Association pour la Défense de la Ria et du littoral de Pornic
Siège social : 13, avenue de la Noëveillard 44210 PORNIC

LE LIVRE BLANC
SUR LE PLU DE PORNIC
SON LITTORAL
ET SA PROTECTION

Novembre 2018

Le littoral de Pornic, depuis Gourmalon jusqu'à Préfailles.

Les secteurs de La Noëveillard, de La Ria et de Gourmalon.

Le secteur littoral de Sainte-Marie-sur-Mer, de Portmain à La Noëveillard.

Le secteur littoral de Gourmalon.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE …….. page 6
INTRODUCTION ……... page 7

PREMIÈRE PARTIE : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DES EPR ET DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES DE PORNIC.

1-1 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET LES RÈGLEMENTATIONS ……. page 9

1-1-1- Le positionnement hiérarchique de la loi Littoral, du SCoT, de la DTA et du PLU, en ce qui concerne les EPR.
1-1-2- Les contenus relatifs aux EPR de ces trois documents.

1-2 LES PRINCIPAUX OUTILS JURIDIQUES DE PROTECTION ……..... page 18

1-2-1- Les SPR: Un nouveau cadre juridique.
1-2-1-1 Les SPR face aux autres notions de protection utilisées dans les documents d'urbanisme (DTA, SCoT).
1-2-1-2 La mise en place des SPR : Le plan de valorisation.
1-2-2- Les autres outils juridiques : les servitudes d'utilité publique.

DEUXIÈME PARTIE : LE DIAGNOSTIC SUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES ET SUR LE PATRIMOINE BALNÉAIRE ET ARCHITECTURAL DE PORNIC JUSQU'EN 2017

2-1 LE DIAGNOSTIC SUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE …… page 22

2-1-1- Les limites spatiales des EPR et les effets induits de la densification de la population sur la commune.
2-1-2- La répartition d'Ouest en Est des trois mille hectares en EPR à Pornic.
2-1-3- Les deux dernières zones arborées subsistantes sur les 11 kilomètres d'EPR entre Portmain et La Bernerie.
2-1-3-1- Bref rappel historique sur les zones arborées.
2-1-2-2- Les zones arborées des jardins privés.
2-1-2-3- La zone arborée privée de Sainte-Marie-sur-Mer.

2-2 LE DIAGNOSTIC SUR LE PATRIMOINE BALNÉAIRE ET ARCHITECTURAL….page 28

2-2-1- Quelques repères sur des caractéristiques du patrimoine balnéaire de Pornic.
2-2-2- Le grand retard de Pornic vis-à-vis de la règlementation et par rapport à d'autres communes littorales.
2-2-3- Le grand écart entre les propriétés inscrites dans le PLU et la réalité du patrimoine historique balnéaire existant.
2-2-4- Les atteintes portées à cet héritage patrimonial par le PLU de 2011 et le SCoT de 2013.
2-2-4-1- Le précédent avec *le Vallon* à Sainte-Marie-sur-Mer en 1985.
2-2-4-2- Les projets immobiliers près du secteur du bourg de Sainte-Marie-sur-Mer.
2-2-4-3- Les effets de la densification sur le secteur de Gourmalon.
2-2-4-4- La menace sérieuse du SCoT pour l'ensemble du site.

TROISIÈME PARTIE : LES PROPOSITIONS DE l'ADRP SUR LES EPR ET LE PATRIMOINE BALNÉAIRE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU.

3-1 LES PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES …….. page 44
3-1-1- Le rôle et l'analyse de l'ADRP sur la révision générale du PLU.
3-1-2- Les orientations générales proposées par l'ADRP.

3-2 LES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT EXISTANTS ……. page 47
3-2-1- La création d'un nouveau zonage de protection dans les EPR
3-2-2- Création d'une coupure d'urbanisation à Sainte-Marie-sur-Mer
3-2-3- Le recensement de tous les espaces boisés significatifs dans les EPR

3-3 LES PROPOSITIONS DE PROTECTIONS PATRIMONIALES …… page 49
3-3-1- La remise à niveau des mesures de protection du littoral
3-3-2- La création d'un Site Patrimonial Remarquable
3-3-3- La création d'une classification des bâtis à protéger
3-3-4- La règlementation des protections dans le SPR

CONCLUSION..... page 55

BIBLIOGRAPHIE ……. page 56

PRÉAMBULE

L'Association pour la Défense de la Ria et du littoral de Pornic (ADRP) a été créée en 2001. Elle participe ainsi depuis 17 ans, par des actions multiples, à la protection des éléments les plus constitutifs du littoral de la commune de Pornic. Elle a ainsi acquis des compétences et un savoir faire particulier dans ce domaine, ainsi qu'une bonne connaissance de ce territoire et des acteurs publics et privés qui y interviennent. Elle est reconnue au sein de la population pornicaise comme étant une association de référence défendant l'intérêt général sur l'urbanisme de Pornic.
Son **objet social** est défini dans l'article 3.1 de ses statuts :

> *« L'objet de l'association est de promouvoir toute action contribuant, d'une part à l'aménagement qualitatif durable de l'environnement situé sur le territoire de la commune de Pornic ainsi que de sa ria, prise dans son étendue la plus large , d'autre part, à la sauvegarde environnementale et architecturale de l'ensemble ainsi constitué ».*

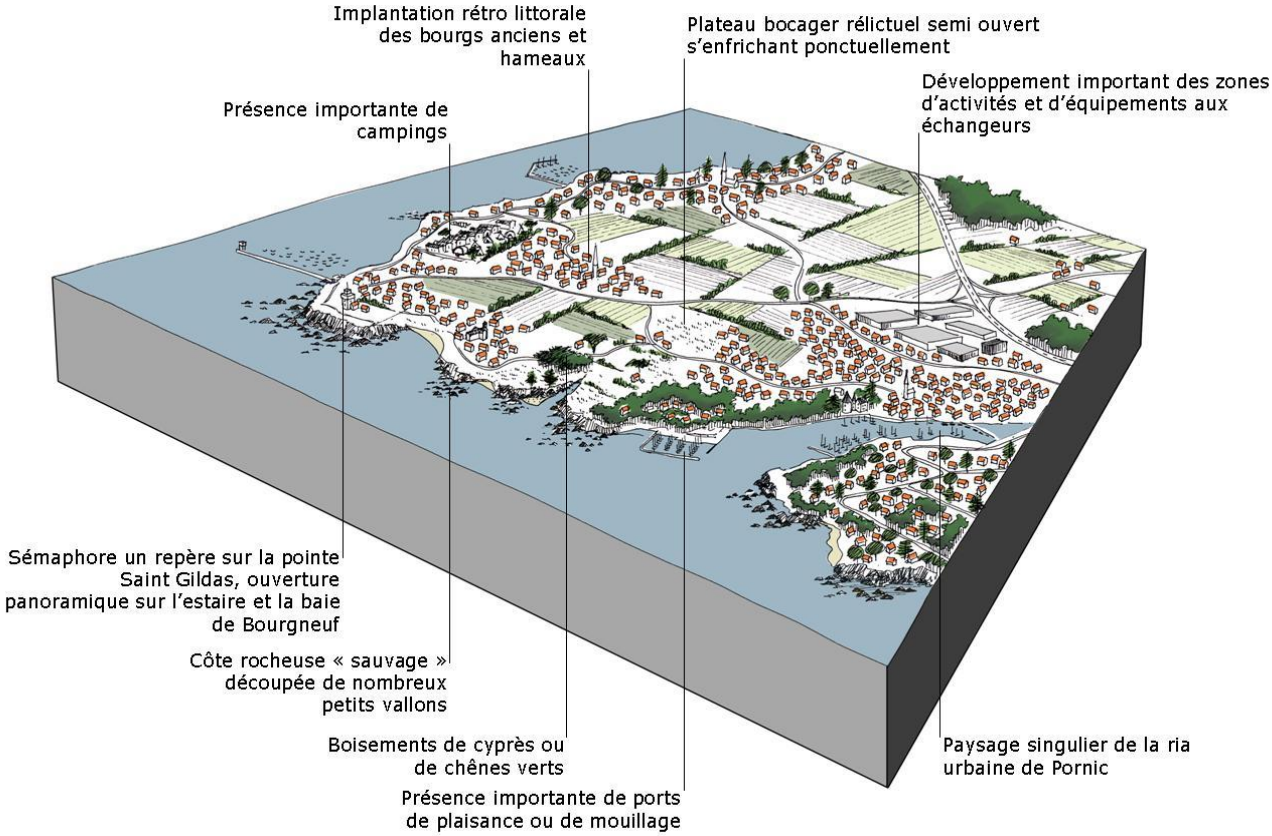
Par arrêté préfectoral du 17 avril 2017, L'ADRP est devenue **une association ALU (Agrément Locale d'Usagers)**. **Sa vocation d'intérêt général** est ainsi officiellement réaffirmée. Cela lui permet, dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU de Pornic, d'avoir le statut de **« Personne Publique Associée sur Demande » (PPAD).**

NB : Le Livre blanc sur le PLU de Pornic et ses annexes sont communicables avec des supports numériques. En faire la demande à l'ADRP : adrpornic@orange.fr

INTRODUCTION

Le charme du site de Pornic tient essentiellement à trois facteurs : son rivage qui va du Portmain à La Birochère, ses espaces de verdure arborés littoraux qui s'étendent depuis la mer jusqu'à une profondeur d'environ deux kilomètres vers l'intérieur et enfin son patrimoine architectural dont la majeure partie se situe de manière non surprenante sur la bande du littoral.

Protéger le site de Pornic consiste donc à protéger son littoral, c'est-à-dire, en utilisant l'expression consacrée par le langage de l'administration, ses Espaces Proches du Rivage (EPR), dans ces trois dimensions : le rivage (les plages, les rochers etc..), les espaces arborés et le patrimoine balnéaire et architectural.



Zones littorales et rétro littorales de Pornic et sa région selon la DTA

Notre document est structuré en trois parties : une première partie sera consacrée au contexte juridique qui entoure les EPR et le patrimoine architectural, une seconde partie sera consacrée au diagnostic à Pornic qui portera sur les trois dimensions citées (rivage, espaces arborés et patrimoine architectural) et une troisième partie présentera les propositions que l'ADRP souhaite voir prises en compte dans les différents documents qui composent le PLU : DOO, PADD, Règlement, etc…

PREMIÈRE PARTIE :

L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DES EPR ET DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES DE PORNIC

1-1 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET LES RÈGLEMENTATIONS

Trois documents fondamentaux encadrent le PLU de la ville de Pornic dans sa dimension de protection des EPR : la loi Littoral, le SCoT et la DTA. Nous parlerons aussi de quelques règles qui s'appliquent sur des points précis tels que les espaces boisés significatifs.

- **La loi Littoral** d'application nationale sur tout le territoire français et qui regroupe les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, reste le document de base autour duquel, directement ou indirectement, doivent s'articuler le SCoT, la DTA et le PLU. Les autorisations d'urbanisme doivent elles-mêmes directement la respecter. Il faut mentionner que le caractère très général de la loi Littoral a donné cours à une jurisprudence abondante qui la complète de manière significative et qu'il est indispensable de prendre en compte également.

- **La DTA** (*Directive Territoriale d'Aménagement*) est en effet le troisième document à prendre en considération. Il existe actuellement six DTA en France dont celle de l'estuaire de la Loire à laquelle la ville de Pornic doit se référer. La DTA contient en effet des directives précises sur les EPR (notamment leur limite) et qui s'imposent au SCoT.

- **Le SCoT** d'application territoriale limitée en l'occurrence au Pays de Retz, a été approuvé en juin 2013. Le SCoT n'existait pas lors de la mise en place du PLU actuel de 2011 alors qu'il sera un document important pour le PLU, une fois révisé. Ce Schéma de Cohérence Territoriale couvre un territoire étendu qui va de Légé à Paimboeuf, de Préfailles au lac de Grand Lieu en passant par Machecoul, Chéméré, etc…. Le SCoT du Pays de Retz contient des rubriques spécifiques aux EPR qui doivent être compatibles avec les mêmes rubriques incluses dans la DTA et de manière plus générale avec la loi Littoral.

