par les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) puisqu'il comporte, outre un rapport de présentation et un règlement d'urbanisme, un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD). A travers ce document 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 (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Cependant, ses orientations peuvent trouver une traduction réglementaire dans le règlement et le zonage du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ici présenté a pour objet de proposer des orientations d'aménagement et d'urbanisme, afin de mettre en œuvre une nouvelle politique territoriale, de concilier les différents intérêts et d'assurer à la Commune une évolution raisonnée et rationnelle, dans le respect de l'environnement.

RAPPEL / LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD de Pornichet a été élaboré en prenant en considération les 3 grands principes du Développement Durable (tels que définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Assurer l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- Assurer une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.



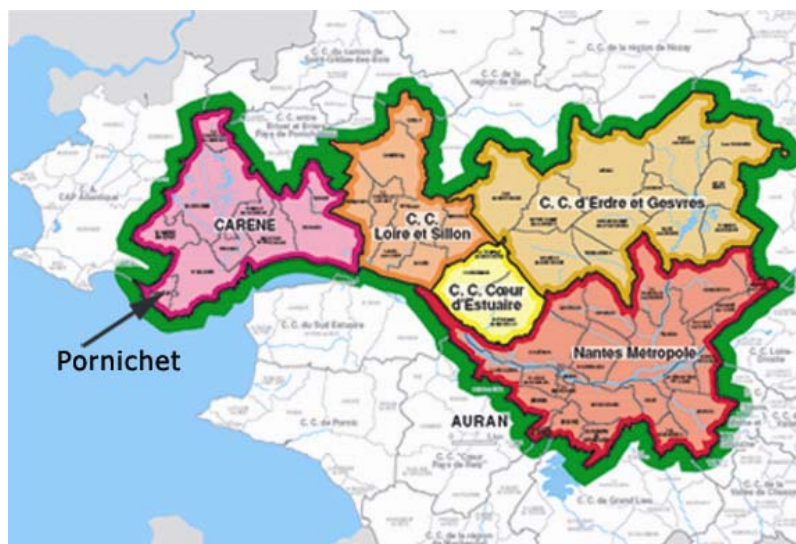
PORNICHET/ Une situation géographique spécifique

La Commune de PORNICHET est située à l'extrémité Ouest du territoire métropolitain de NANTES/SAINT-NAZAIRE (850 000 habitants), et en constitue la fenêtre sur l'Océan atlantique. 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).

PORNICHET fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (C.A.R.E.N.E) depuis le 31 décembre 2002. 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...).

La Commune de PORNICHET est de ce fait située dans le périmètre du SCOT métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Cependant, PORNICHET appartient à un bassin de vie qui dépasse les limites du SCOT, et qui est situé "entre Loire et Vilaine".

PORNICHET dans le périmètre du SCOT :



Source : AURAN

PORNICHET au sein de la Presqu'île Guérandaise



Source : IGN

Les axes fondateurs du PADD

La transformation du POS en PLU est l'occasion d'offrir les outils de la politique municipale pour la prochaine décennie. Les **objectifs** de cette révision sont multiples :

- Se donner les moyens de maîtriser le développement, face à la pression immobilière ;
- Diversifier le tissu social de PORNICHET (une ville pour tous) ;
- Dynamiser l'emploi local en développant une économie résidentielle et touristique (filière nautique, hébergement, commerces...) ;
- Améliorer la qualité de vie et l'attractivité de la Commune.

Ces objectifs affichés s'inscrivent dans la continuité de la politique municipale engagée en 1995. Celle-ci s'est articulée autour de plusieurs axes : rééquilibrer la « vie à l'année », soutenir le développement économique local, prendre en compte tous les quartiers en respectant et en renforçant leur identité. A travers cette politique, la municipalité s'est attachée à enclencher la mutation de PORNICHET, la faisant passer du statut de simple « station balnéaire » à celui de véritable « Ville littorale ». Dans le cadre de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), c'est la poursuite de cette mutation qui est affirmée comme orientation centrale.

UNE ORIENTATION CENTRALE ➔ poursuivre la mutation de PORNICHET, de la « STATION BALNEAIRE » à la « VILLE LITTORALE ».

Cette orientation centrale s'appuie sur TROIS AXES FONDATEURS...

A/ EQUILIBRE

- Social,
- Territorial,
- Economique.

B/ QUALITE DE VIE

- Patrimoine,
- Identité maritime,
- Déplacements « doux »,
- Environnement.

C/ DYNAMISME

- Emploi,
- Activité touristique,
- Activités sportives, associatives et culturelles.

... qui sont déclinés en 5 THEMATIQUES pour un développement harmonieux, durable et solidaire de PORNICHET.

1 / Habiter

L'évolution de la population de PORNICHET est en constante progression : entre 1990 et 1999, elle a cru de plus de 18%. Cette augmentation importante est principalement due au solde migratoire. Le solde naturel est, lui aussi, positif, ce qui n'empêche que le nombre des 0-20 ans a augmenté sur dix ans de 0,26% pendant que le nombre de plus de 60 ans augmentait de 26%. Le vieillissement de la population semble donc se confirmer, et plus de 10% de la population a plus de 75 ans (au recensement de 1999). Parallèlement, la taille moyenne des ménages diminue de manière constante, et atteint 2,24 personnes par ménage en 1999.

Ces évolutions sont en grande partie dues au contexte d'augmentation extrêmement forte des prix du logement. En effet, la pression immobilière et les tensions du marché du logement (dues entre autres à la rareté du foncier et aux limitations à la constructibilité du POS) favorisent une clientèle aisée et excluent les jeunes ménages et tous les primo accédants. Le déficit en logements sociaux constaté (4% du parc actuellement, alors que le minimum requis par la loi SRU est de 20%) ne favorise pas l'installation des publics aux moyens financiers limités.

Assurer un développement de la commune raisonné. Des besoins en construction estimés aux alentours de 200 logements par an à l'horizon 2015.

À un nombre de logements construits donné ne correspond pas directement une augmentation démographique équivalente (auquel cas il suffirait de multiplier le nombre de logements construits par 2,24 pour obtenir l'augmentation démographique). En effet, les éléments tels que le nombre de logements détruits, le nombre de logements construits qui deviennent des résidences secondaires ou encore le nombre de logements construits qui servent à accueillir le desserrement des ménages sont à prendre en considération.

En prenant en compte cette donnée, les besoins en termes de construction sont estimés à **plus de 2000 logements** à l'horizon 2015, ce qui s'inscrit dans une perspective de poursuite du développement actuel. Les nouvelles constructions doivent favoriser l'habitat permanent en diversifiant la typologie des logements afin d'offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger.

Se donner les moyens de maîtriser le développement, face à la pression immobilière.

1-1/ DEVELOPPER LE LOGEMENT EN FAVORISANT L'HABITAT PERMANENT

Les nouvelles constructions doivent favoriser l'habitat permanent, ce qui suppose de **diversifier la typologie des logements construits**. Cet objectif central de la politique de l'habitat doit être décliné dans tous les projets qui amèneront à la création de logements.

1-2/ LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La Commune favorisera le développement du logement dans les zones déjà urbanisées. Le projet Hippocampe intègre cet objectif en prévoyant une densification du cœur de Ville et des cœurs de quartier, dans une logique de **renouvellement urbain**. Par ailleurs, de nombreuses parcelles non construites existent dans le tissu urbain de PORNICHET, et sont dispersées sur l'ensemble des zones déjà urbanisées. Le **comblement des espaces urbains non construits** sera mené dans le but de renforcer le caractère urbain des espaces déjà habités et de limiter la consommation d'espace.

En effet, pour préserver son équilibre territorial, la commune de PORNICHET se doit de préserver des espaces naturels et agricoles de qualité. La quasi-totalité de la partie urbaine de PORNICHET étant – suivant les dispositifs de la Loi Littoral visant la protection, l'aménagement et la mise en valeur du Littoral – classée en « Espace Proche du Rivage », la densification de ces espaces proches du rivage paraît incontournable. Le renforcement du caractère urbain de ces espaces doit être effectué dans le respect de l'environnement.

Par ailleurs, l'ouverture de la zone à urbaniser du Pouligou (3,6 hectares en 1AU) doit donner la ligne directrice en ce qui concerne l'utilisation rationnelle de l'espace.