Afin de préciser le cadre juridique autour duquel le nouveau PLU s'articulera en matière d'EPR, il est indispensable de positionner hiérarchiquement ces documents les uns par rapport aux autres et par rapport au PLU, puis de résumer le contenu de

chacun de ces trois documents pour les parties qui traitent des EPR ainsi que du document du PLU actuel de Pornic.

1-1-1- Le positionnement hiérarchique de la loi Littoral, du SCoT, de la DTA et du PLU, en ce qui concerne les EPR.

Le document de base avec lequel tous les autres documents doivent être compatibles est la loi Littoral. Mais la multiplicité des documents d'urbanisme a conduit à préciser la hiérarchie des compatibilités afin de réduire la complexité d'analyse. C'est ainsi que, et parce que Pornic est couvert par une des six DTA françaises, les dispositions de la loi Littoral sont opposables à la DTA, que les dispositions de la DTA sont opposables au SCoT et que les dispositions du SCoT sont opposables au PLU.

La référence de base du PLU de Pornic sera donc le SCoT avec lequel il devra être compatible en partant de l'hypothèse que le SCoT est bien compatible avec la DTA, laquelle doit respecter la loi Littoral, bien sûr. La compatibilité directe entre le PLU et le SCoT, dans la mesure où les orientations générales de ce document sont respectées (développement par exemple) n'exclut pas d'avoir un PLU propre à Pornic plus protecteur des EPR que le minimal requis par le SCoT.

Il est important de préciser, à ce stade, que Pornic étant une commune littorale, **la loi Littoral s'y applique pleinement** en dépit des dispositions réglementaires ou législatives mises en vigueur depuis, dont la loi ALUR. À ce titre, l'application des dispositions relatives à la densification des espaces urbanisés contenues dans cette dernière loi se doit d'être conjuguée avec les dispositions de protection de la loi Littoral et en particulier l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : **la densification favorisée par la loi ALUR ne peut être autorisée que si elle respecte ce caractère limité de l'extension de l'urbanisation**.

1-1-2- Les contenus résumés relatifs aux EPR des trois documents cités, loi Littoral, SCoT et DTA :

A- La Loi Littoral

Six dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral s'appliquent particulièrement au littoral de Pornic compte tenu de ses caractéristiques physiques:

1) **L'article L121-16 du code de l'urbanisme** qui interdit, sauf exceptions liées à la proximité de l'eau, toute construction nouvelle sur les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres proches du rivage.

2) **L'article L121-27** qui exige du plan d'urbanisme le classement des parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune, après avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites. Ces EBS incluent les clairières si elles font partie intégrante de l'EBS considéré.

3) **L'article L121-8** prévoit que, sur l'ensemble du territoire communal, l'extension de l'urbanisation est réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants.

4) **L'article L121-13** affirme le concept de l'extension limitée d'urbanisation qui s'applique à tous les EPR en devant être conforme aux dispositions du SCoT, lequel SCoT doit contenir les dispositions compatibles avec la protection du littoral. Mais il est utile de rappeler que c'est essentiellement la jurisprudence qui permet d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation et qui précise, si besoin est, ce qui est EPR ou non (covisibilité, distance et urbanisation).

5) **L'article L121-22** précise que les SCoT et les PLU doivent "prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation".

6) **L'article L121-21** indique notamment que la capacité d'accueil du littoral doit être déterminée en fonction des "conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipement qui y sont liés" et qu'elle doit "préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral (art L121-24).

B- La DTA

La Directive Territoriale de l'Aménagement de l'estuaire de la Loire date de septembre 2006. Elle traite spécifiquement du littoral en plusieurs endroits dans son contenu[1].

- La DTA constate[2] que « *l'ensemble du littoral est marqué par une urbanisation récente et devenue presque continue de Mesquer à la Bernerie-en-Retz : 85%*

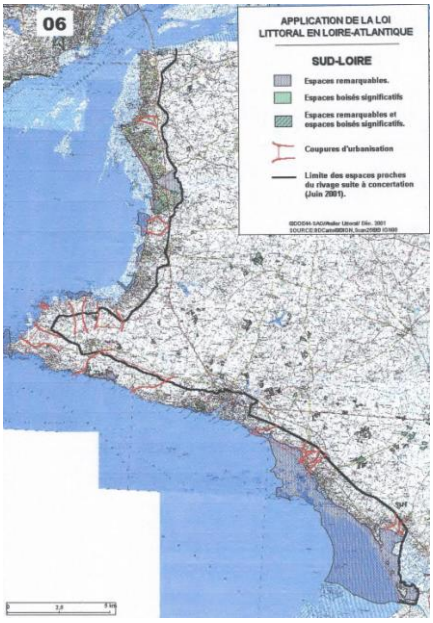
[1] DTA, pour l'essentiel en page 27 et dans les pages 38 à 43.

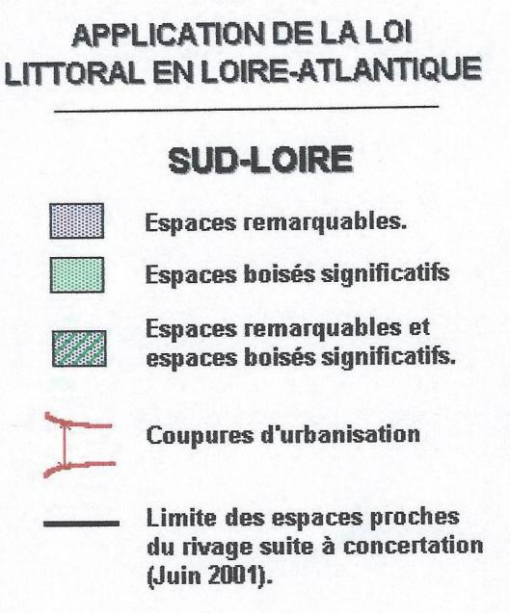
[2] DTA, page 27.

des 170 kms de côtes sont ainsi bâtis. ***La poursuite de l'urbanisation du littoral*** *risque d'avoir, à court et à moyen termes, des répercussions TRÈS importantes sur* ***l'attractivité de ce territoire****. Or, le littoral constitue le fondement essentiel du tourisme de l'estuaire de la Loire et représente à ce titre un enjeu économique majeur* ».

- Ce que laisse entendre la DTA, par ce constat brutal, c'est que, si des mesures ne sont pas prises pour endiguer cette **densification urbaine du littoral**, la poule aux œufs d'or risque de disparaître. Clairement, le SCoT de 2013 n'en a tenu compte que de manière fort limitée.

- Par ailleurs[3] et dans sa rubrique 4 intitulée « *les modalités d'application de la loi littoral »*[4], la DTA identifie les « ***espaces remarquables du littoral*** », « ***les espaces boisés significatifs*** », « ***les coupures d'urbanisation*** » et enfin trace **la limite des EPR**[5]par rapport au rivage d'environ *2000 mètres* leur donnant ainsi une profondeur significative.





L'application de la loi Littoral par la DTA. Légende de graphisme de la DTA.

[3] DTA, pages 38 à 43.

[4] DTA, page 38.

[5] DTA, cartographies 5, 6 et 7.

Les coupures d'urbanisation (traits en rouge) et les limites des EPR (trait en noir), en Sud-Loire et à Pornic, selon la DTA. Source : Graphisme de la DTA.

C- Le SCoT du Pays de Retz

La problématique du littoral est traitée par le SCoT principalement dans les pages 21 à 31 de son PADD et dans les pages 20 à 31 de son DOO.

Six points clefs sont à retenir:

1- Le SCoT de 2013 de manière générale a été rédigé de façon à **minimiser les contraintes imposées de la loi Littoral**. Pour faire bonne mesure cependant, le document fourmille de déclarations d'intention laissant entendre que le document est très protecteur mais les vraies orientations sont de densifier les centres urbains d'équilibre même si l'environnement local ne s'y prête pas nécessairement, comme c'est le cas à Pornic.

2- La notion essentielle est **la capacité d'accueil dans les communes soumises à la loi Littoral**. Le SCoT se réfère à la DTA qu'il cite (page 19 du PADD): "*la capacité d'accueil ... est notamment liée à la prise en compte du seuil de tolérance au-delà duquel les milieux naturels perdraient leurs caractéristiques*" et dans le DOO (page 23) il mentionne l'évaluation de "*l'impact de l'augmentation de la population sur l'ensemble des ressources environnementales, sociales et économiques".*

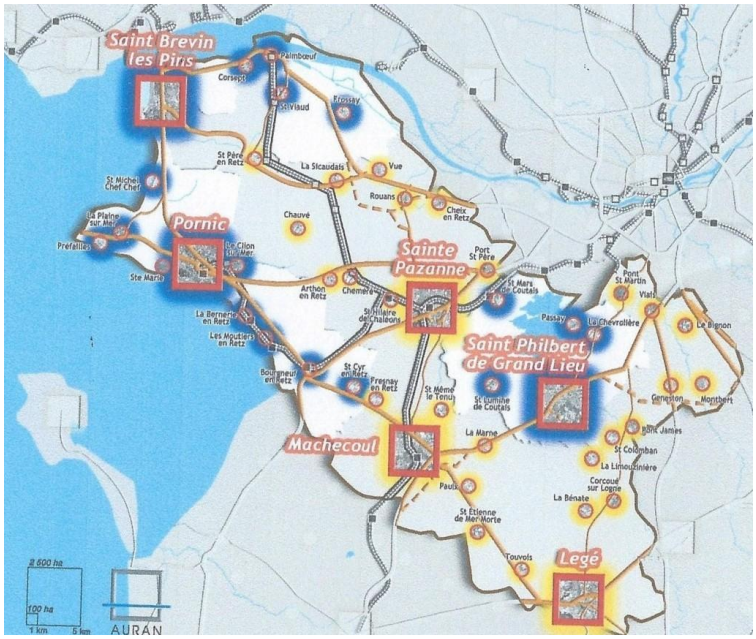
Et plus loin, dans le DOO, il précise que, pour chaque commune, " *la capacité d'accueil effectuée à l'échelle du SCoT doit être détaillée et précisée à leur [propre] échelle*".

3- Pages 23 et 24 du DOO, le SCoT spécifie que "*lors de l'élaboration et de la révision des PLU, les communes doivent notamment* ***identifier les espaces naturels*** *(zones humides)...établir un* ***inventaire du patrimoine bâti, identifier les espaces boisés****, bocages et linéaires de haies remarquables*...".

4- Le PADD (page 26) spécifie que "*l'appréciation du* ***caractère limité de l'urbanisation dans la partie des EPR*** *occupés par des centres urbains d'intérêt majeur est établie* ***à l'échelle de l'ensemble du SCoT****"* justifiant cette position par le fait que "*cette extension reste limitée à l'échelle du territoire puisque ne concernant que 1.5% des EPR et 8% de l'ensemble des espaces urbains et à urbaniser situés en EPR* ». Pour le reste des EPR, le caractère limité est apprécié à l'échelle locale. Est recherché le maintien d'un **« *équilibre entre les secteurs de développement et de protection* »**.

5- Le DOO, pour les communes littorales, traite de **l'extension de l'urbanisation** en continuité des agglomérations mais aussi en "hameaux nouveaux" en précisant cependant que cette possibilité peut être utilisée dans les cas "où l'extension d'urbanisation ne pourrait être réalisée en continuité de l'agglomération existante" (page 29) ce qui ne correspond évidemment pas à Pornic dont les deux tiers des surfaces communales sont hors EPR et donne ainsi toute latitude pour réaliser des extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération.