1-3/ OFFRIR AU PLUS GRAND NOMBRE LA POSSIBILITE DE SE LOGER

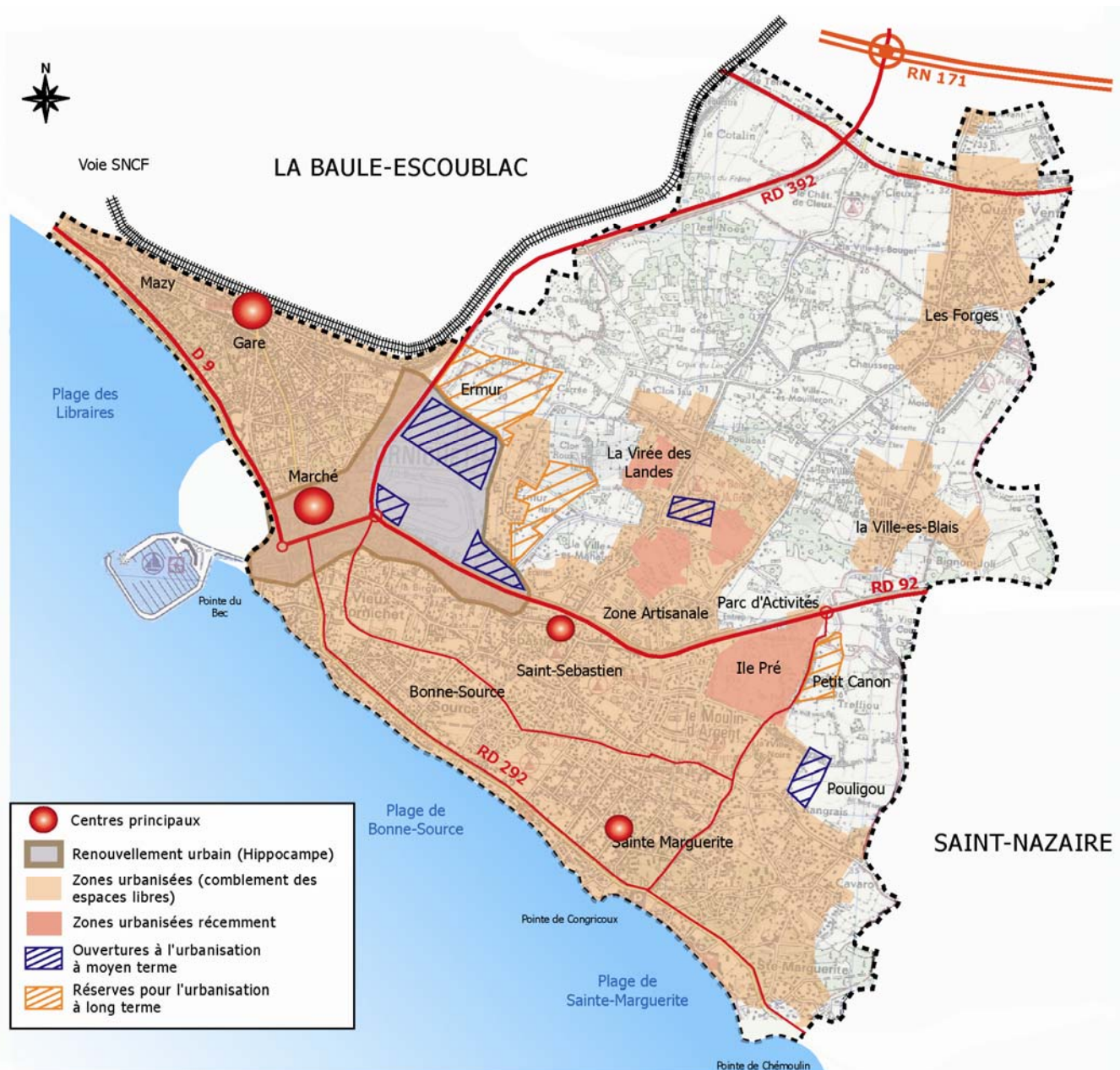
Il existe aujourd'hui à PORNICHET un grand déséquilibre dans l'offre en habitat, au détriment du logement locatif, aidé ou non et du logement destiné aux primo-accédants. La Commune souhaite, pour pallier à cette lacune, **renforcer l'offre en logement social, l'offre locative qui est assujettie à l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) ainsi que l'accession à la propriété pour les jeunes actifs**.

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.

1-4/ POURSUIVRE UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE MAITRISE FONCIERE

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. Parallèlement, l'affirmation de la vocation agricole à long terme des « Zones d'Agriculture Durable » devrait permettre de limiter la spéculation foncière sur les terrains agricoles.

DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT/



Espaces urbains potentiellement constructibles recensés sur l'ensemble de la commune en secteur U (hors Hippocampe) :

= environ 33 ha

2/ Travailler

Pour continuer à se développer de manière harmonieuse, PORNICHET doit favoriser la création d'emplois sur son territoire. L'ensemble des activités économiques – commerciales, artisanales, tertiaires, touristiques, agricoles et maritimes – doivent être pérennisées et renforcées. En ce qui concerne les activités liées au tourisme et aux loisirs, il est nécessaire de leur rechercher un fonctionnement à l'année, engendrant la création d'emplois permanents et qualifiés. Suivant ces observations, la politique économique pornichétine se développera autour des 4 axes ici présentés, en poursuivant un objectif central :

*Dynamiser l'emploi local en développant une économie résidentielle et touristique.
Créer des emplois permanents et qualifiés.*

2-1/ RECHERCHER LE FONCTIONNEMENT A L'ANNEE DES ACTIVITES LIEES AU TOURISME ET AUX LOISIRS

Les équipements touristiques et de loisirs majeurs que sont le port, le casino et l'hippodrome sont les moteurs de l'économie pornichétine. Une réflexion est menée, dans le cadre du projet Hippocampe, concernant la transformation du port d'échouage en port à seuil et le réaménagement du site de l'Hippodrome. En lien avec le port, la municipalité envisage de **développer un pôle d'activités de référence autour du nautisme et de la plaisance**. Des espaces devront être dédiés à la réalisation de cet objectif.

2-2/ FAIRE EVOLUER LES ESPACES ECONOMIQUES

La Zone Artisanale du Hecqueux est entièrement commercialisée, mais certaines activités posent des problèmes de voisinage avec les lotissements situés à proximité. Aussi, il est préconisé que soit favorisée l'installation d'activités à dominante commerciale sur cette zone.

Le Parc d'Activités de PORNICHET Atlantique, dont le développement est en phase d'accélération, s'oriente vers l'accueil d'activités tertiaires et commerciales. La gestion de ce Parc a été transférée à la CARENE, dans le cadre du transfert global de la compétence « Développement économique », mais les ambitions qui avaient été définies par les élus pornichétins lors de sa création demeurent inchangées (créer un Parc d'Activités qui soit également une vitrine du dynamisme économique de la Commune).

2-3/ RENFORCER LES POLES COMMERCIAUX DE CENTRE-VILLE ET DE PROXIMITE

Un déficit de lisibilité des centralités urbaines est actuellement constaté sur PORNICHET, ce qui nuit aux commerces de centre-Ville. Le retraitement de l'espace public en cœur de Ville et la création de surfaces commerciales dans le cadre du projet Hippocampe constituent un élément majeur de réponse.

Néanmoins, l'offre commerciale de proximité ne doit pas être négligée, et les pôles secondaires de Saint-Sébastien et Sainte-Marguerite entre autres doivent également être renforcés. Ce renforcement devrait principalement s'effectuer par une augmentation de la population résidente au cœur de ces pôles.

2-4/ PERENNISER ET DYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'espace à vocation agricole de PORNICHET est caractéristique des milieux périurbains, et est de ce fait soumis à une forte pression de l'extension urbaine. Il avait été fortement diminué lors de la dernière révision du POS. Aujourd'hui, il convient de pérenniser cette activité en encourageant une agriculture dynamique et respectueuse de l'environnement. De manière à donner un signal fort aux agriculteurs, des Zones d'Agriculture Durable ont été délimitées, dans le but d'affirmer leur vocation agricole sur le long terme et ainsi d'enrayer le phénomène de déprise agricole observé à proximité des secteurs d'extension urbaine durant la dernière décennie.

Il convient cependant d'envisager des possibilités d'urbanisation sur les espaces où cette vocation n'est plus démontrée. Par ailleurs, de nouvelles dispositions légales limitent les constructions en zone agricole aux bâtiments d'exploitation et au logement de l'exploitant, ce qui a pour but de faciliter l'activité des exploitants agricoles.