6- Enfin, le SCoT (page 17) énumère de manière limitative **les secteurs justifiant une extension d'urbanisation sur les EPR** à savoir, en ce qui concerne directement le littoral de Pornic, la ria et la zone OUEST du bourg de Sainte-Marie, ce qui préserve donc la zone Est du bourg ainsi que les autres secteurs des EPR .



Le territoire du SCoT du Pays de Retz avec les deux pôles littoraux de Saint-Brévin-les-Pins et de Pornic. Source : Cartographie du PADD du SCoT du Pays de Retz.

Les limites des EPR, les coupures d'urbanisation et les Espaces Boisés Significatifs selon le SCoT du Pays de Retz. Source : Graphisme du DOO du SCoT du Pays de Retz.

C- Le PLU actuel de Pornic

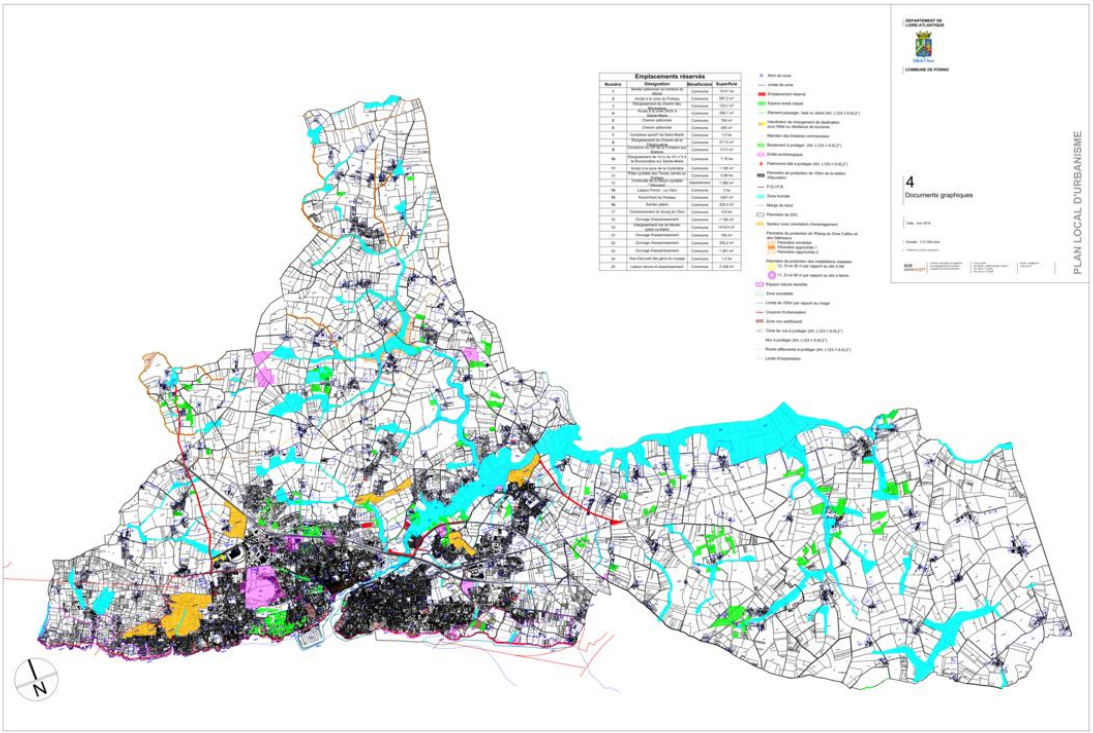
Le PLU actuel de Pornic, qui date de 2011, donnait à l'origine quelques garanties au niveau des grands principes de protection du site et donc du littoral. Mais la politique d'extension démographique et économique qu'il encourageait par ailleurs, ainsi qu'un « Règlement » du PLU contradictoire avec ces principes, adapté pour satisfaire quelques intérêts particuliers situés justement sur le littoral, tout cela a fait que le PLU actuel était très insatisfaisant.

- L'autorisation des constructions nouvelles en zone UD, la transformation dans la bande des 100 mètres d'une partie de la zone UD en zone UBb, la suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC), le non classement d'autres Espaces Boisés Significatifs (EBS) , tout cela constituaient **des atteintes très fortes à la conservation du littoral** et seules des actions associatives menées avec succès pour contester ce PLU ont permis de sauvegarder le peu d'espaces libres de construction qui subsistent sur le littoral de Pornic[6].

- Ce règlement défavorable à la protection du site a été accentué par les modifications qui lui ont été apportées dans les années suivantes où **la loi ALUR de 2014** a été appliquée sans qu'il soit tenu compte de **la spécificité du littoral qui permettait d'exclure les EPR** de cette volonté de densification urbaine propre à faire disparaître les rares zones arborées et les toutes dernières « *dents creuses* » avec des arbres. C'est ainsi que, y compris sur le littoral, les divisions de terrain sont possibles, la surface minimale a été supprimée et **le volume potentiel des constructions a été triplé par rapport au PLU initial voté en 2011**.

- Les auteurs d'un PLU d'une commune littorale peuvent, pour **protéger le littoral** qui lui appartient, décider de **coupures d'urbanisation** (*avec la création d'une zone N)* en plus de celles définies dans le cadre de la DTA. Il en est de même des espaces boisés classés. Le PLU de Pornic a fait le contraire en supprimant des EBC sur le littoral entre le bourg de Sainte-Marie et Pornic.

[6] À titre d'exemple **le recours contentieux de l'ADRP avec le jugement de la CAA de Nantes du 27 juillet 2016** évoqué par Steve HERCÉ : « *Le PLU (i), Régime juridique-Élaboration-Évolution-Contentieux* ». Éditions Le Moniteur, 2017. Page 102.



Le graphisme général du PLU de Pornic de 2011.

Les limites non précises des EPR (en bleu) selon le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de 2011 de Pornic.

1-2 LES PRINCIPAUX OUTILS JURIDIQUES DE PROTECTION DANS LES EPR: LES SPR ET LES SERVITUDES

1-2-1- Les SPR: Un nouveau cadre juridique

Le code du patrimoine a été modifié et son article L 631-3 permet dorénavant de classer en *Sites Patrimoniaux Remarquables* (SPR) « *les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* ». Il en ressort que les paysages que forment ces villes peuvent être classés et Pornic est directement concerné sur toute l'étendue de ses EPR.

Il s'agit là de nouvelles perspectives de protections, même si elles restent à être confirmées dans la réalité de leurs futures applications, étant donné le caractère très récent de la réglementation apportée par les SPR.

C'est la loi du 7 juillet 2016 qui a instauré une nouvelle protection concernant des sites qualifiés de remarquables. Désormais, les **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) remplacent les ZPPAUP et les AVAP** et ils sont réglementés par le Code du Patrimoine (articles L 631-1 à L 631-5 et le décret d'application du 31 mars 2017). Auparavant, en effet, il y avait la possibilité pour les communes de créer des **ZPPAUP** (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager). Ensuite, les ZPPAUP ont été remplacées par les **AVAP** (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et des Paysages) qui étaient intégrés dans des PLU.

- Les SPR sont classés par décision ministérielle, « *sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme* ». **L'initiative de création de SPR** revient donc principalement aux collectivités territoriales. Et l'opportunité présentée par la révision générale du PLU permettrait à la commune de Pornic de recourir à ce type de protection et de valorisation de sites sur son littoral urbanisé.

- **La création de SPR et la révision du PLU** peuvent être concomitants dans la procédure : « *L'élaboration, la révision ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique* ».

- Précisons que, comme précédemment pour les ZPPAUP et les AVAP, les SPR ne sont **pas que des labels** attribués afin de seulement valoriser des sites. Ils engagent les collectivités territoriales et les propriétaires privés à respecter des normes de conservation et de protection juridiques en vigueur mais ces contraintes sont compensées par l'accès pour les propriétaires concernés à des aides.

- La loi de 2016 et son décret d'application de 2017 précisent une possibilité de **graduation de protection** dans un SPR : « *Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est établi dans les conditions prévues à l'article L 631-4 du code du Patrimoine* ». Concernant les EPR, il pourrait y avoir d'une part, un plan contraignant de sauvegarde et de mise en valeur pour la bande de 100 à 500 mètres selon les cas attenant au rivage, et d'autre part, un plan de simple valorisation de l'architecture et du patrimoine pour le reste de la surface des SPR correspondant aux EPR. Cette distinction de profondeurs entre d'une part protection et valorisation et d'autre part simple valorisation, s'appliquerait si par exemple des SPR ne faisaient que 200 mètres de profondeur, alors que celle des EPR serait d'au moins 500 mètres.

1-2-1-1 Les SPR et les autres outils de protection du patrimoine.

- Le but de la création de SPR est de classer *« les villes, les villages ou quartiers dont **la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur** présente, au point de vue **historique, architectural**, archéologique, artistique ou **paysage**r, un intérêt public* ». Et également des parties de ville « *constituant **un ensemble cohérent*** ».

- Ces critères généraux sont novateurs en soi, dans le sens où la protection s'attache d'abord à la **notion de paysage**, comme une entité globale intégrant les dimensions historiques et architecturales et non pas à l'inverse comme c'est le cas pour le classement des Monuments Historiques (MH) partant d'un bâti.

- Cela rejoint et complète le terme « ***d'espaces remarquables*** » utilisé par le **SCoT** du Pays de Retz et par la **DTA** des Pays de la Loire au regard de l'application de la loi Littoral, en ce qui concerne des sites en EPR du Sud-Loire.

- Plusieurs Sites Inscrits et Sites Classés existent à Pornic et sont d'ailleurs cités par la DTA et le SCoT[7]. Les **Sites Inscrits** et **Sites Classés** procèdent d'une législation distincte de celle qui prévoit la mise en place de SPR. Ceux qui existent à Pornic sont d'ailleurs largement antérieurs à l'adoption de la DTA et du SCoT.

- En fait la DTA et le SCoT mentionnent les Sites Classés et Inscrits, mais à titre purement informatif. Le SCoT a ainsi mentionné comme sites classés ou inscrits la corniche de la Noëveillard (comme le fait la DTA), le château et ses abords, les Grandes Vallées et Gourmalon[8]. Mais **ces indications de la DTA et du SCoT ne présentent aucune dimension contraignante précise traduite dans le PLU** de 2011[9]. Ces sites ne sont par conséquent protégés que par le biais des dispositions du **code de l'environnement** et non par des dispositions d'urbanisme dédiées, ce qui est regrettable. Le statut de protection du code de l'environnement comporte en effet certaines limites que des prescriptions d'urbanisme pourraient effacer.

- **La création d'un SPR**, prenant en compte les parties historiques du développement balnéaire de Pornic entre 1840 et 1939 du territoire côtier des EPR urbanisés de Pornic dans le cadre du PLU de 2020, est donc **une opportunité juridique réelle** qui pourra s'appuyer sur la présence de « *bâtis et de propriétés remarquables »* à inscrire d'une façon détaillée et plus représentative à inscrire dans le futur PLU en complément de l'existence des *Sites Inscrits et Sites Classés*.

---

[8] SCoT du Pays de Retz. PAC. Annexes. Commune de Pornic. Sites classés : « La corniche de la Noëveillard, le château et ses abords. Sites inscrits : « Le château et ses abord, Les Grandes Vallées et Gourmalon ».

[8] SCoT du Pays de Retz. PAC. Annexes. Commune de Pornic. Sites classés : « La corniche de la Noëveillard, le château et ses abords. Sites inscrits : « Le château et ses abord, Les Grandes Vallées et Gourmalon ».

[9] Ces précisions sont utiles à rappeler pour affirmer qu'il n'existe à ce jour pas de SPR sur la commune de Pornic.