3/ Se déplacer

Le système de déplacements de PORNICHET est hérité d'un modèle de conception pensé pour le « tout voiture », ce qui ne favorise pas l'utilisation des circulations douces ou des transports collectifs. Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la Commune affiche sa volonté de repenser le système de déplacements local, en privilégiant la diversité des modes de déplacement. La volonté d'assurer la mobilité pour tous est également fortement affichée, et l'effort qui a déjà été mené concernant l'accessibilité de l'espace public ainsi que des principaux bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite sera poursuivi.

Assurer la mobilité pour tous (effort à poursuivre en ce qui concerne notamment les personnes à mobilité réduite), favoriser les alternatives aux déplacements routiers.

3-1/ PRIVILEGIER LA DIVERSITE DES MODES DE DEPLACEMENT

👉 Déplacements « doux » (piétons et cyclistes) : mieux se déplacer sans automobile.

Si les déplacements doux présentent indéniablement un intérêt en termes de loisirs et de découverte de la Commune, ils peuvent également être considérés comme un élément de réponse aux enjeux du développement local. Afin de développer ce type de déplacement, l'intégration de pistes cyclables est prévue dans tous les nouveaux aménagements routiers. Parallèlement, le développement des cheminements piétons va être poursuivi, de manière à obtenir – à terme – une couverture de l'ensemble du territoire communal.

👉 Transports collectifs : favoriser les transferts, d'un mode de déplacement à l'autre

Une réflexion concernant la valorisation du potentiel d'utilisation de la liaison ferroviaire PORNICHET/SAINT-NAZAIRE/NANTES doit être menée. Cette réflexion portera principalement sur le réaménagement des abords de la Gare, dans le but d'y créer un pôle d'échanges destiné à faciliter les transferts entre les modes de transport. La valorisation du système de transport collectif doit également être envisagée.

En effet, le réseau de transports collectifs doit assurer une desserte efficace et performante de l'ensemble des zones urbaines denses de l'agglomération et de chacune des centralités de commune. A la suite de son Schéma de secteur, la CARENE prévoit la mise en oeuvre de toutes les études nécessaires à la définition du tracé d'un transport urbain collectif et performant susceptible de desservir les principaux générateurs de transports et les zones urbaines densément peuplées. L'objectif porté par le SCoT de la métropole et fortement relayé par le Schéma de secteur de la CARENE est de structurer, à proximité des accès au réseau de transport collectif, de véritables quartiers d'habitat dense ainsi que des équipements, services et locaux d'activités tertiaires. A ce titre, le projet Hippocampe à Pornichet est emblématique de cette volonté d'articuler au mieux urbanisation et transport collectif, par la constitution au contact du futur axe majeur de transport collectif de l'agglomération, un quartier de loisirs et d'habitat.

Par ailleurs, l'ensemble des gares et des accès au transport collectif doit être valorisé par l'aménagement d'espaces publics de qualité. Le stationnement doit y être prévu dans une optique d'efficacité et d'économie de l'espace, les cheminements piétons et cyclistes doivent être organisés et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite prise en compte

3-2/ ORGANISER LE STATIONNEMENT

Malgré la volonté affichée de favoriser les alternatives aux déplacements routiers, il va de soi que les pornichétins, comme les visiteurs de passage, continueront à utiliser leur véhicule personnel. La résolution du problème du stationnement ne doit donc pas être négligée. En termes de déplacements motorisés, l'un des aspects les plus délicats concerne le stationnement des véhicules. La saturation des parcs de stationnement en période de pointe dans le centre Ville et aux abords des plages est un problème qui doit être résolu, en s'attachant à respecter la qualité du cadre de vie. Malgré les besoins ressentis, l'augmentation des capacités en termes de stationnement en centre-ville ou aux abords des plages n'est pas projetée, dans la mesure où elle conduirait à une dégradation de la qualité de ces espaces. En revanche, une réflexion sur la création de parcs de stationnement situés au niveau des « entrées de Ville » est menée dans le cadre du projet Hippocampe.

4/ Vivre au quotidien

Pôle urbain désormais reconnu, PORNICHET poursuit sa mutation, la « station balnéaire » devient « Ville littorale ». A ce titre, elle s'est dotée d'équipements importants (salle de spectacles d'une capacité de 1000 places – Quai des Arts –, médiathèque, marché couvert, pôle petite enfance, nouveau CCAS...) afin de répondre aux nouvelles attentes de la population. La planification de nouveaux équipements doit à la fois prendre en compte les évolutions qu'a connu la Commune et les orientations du projet communal pour l'avenir. De nouveaux équipements doivent être programmés afin de rendre de nouveaux services à la population.

Pour asseoir son rôle de pôle urbain, PORNICHET a besoin de conforter ses équipements et ses services à destination des usagers.

4-1/ PREVOIR DES EQUIPEMENTS POUR TOUS LES AGES

L'urbanisation de nouveaux secteurs doit s'accompagner de la création de nouvelles structures multi-accueil petite enfance. Pour les plus grands, la création d'espaces de loisirs et de convivialité serait à envisager. Enfin, les personnes âgées ne doivent pas être oubliées, et si l'ouverture de la maison de retraite (privée) à Saint-Sébastien va permettre de répondre à une partie de la demande, le développement des services – en particulier des services à domicile – aux personnes âgées ne doit pas être négligé.

4-2/ PERMETTRE L'ACCES DE LA VILLE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

La prise en compte des personnes en situation de handicap constitue un axe important du projet urbain de Pornichet. Une bonne accessibilité conditionne l'insertion sociale, éducative et professionnelle. La mobilité et les déplacements constituent le gage de la qualité de vie au quotidien et à long terme. L'accessibilité au cadre bâti, à l'environnement, à la voirie et aux transports publics ou privés permet leur usage de façon autonome par toute personne qui, à un moment ou à un autre, éprouve une gêne du fait d'une incapacité permanente (handicap sensoriel, moteur ou cognitif, vieillissement...) ou temporaire (grossesse, accident...) ou bien encore de circonstances extérieures (accompagnement d'un enfant en bas âge, poussettes, bagages...). C'est pourquoi la commune de Pornichet pose le principe de la prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap pour des aménagements neufs et pour l'amélioration de l'existant.

4-3/ RENFORCER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'ouverture du nouveau groupe scolaire du Pouligou en 2006 est l'occasion de revoir la carte scolaire de PORNICHET, en répondant au mieux aux besoins. Ce nouveau groupe scolaire va permettre d'accueillir un surplus de population relativement important. L'ouverture à l'urbanisation à court terme du secteur du Pouligou devrait permettre d'optimiser l'utilisation des équipements scolaires de la Commune.

Par ailleurs, une réflexion est menée concernant la « refonte » des deux écoles publiques du centre-ville (Léon Gambetta et Les Ramiers) en un unique Groupe scolaire.

4-4/ RENOUELER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les équipements sportifs sont concentrés à proximité du centre-ville et du littoral, et de ce fait relativement éloignés d'une partie importante des zones résidentielles. Une réflexion est actuellement menée par la Commune pour envisager un déménagement partiel des équipements sportifs vers d'autres sites plus centraux au regard du développement spatial de PORNICHET. Les nouveaux équipements sportifs pourraient être intégrés au sein d'un Parc Paysager.

4-5/ ETOFFER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS DE LOISIRS

Le retraitement du site de l'Hippodrome et l'augmentation des capacités d'accueil du port d'échouage devraient permettre de valoriser le potentiel de développement économique de ces équipements majeurs. Pour rester compétitive en matière de tourisme, un effort est à mener concernant l'amélioration de la capacité d'accueil et d'hébergement touristique. Le renforcement de l'offre commerciale en centre-ville sera une intervention complémentaire.

Par ailleurs, l'attractivité touristique de PORNICHET ne repose plus uniquement sur ses plages (cf succès de Vélocéan et des itinéraires de promenade développés dans l'arrière-pays bocager). Dans un contexte toujours plus concurrentiel, PORNICHET doit maintenir la qualité de son offre et **s'ouvrir à de nouveaux usages touristiques** répartis sur l'ensemble de son territoire, intégrant son positionnement de destination régionale et même nationale majeure pour le tourisme familial.

5/ Valoriser le cadre de vie

L'attractivité de PORNICHET tient pour beaucoup à son cadre de vie et à la qualité de son environnement. La présence de la mer, ses sept kilomètres de plages, mais également la qualité de ses paysages bocagers participent à la qualité de vie de la Commune. L'évolution de la Ville, si elle était mal maîtrisée, pourrait remettre en cause le cachet de PORNICHET. C'est donc une politique volontariste qui, tenant compte des évolutions prévisibles, doit être mise en place.