1-2-2 Les autres outils juridiques: les servitudes d'utilité publique

Il est toujours possible de recourir à des servitudes de protection telles que les servitudes de vue, non aedificandi ou non altius tollendi pour compléter l'existence d'un SPR et pallier des effets défavorables de lois inadaptées au site. Ces servitudes, figurant dans un PLU deviennent alors des servitudes d'utilité publique avec le poids juridique correspondant. Elles doivent être annexées au PLU pour garder toute leur force d'opposabilité.

****

DEUXIÈME PARTIE :

LE DIAGNOSTIC SUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET SUR LE PATRIMOINE BALNÉAIRE ET ARCHITECTURAL DE PORNIC JUSQU'EN 2017

2-1 LE DIAGNOSTIC SUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :

2-1-1- Les limites spatiales des EPR et les effets induits de la densification de la population sur la commune :

- Les EPR de la commune de Pornic couvrent **14 kilomètres de côte**, de la limite de Préfailles à celle de la Bernerie-en-Retz et, si l'on applique la recommandation de la DTA concernant la profondeur de pénétration vers la terre de **2 kilomètres**, cela fait une surface de **trois milles hectares**, soit environ le tiers de la surface totale de la commune.

- La caractéristique principale de ces EPR est leur exigüité dans la mesure où les plages sont étroites avec une utilisation restreinte par les nombreux rochers qui les parsèment. Cette exigüité est renforcée par les nombreuses petites ou moins petites rias qui rendent difficile l'accès au rivage. **La capacité d'accueil** effective de ces EPR de Pornic est donc particulièrement **limitée**.

- **L'essentiel de la population**, de manière non surprenante vu la configuration des espaces couverts par la commune de Pornic, est **concentré** sur ces espaces proches du rivage dont **la densité** ne cesse d'augmenter en raison notamment de la politique d'expansion démographique massive portée par les municipalités successives de Pornic depuis trente ans.

- En 2011, en effet, année pendant laquelle le PLU a remplacé le POS, la population était proche de **14 000 habitants** contre 10 000 en 1993 soit une croissance significative de près de 2% par an. Actuellement, la population approche les **16 000 habitants** et au début des années 2020, elle avoisinera les **20 000 habitants**. Mais le plus parlant est de voir l'évolution de la densité de la population (Hab. /Km^2). Il est parlant car le territoire de la commune est constant, les EPR sont constants, les plages sont constantes et donc une évolution significative de la densité conduit inévitablement à une **fragilisation**

du site. La densité en 1968[10] était de 80.4, elle est passée à 104 en 1993 (année du rapport du POS qui notait déjà la grande fragilité du site), puis à 154.8 en 2014!

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	7 568	8 154	8 704	9 815	11 903	14 052	14 578
Densité moyenne (hab/km²)	80,4	86,6	92,4	104,2	126,4	149,2	154,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

- Il faut noter aussi que ces chiffres ne tiennent pas compte des **résidents secondaires** et des **habitants en hébergement** (jusqu'à 100 000 personnes en période de pointe de la fréquentation estivale) donnant un "*équivalent habitant permanent* " de 30% supérieur soit une **densité supérieure à 200** en 2014 et nettement plus au cœur de l'été.

- **En 2018 les chiffres clés officiels** communiqués par la mairie de Pornic confirment cette densification avec « *une population de 14 900 habitants, 6 150 résidences principales, 4 644 résidences secondaires, 50 000 résidents l'été, 100 000 visiteurs à la journée l'été* »[11]. La densification constaté est voulue et accentuée par **une volonté municipale affirmée de faciliter la construction de nouveaux logements** sur le territoire de la commune. L'adjoint à l'urbanisme déclare que **3 000 logements nouveaux** seront construits en quelques années[12]. La **Chambre départementale de Nantes des notaires** constate que Pornic a fait le choix de développer les constructions neuves et la commune se classe dans le peloton de tête pour cela au niveau régional et départemental sur les secteurs littoraux[13].

- Si l'on ne peut nier **les aspects positifs liés à toute croissance démographique et aux fréquentations touristiques**, encore faut-il que les

[10] Sources démographiques de l'INSEE.

[11] Guide *Pornic Pratique* du 1er juin 2018, page 8.

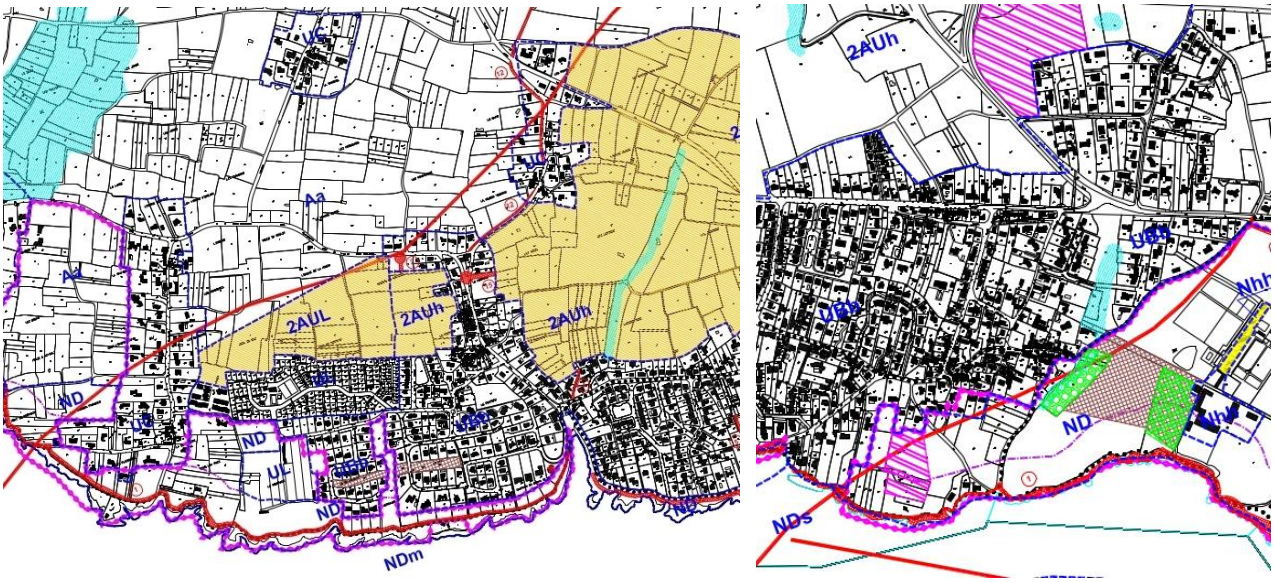
[12] Interview de Monsieur Edgard Barbe dans *Le Courrier du Pays de Retz* : « *À Pornic, les projets s'enchaînent* » - 2016.

[13] Interview de *Maître Jean-Charles Veyrac* dans *Le Courrier du Pays de Retz* du 28 septembre 2018.

dispositions soient prises pour que le site du littoral, correspondant à une identité historique et patrimoniale balnéaire forte, n'en supporte pas les conséquences négatives et que les mesures de protection de l'existant soient efficaces. C'est une simple question de cohérence environnementale et de nécessité pour une économie touristique reposant sur la présence et la valorisation de l'écrin végétal et architectural issu de ses origines balnéaires.

2-1-2- La répartition d'Ouest en Est des trois milles hectares en EPR à Pornic :

Cette surface est protégée contre toute extension d'urbanisation à ses deux extrémités en ouest et en est par **deux principales coupures d'urbanisation**, celle du côté du Portmain d'environ 1100 mètres et l'autre, du côté de la Fontaine aux Bretons d'environ 2000 mètres. Par ailleurs, **le Conservatoire du Littoral** est impliqué sur certaines de ces surfaces[14] et donc on peut considérer que la situation est bien sécurisée dans ces secteurs.



Coupures d'urbanisation à Portmain (Ouest) et à La Fontaine aux Bretons (Est).
Extrait du graphisme du PLU de Pornic.

En dehors de ces zones protégées, le reste des EPR de la ville de Pornic allant du Portmain à la Fontaine aux Bretons, soit environ **11 kilomètres soit 2 200 hectares**, c'est-à-dire les quatre cinquièmes des EPR de la ville de Pornic, tout cet espace est situé en **zone U** c'est à dire en zone urbanisée ou à urbaniser avec une **densité très forte** et croissante qui, petit à petit, fait disparaître les zones arborées.

[14] Une enquête publique relative à l'acquisition par le Conservatoire du Littoral d'une quarantaine d'hectares du site de Port aux Goths – Le Portmain, entre Pornic et Préfailles, vient de s'achever en septembre 2018. Le Conservatoire du Littoral est déjà propriétaire de 36 hectares sur ce site.

2-1-3- Les deux types de zones arborées subsistantes :

2-1-3-1- Bref rappel historique sur les zones arborées :

Jusqu'au milieu du XIXe siècle, il n'existait pas de zones arborées proches des rivages. Du Porteau à La Noëveillard, les EPR étaient considérés infertiles par la population rurale. Ils étaient utilisés comme terres d'élevage d'ovins ou de vignes. Tout le plateau de Gourmalon était une terre de garenne non cultivée. Les tout premiers chalets et villas se construisent à partir du milieu du XIXe siècle dans cet environnement du littoral dépourvu d'espaces arborés. C'est à ce moment que les premières plantations d'arbres s'effectuent dans les grandes propriétés de villégiature en bord de mer. Pendant la période de l'entre-deux-guerres, une zone arborée importante se développe entre Les Grandes Vallées et La Noëveillard. Juste après la Seconde Guerre mondiale, la présence d'espaces boisés se concentre principalement aux Grandes Vallées, à La Noëveillard et le long de la corniche de Gourmalon. Entre 1970 et 1990, des espaces boisés se sont développés grâce à de nouvelles plantations sur les secteurs historiques balnéaires des Grandes Vallées et de Gourmalon. Depuis les années 2000, on assiste à une **densification urbaine** et à une **diminution des espaces boisés** dans ces secteurs historiques[15].

- Aujourd'hui, nous pouvons faire le constat suivant : Il ne reste plus que **DEUX zones arborées** sur ces **11 kilomètres**, sur une profondeur de 500 mètres à forte sensibilité environnementale (environ 600 ha): La première dite "*zone de jardins privés*" qui entoure les habitations. Et la seconde, que nous nommons *"zone arborée privée de Sainte-Marie"* également, d'un seul tenant à Sainte-Marie-sur-Mer. Tout le reste a été construit.

- **Un diagnostic sur les espaces boisés dans les EPR** et leurs principales évolutions historiques sont joints en **ANNEXE 1 « Les espaces boisés sur le littoral : évolutions et diagnostic »**.

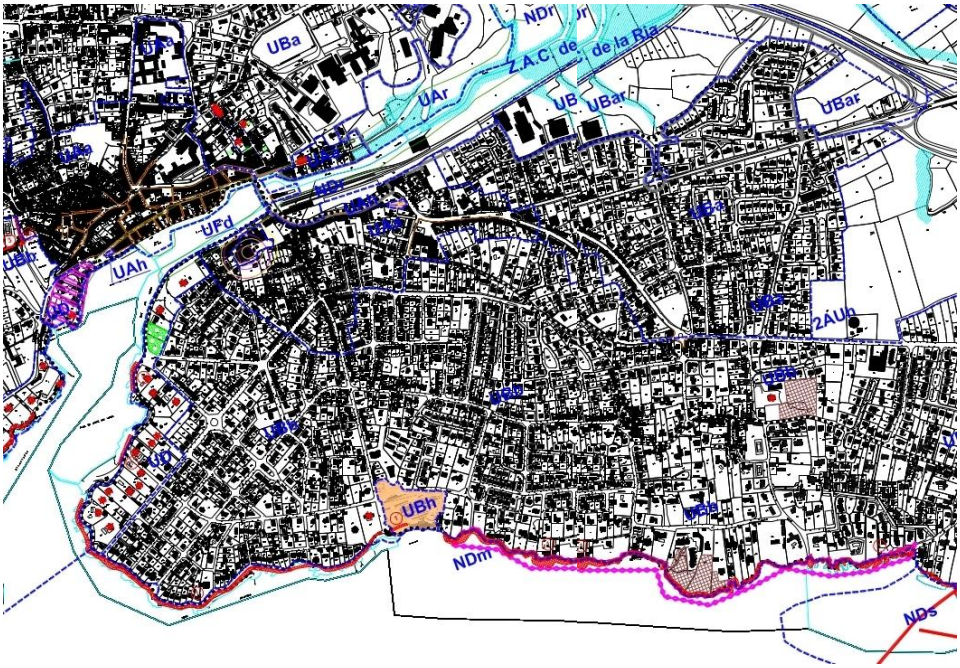
2-1-3-2- Les zones arborées des jardins privés :

[15] Sources : Plans cadastraux du XIXe siècle et du début du XXe siècle (ADLA de Nantes) et photos aériennes d'archives IGN de 1946 à 2013.

Il s’agit des zones arborées mitoyennes d'une habitation en l'entourant de manière plus ou moins étendue selon les propriétés.

- Ces jardins constituent **la trame même du paysage** pornicais, réputé pour son aération et ses grands arbres qui constituent autant de ruptures de constructions immobilières.

- Cette verdure est principalement située dans **la zone des 200 mètres proches du rivage**. Sous le POS, elle était très protégée mais, comme il l'a été précisé auparavant dans l’approche juridique, ce n'est plus le cas : la possibilité de nouvelles constructions sur la zone UD qui était censée être la zone plus protectrice a complètement changé la donne et ceci a été accentué avec l'application brutale de la **loi ALUR** qui permet les **divisions de terrain** et a supprimé la notion de **surface minimale**, entre autres mesures. Au-delà des 200 mètres, la zone arborée "jardins" devient de plus en plus exigüe avec une densité de construction très forte. Cette "**zone jardin**" est, à titre d’exemple, la seule qui sauve une dimension végétale dans le secteur de **Gourmalon** désormais fortement urbanisé.



La forte densité d’urbanisation du secteur de Gourmalon, avec comme seule protection de l’aspect arboré, un petit EBC. Source : Détail du graphisme du PLU de 2011 de Pornic. Néanmoins, il subsiste encore des zones arborées de jardins à préserver à Gourmalon (Cf. ci-dessous).

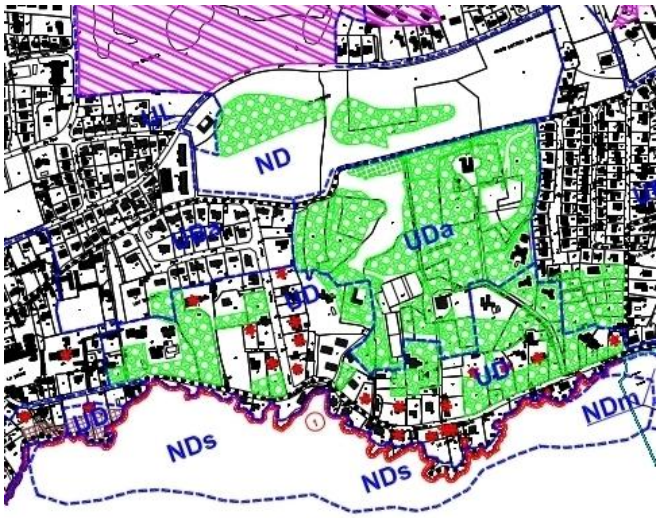
- Les dispositions qui ont été prises pour protéger cette zone de 200 mètres de profondeur sur 11 kilomètres de longueur sont pratiquement inexistantes. En effet, le règlement de la seule zone destinée à la protéger, **la zone UD** et sur quelques kilomètres seulement, comme il l'a été démontré ci-dessus, a été modifié et permet donc des constructions nouvelles auxquelles s'appliquent les modifications de la loi ALUR (CES etc...). De plus, une partie de la surface censée être protégée par la zone UD a été réduite au coeur de la bande des 100 mètres en la transformant en **zone UBb** à la sortie Est du bourg de Sainte-Marie-sur-Mer. Et enfin tous les **espaces boisés significatifs** n'ont pas été identifiés comme tels, ce qui fragilise encore plus cette bande littorale.

- **Des protections** existeraient-elles au niveau de certaines villas, principalement sur l'axe de Sainte-Marie à La Noëveillard, en les inscrivant comme « ***propriétés remarquables*** » dans l'actuel PLU ? Dans la réalité de l'application par la mairie de ce type de protections, cela ne concerne en fait **que leur bâti principal** proprement dit **afin de ne pas être démoli**, et **pas du tout les jardins arborés** autour composant les dites propriétés. Peut-on vraiment alors parler de protection ?

2-1-4-3- La zone arborée privée de Sainte-Marie-sur-Mer :

Située en contrebas du site du golf, d'environ **10 hectares**, c'est la **seule zone paysagère significative qui subsiste** sur cette longueur de 11 kilomètres d'EPR urbanisés. C'est tellement vrai que l'ancien POS qui précédait le PLU 2011 l'avait reconnue comme telle et l'avait déclarée inconstructible. Le PLU 2011 l'a rendue

constructible. Mais la juridiction administrative de Nantes l'a, à nouveau, rendue inconstructible.



La grande zone arborée de Sainte-Marie-sur-Mer. Vue aérienne et détail du graphisme du PLU de 2011 de Pornic.

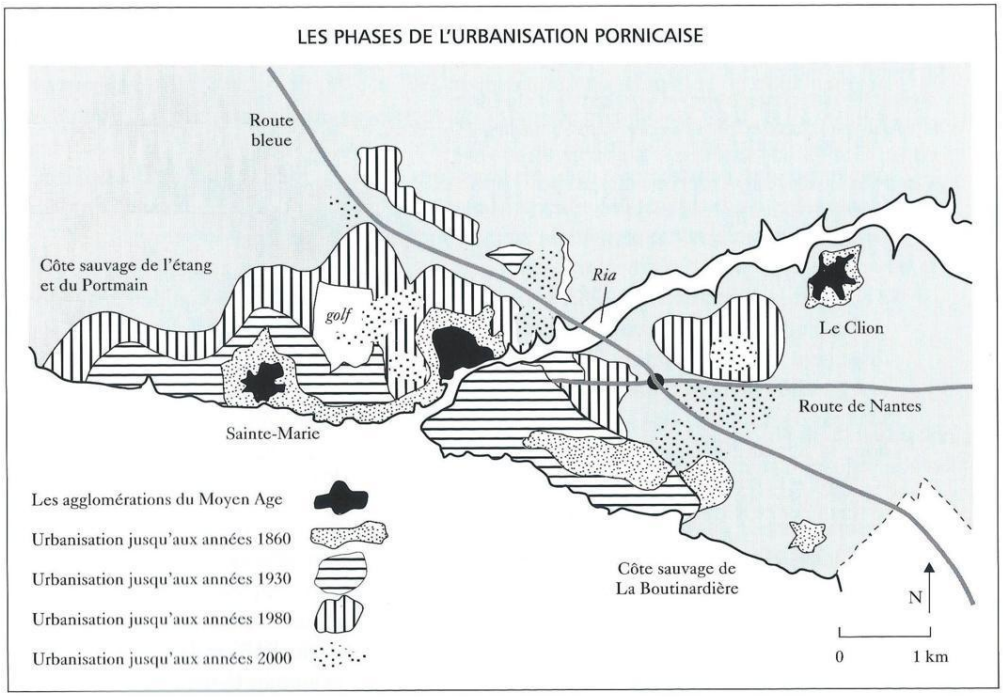
Cette zone composée d'espaces boisés, d'une zone humide et de clairières représente une **coupure d'urbanisation significative** entre la ville-centre de Pornic et le bourg de Sainte-Marie-sur-Mer. Elle contribue donc de manière décisive au charme du site de la commune de Pornic.

2-2 LE DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE BALNÉAIRE ET ARCHITECTURAL EXISTANT DANS LES EPR :

2-2-1- Quelques repères sur les caractéristiques du patrimoine balnéaire de Pornic :

Le phénomène de société des bains de mer a constitué en France, depuis de XIXe siècle, un grand levier de l'aménagement urbain du littoral, jusqu'à l'excès avec un tourisme de masse à partir des années 1960. Pornic a une originalité dans cette histoire nationale qu'il s'agirait de préserver. La morphologie spécifique du littoral de Pornic lui a permis de ne pas connaitre un phénomène de densification massive en limite de rivage avec des immeubles barres et un remblai devant une grande étendue de plage[16].

[16] Pornic a pu garder cette spécificité, gage d'authenticité d'un patrimoine balnéaire non transformé par un tourisme de masse. Cf « *Des stations familiales au tourisme de masse : vers la mono-activité touristique* » in *Sophie ONIMUS-CARRIAS* et *Agathe AOUSTIN* : « *Villégiature balnéaire, Loire-Atlantique et Vendée* ». L'Inventaire général du patrimoine culturel. Région des Pays de la Loire. Images du Patrimoine n° 276. Revue 303, 2013. Pages 11 à 13.



- Dans son histoire urbaine, Pornic a connu différentes phases qui ont constitué des **secteurs balnéaires** spécifiques sur son littoral, correspondant en partie aujourd'hui aux actuels **Espaces Proches du Littoral** :

- Ce littoral s'est progressivement constitué de propriétés et de **maisons de villégiature** représentatives des **évolutions architecturales du patrimoine balnéaire entre 1840 et 1940**. Citons quelques uns des styles présents :

Néo classique

Italisant

Chalet

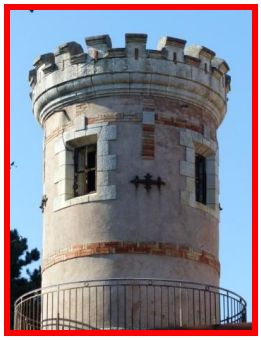
Mauresque

Néo gothique

Néo régionaliste basque

Néo régionaliste alsacien *Art nouveau* *Art déco*

- Certaines grandes propriétés balnéaires du XIXe siècle, en plus de leurs logements principaux, sont composées également de **bâtis annexes** ainsi que **de parcs et de jardins**, de clôtures et grilles, de perrés :



Belvédère *Réservoir d'eau* *Kiosque* *Écuries*

Perrés sur falaise et jardin arboré *Grille d'entrée en fer forgé*

Si certaines de ces composantes du patrimoine balnéaire architectural ont souhaité être pris en compte, trop modestement et à minima, dans le PLU de 2011 afin d'être en principe protégés par l'inscription d'un certain nombre de « ***propriétés remarquables*** », d'autres ne l'ont toujours pas été administrativement et cela, dans une globalité cohérente, pour **identifier et valoriser un paysage en EPR urbanisés**. L'objectif à rechercher devrait pourtant être le suivant, sans vouloir tout

sanctuariser : « *Pornic devrait aujourd'hui se maîtriser, chacun ayant pris conscience de ses atouts et de ses raretés* »[17].

Mentionnons, à titre d'exemple, une illustration sur la limite **du PLU de 2011 pour une reconnaissance d'un patrimoine balnéaire existant qui serait à protéger**. Une cartographie évoque la localisation d'un type d'habitat de « *style balnéaire et d'influence balnéaire* » (en bleu plein et hachuré). Celle-ci est simplement annexée dans le *Cahier de recommandations architecturales*. Il s'agit d'un document seulement informatif et non contraignant pour une protection.

Cahier de recommandations architecturales annexé au PLU – Style balnéaire et d'influence balnéaire.