Pour affirmer son identité, la Commune doit mettre en avant ses spécificités au sein des ensembles géographiques dont elle fait partie.

5-1/ DONNER UNE IDENTITE FORTE A LA VILLE

PORNICHET constitue la seule ouverture maritime de la métropole NANTES/SAINT-NAZAIRE et la façade touristique et balnéaire de la CARENE. Pour conforter cet atout, l'identité de la Commune doit être marquée. Charnière entre le bassin de vie nazairien et la Presqu'île de GUERANDE, elle doit développer son caractère spécifique et original.

Entre autres mesures allant dans ce sens, la préservation des espaces urbanisés sans front bâti « haut » en bord de mer est mise en avant. Cette préservation permet à la fois de conserver des percées visuelles vers l'Océan et de faciliter le libre accès au Littoral pour tous.

5-2/ RETRAITER LES ESPACES PUBLICS

La Ville, enserrée et traversée par un réseau routier inadapté, se prépare à retraiter ses voies principales en faisant la part belle aux circulations piétonnes et cyclistes. Les espaces publics ainsi dégagés et ceux environnants feront l'objet d'un traitement, notamment paysager, de manière à créer une véritable ambiance littorale. Les **entrées de Ville** que constituent l'Avenue du Baulois et le Boulevard de Saint-Nazaire seront retraitées dans cet objectif, dans le cadre du projet Hippocampe.

5-3/ PRESERVER ET DEVELOPPER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'ambiance urbaine de PORNICHET se caractérise particulièrement par la présence de maisons à l'architecture soignée, aux références lointaines - parfois exotiques. Ce **patrimoine architectural "balnéaire"**, bien que disséminé dans certains quartiers de la Ville, fait l'objet de mesures de protection qui seront confortées pour garder la mémoire du passé de la Ville tout en permettant des évolutions justifiées par l'évolution des modes de vie. Au-delà de la mise en valeur de l'existant, le **développement d'une architecture balnéaire contemporaine** sera encouragé.

5-4/ PRESERVER ET GERER LES ESPACES NATURELS

Les espaces dits naturels devront faire l'objet d'une attention particulière. En effet, l'absence de gestion de certains d'entre eux par leurs propriétaires sont facteurs de nuisances, voire de risques pour la sécurité (incendies). De plus, certains lieux soit disant naturels font l'objet d'un mitage intensif qui leur a fait perdre leur vocation d'origine.

Une attention plus particulière est à porter aux espaces naturels de qualité situés au contact direct de secteur urbanisés. C'est notamment le cas des dunes résiduelles que l'on retrouve dans les quartiers de Bonne-Source (Dune de la Pierre) et de Sainte-Marguerite (Pointe de Congricoux) qui font l'objet d'un classement en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I, et de l'ensemble du secteur compris entre la Pointe de la Lande et la Pointe de Chémoulin (à cheval sur les deux communes de PORNICHET et SAINT-NAZAIRE) qui est classé en ZNIEFF de type II. La préservation de ces espaces de qualité constitue un objectif majeur dans la politique de valorisation du cadre de vie de la Commune.



- Valoriser la cadre de vie

- Entrées de ville à requalifier
- Voies retraitées
- Cheminement littoral à valoriser
- ZNIEFF à protéger et à entretenir
- Zones naturelles à préserver
- Zones de préservation du patrimoine architectural balnéaire
- "Fenêtres" visuelles à préserver

- Habiter

- Renouveau urbain (Hippocampe)
- Zones urbanisées (comblement des espaces libres)
- Zones urbanisées récemment
- Ouvertures à l'urbanisation à moyen terme
- Réserves pour l'urbanisation à long terme

- Travailler

- Z.A. du Hecqueux (mutation vers la fonction commerciale)
- P.A.P.A. (poursuite de la commercialisation)
- Pôles commerciaux à renforcer
- Equipements touristiques majeurs
- Exploitations agricoles
- Zones d'agriculture durable

- Se déplacer

- Voie ferrée
- Développement d'un pôle d'échange (transports)
- Voies principales

- Vivre au quotidien

- Nouveau groupe scolaire
- Equipements d'intérêt collectif
- Parc sportif de plein air