- Des documents détaillés en **ANNEXE 2** retracent les grandes phases de **l'histoire de la création des EPR** et décrivent les **caractéristiques architecturales** du patrimoine balnéaire de Pornic. **Cf. ANNEXE 2 « *L'histoire de la constitution des espaces proches du rivage et caractéristiques du patrimoine balnéaire de Pornic* ».**

2-2-2- Le grand retard de Pornic vis-à-vis de la règlementation et par rapport à d'autres communes littorales :

Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) - 1993

Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) - 2010

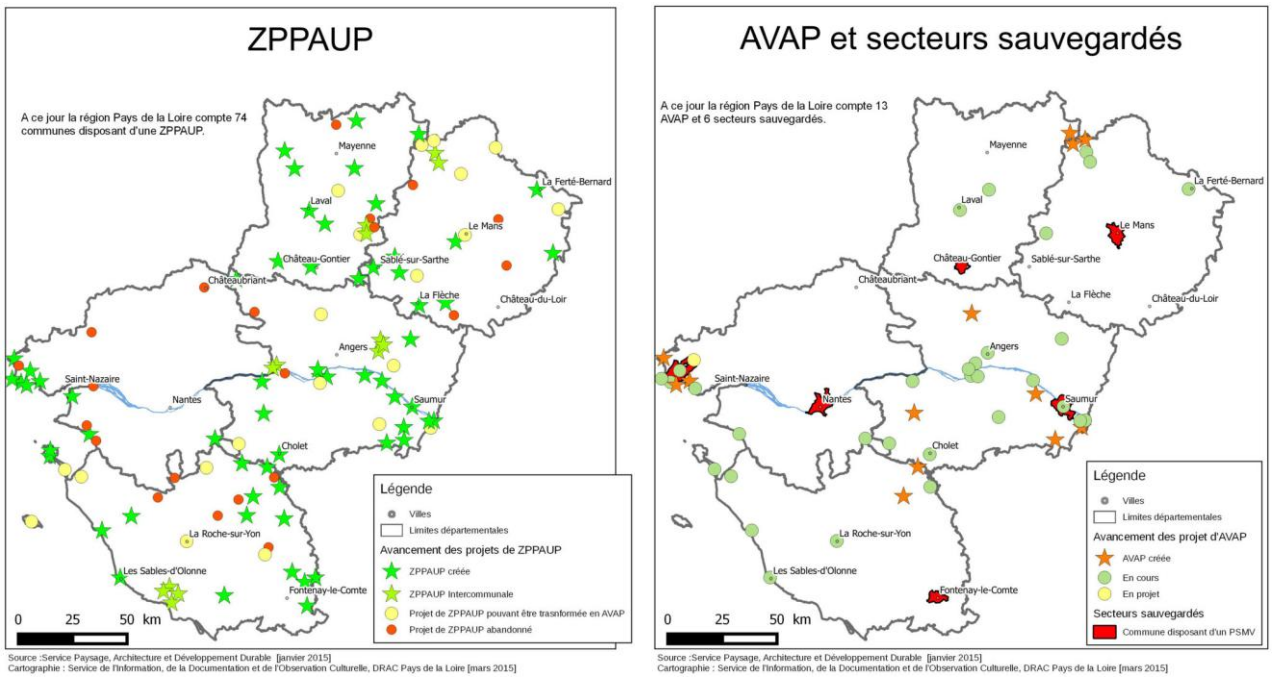
Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) - 2016

[17] *Dominique Pierrelée* : « *La mode des eaux et des bains de mer à Pornic de 1800 à 1939* ». Article dans le Bulletin de la Société d'Études et de Recherches Historiques du Pays de Retz, n°14, 1994, page 27.

- Ces étapes marquent **un grand mouvement national** de règlementation pour **la protection de sites à valeur patrimoniale**. Or le **POS** de Pornic de **1993** s'était contenté de lister quelques propriétés qualifiées de remarquables sur certains endroits du littoral, sans aucun argument scientifique. **Le PLU de 2011** n'a pas plus innové dans cette approche, en complétant légèrement la liste de ces propriétés remarquables, simplement inscrites dans sa cartographie générale, afin de pouvoir s'opposer à des demandes de démolition des seuls bâtiments principaux, le patrimoine végétal n'étant pas du tout pris en compte.

- **Depuis 25 ans**, la commune de Pornic n'a jamais engagé une quelconque procédure alors qu'elle possède **un patrimoine bâti et végétal d'origine balnéaire reconnu, à protéger et à valoriser** alors que bien d'autres communes en Région des Pays de la Loire l'ont fait dès 1993 dans ce processus (Cf. cartographies ci-dessous). Plus précisément sur le littoral proche, des communes se sont engagées dans des ZPPAUP dès 1993, puis dans des AVAP en 2010 : La Baule, La Bernerie-en-Retz, Noirmoutier-en-l'Ile, L'Épine, Les Sables d'Olonne. Et depuis 2010 avec des AVAP : Le Pouliguen, Pornichet, Saint-Nazaire (Source : DRAC Pays de Loire, Atlas culturel).

- Certaines de ces communes se sont particulièrement engagées dans ce processus de protection :
  - Aux Sables d'Olonne, 300 maisons, des rues et des quartiers.
  - À La Bernerie-en-Retz, des villas, le petit patrimoine balnéaire, des jardins et des espaces boisés.
  - À Saint-Nazaire, 95 villas balnéaires et 70 arbres remarquables …



Cartographies des ZPPAU et des AVAP en Région Pays de la Loire.
Source : DRAC Pays de Loire 2015.

- Les **conséquences** de cette situation sont **regrettables pour le patrimoine local**, cela nuit au charme de Pornic et donc à l'attractivité de la ville. La collectivité territoriale aurait pu bénéficier d'aides financières de l'État et de la Région sous forme de subventions publiques pour la valorisation de ce patrimoine. Également, la **Fondation du Patrimoine** aurait pu aider plus activement des propriétaires privés de villas anciennes, dans le financement de travaux de restauration selon les normes de conservation en vigueur, sous l'expertise et le contrôle des Architectes des Bâtiments de France. La Fondation du Patrimoine intervient pour ce type de travaux dans des communes ne dépassant pas un seuil de population de 2 000 habitants, sauf pour ce qui concerne le petit patrimoine. Si Pornic avait déjà eu des AVAP et SPR, ce seuil ne s'appliquerait pas. Actuellement, certaines villas à Gourmalon, faute de moyens financiers, se trouvent en situation de déshérence.

2-2-3- Le grand écart entre les propriétés inscrites dans le PLU et la réalité du patrimoine historique balnéaire existant :

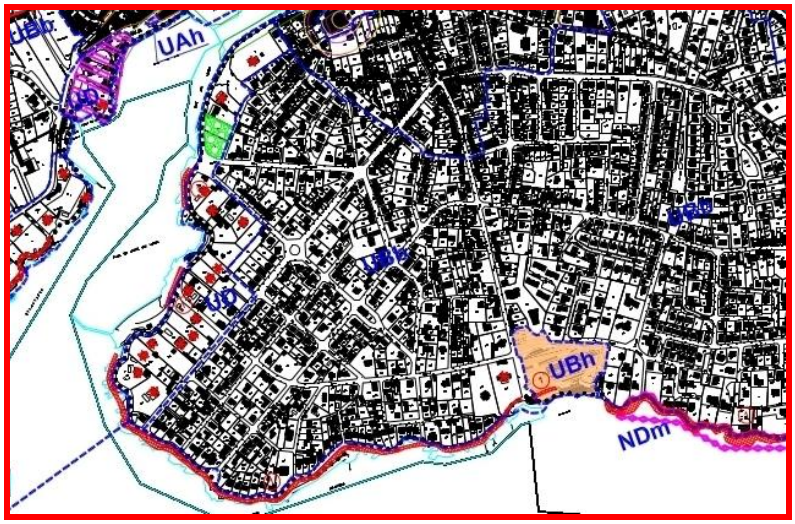
Constatant l'existence d'un écart très significatif entre la taille limitée du patrimoine supposé protégé juridiquement et la richesse de ce patrimoine, l'ADRP a réalisé un repérage de terrain sur tous les secteurs des EPR, puis a confronté celui-ci avec plusieurs sources : celles du Ministère de la Culture avec la base Mérimée, celles du Service Régional de l'Inventaire ainsi que celles contenues avec le travail scientifique

effectué par *Agathe Aoustin* dans sa thèse sur le patrimoine balnéaire[18]. Des personnes témoins de l'histoire des quartiers ainsi que des ouvrages de monographies historiques sur le sujet ont complété cette approche d'évaluation. Les critères utilisés sont tout à la fois architecturaux, historiques et sociologiques.
Il en résulte le tableau suivant qui illustre de manière flagrante **le grand décalage entre le patrimoine répertorié et le patrimoine réel**:

Les « propriétés remarquables »* et les maisons de villégiature dans les EPR :

Secteurs	*PR inscrites PLU **	*Propriétés évaluées*
Sainte-Marie	*5*	*18*
Av. G^des^ Vallées	*5*	*9*
Bd Océan	*11*	*28*
Rue Guynemer	*1*	*4*
Av. Noëveillard	*11*	*28*
Gourmalon	*12*	*90*
Pornic Centre	*1*	*6*
Totaux	***46***	***183***

L'ANNEXE 3 présente dans les secteurs de tout le littoral de Pornic les propositions de bâtis et de propriétés du patrimoine balnéaire à protéger.



[18] *Agathe AOUSTIN* « *Urbanisme et architecture de la Côte de Jade : 1820-1975* ». Thèse de Doctorat en Histoire de l'Art. Paris 4, 2013. Et le Service du Patrimoine de la Région des Pays de la Loire : « *Maisons de villégiature balnéaire de la Côte de Jade* ». www.patrimoine.paysdelaloire.fr.

Seulement 12 propriétés indiquées pour tout le secteur de Gourmalon

Ce tableau appelle les commentaires suivants :

- Le **PLU de 2011** a identifié un total de **46 propriétés** incluses dans la bande littorale de **500 mètres de profondeur** depuis le rivage.

Les secteurs urbains entre le Portmain et juste avant la plage de la Noëveillard en comporte 22, principalement localisées aux Grandes Vallées. Le secteur de la Noëveillard, entre la plage et la Ria en possède 11, principalement le long de la corniche de la Noëveillard. Le secteur de Gourmalon, en comporte 12, majoritairement entre la Ria et la pointe de Gourmalon et hormis cette partie littorale de la Ria face au château et à La Noëveillard, il n'y a pas d'autres propriétés et de bâtis inscrits dans le PLU de 2011, alors que c'est un secteur phare dans l'histoire de l'urbanisme balnéaire de Pornic. Il existe donc **une disparité**, parfois non compréhensible[19]. Il est plus qu'évident que le secteur de **Gourmalon**, allant jusqu'à la plage de La Source, comporte d'autres propriétés tout à fait remarquables de par leurs composantes.

- Le contenu de **la protection** de ces propriétés remarquables est souvent appliqué actuellement de manière discrétionnaire et d'une façon restrictive qui ne prend en considération **que le bâtiment principal soumis à la seule obligation d'une demande de permis de démolition**.

- Les 46 propriétés inscrites dans le PLU ne représentent qu'**une faible partie de celles qui sont représentatives du patrimoine historique balnéaire** de Pornic. Elles correspondent principalement à une période entre 1840 et 1890, à une localisation limitée le long du boulevard de l'Océan, des corniches de La Noëveillard et de Gourmalon (sur le seul côté de l'entrée du vieux port). Elles ne sont donc pas représentatives de tous les styles architecturaux du phénomène balnéaire entre 1840 et 1960.

- Bien d'autres villas qui constituent des **références incontournables** de cette histoire balnéaire, ne sont **pas inscrites dans le PLU**. Citons en quelques unes à titre d'exemples : la *villa Calypso* et son célèbre kiosque (1861), le *chalet Gautier* (1889), la villa *Chambly* (1865) la seule qui reste avec un style mauresque, les villas *Delphine*, *La Tempête*, *Les Algues* d'inspiration Art nouveau de la fin du XIXe

[19] Les critères de choix et de sélections ne sont pas communiqués. Si le XIXe siècle est en partie pris en compte, ce n'est pas le cas pour le début du XXe siècle.

siècle et du début du XXe siècle, *L'Écume des Mers* (1927) la seule villa existante totalement de style Art déco, etc…

Kiosque Calypso

Calypso

Chalet Gautier

Ker Awill

Chambly

Victoria

Delphine

La Tempête

- D'autres types de **maisons de villégiature**, bien plus **modestes** architecturalement, évoquant la mode des petits chalets parfois jumeaux et mitoyens destinés à des classes moyennes à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, sont totalement ignorés et absents dans le PLU. Or, cette typologie de maisons est très représentative des phénomènes d'aménagements en **lotissements anciens** et principalement dans tout le secteur de Gourmalon.

Rue de la Source

Boulevard Thiers

Rue Jeanne d'Arc

Rue Alfred Benoist

- Il s'agirait donc de se réajuster par rapport à ce très grand écart constaté en **multipliant par plus de trois** le nombre de propriétés et de maisons de villégiature balnéaire à protéger et à valoriser pour correspondre pleinement à la réalité de cet héritage historique.

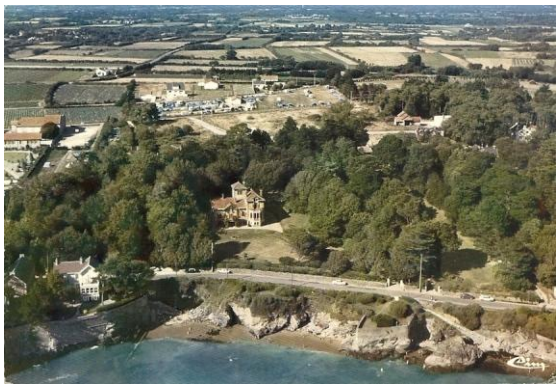
2-2-4- Des remises en cause de cet héritage patrimonial par le PLU de 2011 et le SCoT de 2013 :

La défaillance de la commune de Pornic dans la mise en place des outils de protection patrimoniaux n'est pas sans lien avec sa passivité face à la pression immobilière exercée sur les EPR depuis plusieurs décennies dont les conséquences négatives sur le site sont très concrètes comme nous l'illustrons ci-dessous.
Et cela même avant le PLU 2011 et le SCoT de 2013 qui n'ont fait que confirmer ces orientations. Voici donc quelques exemples précis permettant de concrétiser les enjeux qui se présentent dans le cadre de la révision générale du PLU.

2-2-4-1- Le précédent avec *le Vallon* à Sainte-Marie-sur-Mer en 1985 :

Avant 1985, la propriété *Le Vallon* présentait toutes les caractéristiques d'un EPR aménagé depuis le XIXe siècle, avec :

- **Une villa datant de la fin du XIXe siècle** avec un **grand parc boisé**, à proximité de la plage des Petites Vallées, sur une surface de parcelle de 15 000 m^{2}, et sur une profondeur de 500 mètres par rapport à la rive. Au-delà se situait un paysage rural et bocager non urbanisé.



La propriété Le Vallon avec sa villa et son parc boisé avant 1985. En arrière plan, l'EPR non urbanisé.

- **En 1985**, la villa ancienne et son parc boisé ont été détruits et à leur place **trois immeubles d'habitats collectifs de 80 appartements** au total ont été construits. Cette mutation a ensuite favorisé une extension d'urbanisation au delà des 500 mètres de l'EPR dans ce secteur.

Le Vallon depuis 1985 avec ses 3 immeubles d'habitats collectifs (80 appartements).

- **L'impact paysager d'une telle opération immobilière a été catastrophique.** Jusqu'alors, Pornic et son littoral avaient été épargnés par le phénomène de densification avec de l'habitat collectif en front de mer, aux architectures standardisées et anonymes, pour correspondre à **un tourisme balnéaire de masse**. Un phénomène qui s'était développé auparavant, pendant les années 1960 et 1970, sur la *Côte d'Amour* (La Baule, Pornichet et La Pouliguen) et sur la côte vendéenne (Les Sables d'Olonne et Saint-Jean de Monts). La construction de cette résidence *Le Vallon* a créé un réel précédent avec **une rupture de l'homogénéité architecturale balnéaire du front de mer et dans les EPR**. Elle a été suivie d'une parenthèse latente face aux protestations nombreuses chez les habitants à l'année du secteur de Sainte-Marie-sur-Mer. Avec le PLU permissif de 2011, cette parenthèse s'est refermée.

2-2-4-2- Les projets immobiliers près du secteur du bourg de Sainte-Marie-sur-Mer :

Tout proche du centre-bourg de Sainte-Marie-sur-Mer, **le parc boisé** de l'ex -**Maison de retraite de Saint-Gildas** a été détruit pour y construire à son emplacement un nouveau bâtiment Ehpad en 2016. Et sur l'autre partie de l'ex-propriété de Saint-Gildas, **deux logements collectifs (*Le Clos Sainte-Marie*)** sont en cours de construction pour **48 appartements** (achèvement fin 2018), à 300 mètres de profondeur depuis la rive. Après celle du *Vallon* en 1985, il s'agit **d'une seconde rupture urbaine et architecturale** au regard d'une homogénéité préexistante, constituée de maisons traditionnelles (XVIIIe-XIXe siècles) et de villas balnéaires (fin XIXe - début XXe siècle) dans cette partie d'EPR et en plein cœur de bourg.
Les décorations des façades avec des fausses briques rouges sur les chaînages d'angles et sur les encadrements des ouvertures voudraient justifier d'une appartenance à un style balnéaire établit lapidairement dans le *Cahier de recommandations architecturales* mis en annexe du PLU. Cette supposée

appartenance n'est qu'un leurre pour imposer un type d'habitat collectif standardisé et sans aucun rapport avec un style balnéaire préexistant.

Le Clos Sainte-Marie, projet et construction en 2018.

À proximité de cette ex-propriété de *Saint-Gildas*, celle de la **Maison d'enfants des *Cèdres bleus*** est l'objet d'un projet immobilier impliquant **la disparition totale d'un parc boisé sur une surface de 4 000 m2** et ayant une profondeur de 300 à 500 mètres depuis la rive. Un bâtiment d'habitat collectif, un copié collé de celui du *Clos Sainte-Marie* (conçu par le même architecte), prendrait tout l'espace de l'espace boisé existant. De plus, **la propriété des *Cèdres bleus*** est inscrite comme ***propriété remarquable*** dans l'actuel PLU. Mais la délivrance d'un récent permis de construire de ce projet par la mairie démontre qu'il n'y a pas d'application de protection réelle pour un bâtiment principal ancien de 1926 (limitée à une non démolition) et encore moins pour son espace boisé. Après les habitats collectifs du *Vallon* et du *Clos Sainte-Marie*, ce projet sur *Les Cèdres bleus* les prolongerait en continuant de déstructurer le paysage urbain et végétal dans un EPR.

Le parc boisé de 4 000 m2 des Cèdres bleus n'a pas été protégé par le PLU de 2011, puisque non inscrit volontairement en EBC.

2-2-4-3- Les effets de la densification sur le secteur de Gourmalon :

Ce processus progressif de grignotage des espaces boisés dans les propriétés situées en EPR à Sainte-Marie-sur-Mer est arrivé à un stade très avancé dans le secteur de Gourmalon, à tel point qu'**il n'y existe plus d'espaces boisées significatifs**. Les grandes parcelles ont été divisées pour la construction de nouveaux bâtiments et les « *dents creuses* » sont presque toutes comblées.

À gauche, la pointe de Gourmalon en 1970 avec ses propriétés bénéficiant encore de ses parcelles végétalisées. À droite, le même lieu actuel avec une nette régression du végétal sur des parcelles qui ont été divisées.

Villa Ker Silène, rue Neptune à Gourmalon, un cône de vue sur mer et un espace boisé ont disparu avec une construction nouvelle, suite à un permis de construire accordé en 2017.

2-2-4-4- Le "flou protecteur" du SCoT :

Comme il l'a déjà été précisé, le SCoT n'existait pas au moment où le PLU actuel a été élaboré. Publié en 2013, ce document servira, par contre, de référence principale au prochain PLU.

Or ce document fait la part belle au volet développement en n'accordant que la portion congrue au volet protection du littoral. Lors de son élaboration, dans le cadre de l'enquête publique le concernant, l'ADRP avait été la SEULE association à s'être déplacée et à faire part de ses objections au commissaire enquêteur. Bien entendu, il n'a été tenu aucun compte de ses remarques.

Le SCoT, en effet, a mis en avant deux mesures, au nom du "renforcement des centralités urbaines" très dangereuses pour le cœur du littoral de Pornic: d'abord il préconise **une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations** mais aussi en **"hameaux nouveaux"** et ensuite il donne une définition du "caractère limité" de l'urbanisation qui permet, de fait, **une extension immobilière sur le littoral "localement illimitée"**.

Il précise en effet que "*l'appréciation du caractère limité de l'urbanisation dans la partie des EPR occupés par des centres urbains d'intérêt majeur est établie à l'échelle de l'ensemble du SCoT*". Pour le reste des EPR, le caractère limité est apprécié à l'échelle locale. Ceci dans le but de "renforcer les centralités".

Le littoral de Pornic, du Portmain à La Bernerie est dans le cœur de la cible.

Le SCoT se justifie en arguant que "*cette extension reste limitée à l'échelle du territoire puisque ne concernant que 1.5% des EPR et 8% de l'ensemble des espaces urbains et à urbaniser situés en EPR* »

Il est tout à fait évident que cette appréciation, qui fait fi du fait que la densification supplémentaire de tout ce secteur « ***tuerait la poule aux œufs d'or*** » que représente le site environnemental de Pornic, est clairement **incompatible avec la DTA et la loi Littoral** et contraire au bon sens : C'est comme si les extensions d'urbanisation du cœur historique de Paris étaient appréciées à l'échelle de l'Île-de-France ! La densification par de l'habitat standardisé et par la disparition des espaces boisés dénaturerait totalement l'authenticité de Pornic et lui ferait perdre beaucoup de son attractivité. Or, les nouvelles générations délaissent les sites devenus trop anonymes à cause de ces phénomènes excessifs pour privilégier ceux qui ont gardé un équilibre et une authenticité dans leur paysage littoral. Sur le littoral de la façade atlantique, des sites, tels que ceux d'**Arcachon** (particulièrement ses quartiers *ville d'hiver et ville d'été*) et de **Royan** (ses quartiers littoraux de *Pontaillac* et de *La grande corniche*) l'ont bien compris depuis longtemps en protégeant leurs EPR de densifications qui remettraient en cause leur attractivité touristique.

Le fait que le SCoT échoue à transcrire de façon satisfaisante les dispositions de la loi Littoral ne doit pas conduire les auteurs du PLU à commettre la même erreur, au risque de placer les opérations immobilières prévues dans la commune dans une sérieuse insécurité juridique.

En effet, il est constant que les dispositions de la loi Littoral s'appliquent non seulement au SCoT mais également aux autorisations d'urbanisme elles-mêmes. Ainsi, le permis de construire délivré en zone littorale conformément aux dispositions d'un PLU, qui respecte lui-même parfaitement le SCoT, peut tout à fait être annulé sur le fondement de l'irrespect de la loi Littoral si ces documents d'urbanisme ont mal intégré les obligations qui en découlent.

Les annulations de permis de construire et confirmations de refus de permis prononcées par la jurisprudence administrative par application directe de la loi Littoral sont ainsi nombreuses (pour une application récente, voir par exemple Conseil d'État, 31 mars 2017, n°392186).

De ce fait, s'éloigner dans le projet de PLU des dispositions de la loi Littoral en se contentant de reprendre les orientations peu rigoureuses du SCoT ferait incontestablement courir aux permis délivrés le risque d'une annulation du fait de recours qui ne manqueraient pas d'être engagés par des riverains ou associations de protection de l'environnement localement compétentes.

Pour se prémunir d'une telle situation d'insécurité juridique pour les opérateurs du secteur de la construction, il convient ainsi de se conformer au texte de la loi Littoral en prévoyant des modalités de maitrise de l'urbanisation bien plus ambitieuses que celles du SCoT.

L'approche globale retenue par le SCoT, qui se veut environnementale en évitant le mitage est de fait une pure approche de valorisation foncière qui ignore délibérément le fait que le littoral non construit à Pornic qui subsiste doit être absolument préservé en application de la loi Littoral et en particulier de la règle de l'extension limitée de l'urbanisation en EPR qu'elle porte.

Cette approche globale, enfin, ne permet d'aucune manière l'application de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme, issu de la Loi Littoral qui met en avant l'importance de **la détermination de la capacité d'accueil pour assurer la protection effective du littoral**. Cette obligation est renforcée par la jurisprudence (TA Nantes 29 juillet 2004, île d' Yeu) qui a annulé la révision du POS pour ce motif.

En ce qui concerne **les hameaux nouveaux**, Le SCoT reprend une disposition législative (article L121-8 du code de l'urbanisme) mise en place par tous les politiques qui cherchaient à contourner la loi Littoral. **Heureusement qu'il le limite aux communes n'ayant pas de possibilité d'étendre leur urbanisation en continuation avec l'existante car créer un hameau nouveau dans d'autres circonstances sur le littoral de Pornic pour se débarrasser des dernières zones arborées les plus significatives entre Le Portmain et La Bernerie serait un désastre pour le site et tout doit être fait pour l'éviter.**

****

TROISIÈME PARTIE :

LES PROPOSITIONS DE l'ADRP SUR LES EPR ET LE PATRIMOINE BALNÉAIRE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

L'analyse juridique et environnementale de la situation des EPR de la commune de Pornic permet de tirer quatre grandes conclusions:

1- La pression démographique sur le littoral, sans être particulière à Pornic, y a pris une ampleur conséquente suite à la politique de croissance menée depuis près de 30 ans par les différentes municipalités.

2- Les EPR de la commune de Pornic sont donc soumis à une menace très sérieuse dans la mesure où il y a **un décalage important entre la capacité d'accueil du littoral de Pornic et la pression démographique** qui résulte de la politique expansionniste communale.

3- Le PLU de 2011 avait, au niveau des principes et des orientations, bien intégré ce décalage et la nécessité de protéger le littoral en conséquence. Mais il n'en a tenu aucun compte un niveau de sa **réglementation** qui permet des **extensions d'urbanisation** portant une atteinte sérieuse à **la qualité de ce littoral**. Les modifications du PLU votées ces derniers mois n'ont fait qu'accentuer cette évolution.

4- Seules les actions judiciaires menées par l'ADRP ont permis le maintien du site à peu près tel qu'il était avant 2011 en bloquant des urbanisations que le PLU permettait dans les zones encore vertes des EPR.

Fort de ce constat qui repose sur des faits prouvés, l'ADRP propose donc un PLU de 2020 structuré comme il suit, dans sa dimension de protection du site du littoral.

3-1 LES PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES :

3-1-1- Le rôle et l'analyse de l'ADRP sur la révision générale du PLU :

L'ADRP n'a ni la compétence ni la volonté de remettre en cause les orientations de développement décidées par la Ville de Pornic.

Par contre, **l'ADRP** a **la compétence et la volonté** pour assurer que **la protection du site de Pornic soit cohérente** avec ces orientations de développement.

Les orientations de la commune en termes de développement sont très dynamiques et accentueront de manière certaine la pression démographique sur le site.

Il est donc fondamental que le PLU de 2020 en tire les conséquences et contienne toute une série de **dispositions protégeant les EPR** des conséquences négatives de ce développement.

L'expansion voulue par la commune nécessite en effet des mesures particulièrement fortes et courageuses de protection du littoral s'imposant à tous les intérêts particuliers qui seraient incompatibles avec le maintien du charme du site. C'est le prix que doit payer la commune pour maintenir sa politique d'expansion: **développement ET protection du littoral**. L'un génère l'autre.

Enfin, il est important de préciser qu'étant donné les contraintes physiques du site (grande fragilité et exigüité) et les contraintes politiques (expansion économique communale), **l'approche globale du SCoT** concernant les « ***extensions d'urbanisation limitées*** » qui seraient calculées **à l'échelle du Pays de Retz** dans son entier **ne peut pas s'appliquer aux EPR de Pornic car elle est incompatible avec la loi Littoral.**
La protection des EPR de Pornic exige une protection ad hoc et particulièrement ciblée. La légalité du SCoT du Pays de Retz, sur ce point précis, est contestable car non conforme à la loi Littoral et à son interprétation jurisprudentielle. Il convient de faire en sorte que cela ne rejaillisse pas *in fine* sur la légalité des autorisations d'urbanisme qui seraient délivrées en application de cette orientation du SCoT, par application directe de la loi Littoral.

3-1-2- Les orientations générales proposées par l'ADRP :

L'ADRP propose **trois orientations générales** qui doivent figurer dans le PADD du PLU :

1) **Le PADD doit reconnaître que la capacité d'accueil du littoral de Pornic**, compte tenu de l'exigüité du site, ses plages étroites, de ses espaces arborés de plus en plus en plus rares, compte tenu également de la nécessité de maintenir un équilibre tant sur le plan humain que sur le plan écologique, **a bien atteint ses limites qualitatives et quantitatives** et il doit en tirer les conséquences à deux niveaux:

- **Le PADD doit expressément spécifier que les extensions d'urbanisation doivent se situer en dehors des espaces EPR afin de préserver le littoral comme l'exige la loi Littoral.**

Cette orientation figurait dans le PADD du PLU de 2011 et le constat sur lequel elle se fonde n'a évidemment pas évolué positivement depuis. Il est par conséquent nécessaire de la reprendre. Sinon il y aurait une régression du cadre juridique applicable.

- **Le PADD doit spécifier qu'en dehors des extensions d'urbanisation proprement dites, et conformément à l'article R151-39[20] du code de l'urbanisme, une réglementation de la constructibilité des terrains sur la zone du littoral doit être mise en place afin, soit de la limiter, soit de l'interdire sur des espaces dûment identifiés en fonction de critères objectifs définis par la loi Littoral. Le PADD doit mentionner sur un graphisme de ces espaces. Le PADD doit préciser qu'un zonage adapté doit être mis en place.**

En effet, contrairement au PLU de 2011 qui était resté incohérent, le PLU révisé doit en tirer les conséquences notamment au niveau du zonage et du règlement comme cela sera développé ci-dessous. L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme impose **une cohérence entre les objectifs du PADD et les règles précises mises en place par le règlement, sous peine d'annulation[21]**.

Il est d'une importance primordiale que figurent dans le PADD, et de manière EXPLICITE, ce constat de limite de capacité d'accueil ainsi que les deux directives qui en découlent, afin de légaliser et de faciliter les réglementations des zonages du littoral empêchant ou limitant la densification que permettrait sinon la loi Alur.

2) **Le PADD doit affirmer son objectif de maintenir en l'état l'ensemble des zones arborées petites ou grandes, privées ou publiques, qui se situent sur la bande des premiers 500 mètres de profondeur des EPR** ce qui implique des

---

[20] **Article 151-39 code de l'urbanisme:** "*Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions*".

[21] Voir en ce sens CAA Marseille, 12 mars 2015, n°13MA02457.

règles appropriées ne permettant pas une densification supérieure à celle qui existait dans le PLU de 2011 avant qu'il n'intègre les modifications concernant le COS remplacé par le CES beaucoup plus permissif avec l'abandon des surfaces minimales et la généralisation de la possibilité de diviser les parcelles.

3) **Le PADD doit mettre en avant la nécessité d'appliquer une pratique volontariste sur la protection du patrimoine balnéaire architectural et végétal**. La solution la plus cohérente et la plus globale pour mettre en œuvre cet objectif est **la création d'un Site Patrimonial Remarquable** sur toute la bande littorale de Pornic, avec un règlement détaillant les protections à l'intérieur des périmètres et des secteurs bien définis.

3-2 LES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DES RÈGLEMENTS ACTUELS :

3-2-1 Création d'un nouveau zonage, couvrant la bande littorale sur une profondeur de 500 mètres qui réglementera, en accord avec les directives du PADD, et en cohérence avec le SPR qui sera créé, les conditions d'utilisation des terrains. Ce zonage remplacera les zones actuelles UD et UB d'Ouest en Est allant du Portmain à la plage du château, puis du vieux port rive gauche jusqu'à la Bernerie-en-Retz, hors les coupures d'urbanisation actuelles (qui demeurent inchangées) ou futures comme celle proposée concernant Sainte-Marie entre la rue Guynemer et le Vallon.

Le zonage de cette bande de 500 mètres sera scindé en deux catégories, chacune ayant sa propre réglementation qui devra s'harmoniser avec la présence du SPR (Cf. les cartographies de secteurs proposés pour la création d'un SPR ci-après).

a) Dans les secteurs identifiés comme présentant l'un des deux critères suivants, soit une covisibilité sur la mer, soit une urbanisation peu dense, appelés "*secteurs de sauvegarde et de protection*", le règlement doit :

- **Interdire toute nouvelle construction** (sauf pour des annexes et des extensions, dans des limites acceptables).
- **Protéger les espaces arborés**, les parcs et les « dents creuses » vertes, interdisant toute altération de l'espace arboré localisé sur ces secteurs.

Les secteurs répertoriés par nos soins correspondant à cette définition se situant en très grande majorité sur la bande des 200 mètres, **nous recommandons que ce secteur couvre l'ensemble de cette bande des 200 mètres d'Est en Ouest.**

b) Dans les secteurs identifiés comme NE répondant PAS à l'un au moins de ces deux critères, appelés "*secteurs de valorisation*" et situés, sauf exceptions, entre 200 et 500 mètres:

- **Imposer un CES** maximal de **15%**, en dehors des centres et bourgs avec une limite de **300 mètres carrés** de surface d'emprise en rez-de-chaussée (soit une réduction sensible des CES en vigueur sur les EPR) afin de limiter les conséquences négatives de la disparition de la notion de surface minimale et donc du danger de la division des terrains

- **Protéger les espaces arborés**, les parcs et les « dents creuses » vertes, interdisant toute altération de l'espace arboré localisé sur cette bande.

Ces mesures sont légales car cohérentes avec le constat de saturation de la capacité d'accueil sur les EPR fait par le PADD ainsi qu'avec les directives qui y figurent, qui elles-mêmes s'inscrivent dans le cadre de la loi Littoral.

Allant dans ce sens, le règlement pourra aussi **mettre en place une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables à respecter qui serait calculée sur cette zone des 500 mètres, permettant peut-être d'obtenir un résultat similaire**. Cette faculté, permise par **l'article L. 151-22 du code de l'urbanisme**, vise notamment à favoriser le maintien de la nature en ville, impératif majeur sur les EPR déjà sur-urbanisés.

3-2-2- Officialisation d'une coupure d'urbanisation sur la zone de Sainte-Marie-sur-Mer entre l'avenue Guynemer et le Vallon avec un statut équivalent aux coupures des extrémités Ouest et Est des 14 kilomètres d'EPR de Pornic (zonage N) **conjugué à une identification en tant qu'espace boisé classé**. Cette coupure correspond à un type de coupures possibles répertoriées par la DTA c'est-à-dire une « *coupure délimitant un espace urbanisé étroit situé entre deux zones urbaines* », en l'occurrence, Pornic-Centre et Sainte-Marie-Bourg. Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT identifie par ailleurs ce secteur en tant qu' « ***espace boisé significatif*** » et impose par suite de le désigner en tant qu'espace boisé classé dans le PLU (page 28). La zone ainsi coupée de l'urbanisation environnante doit être classée en zone N et donner lieu à une identification en tant qu'espace boisé classé.

3-2-3- Recensement de tous les espaces boisés significatifs situés sur les EPR et mise en place d'un règlement spécifique assurant leur protection avec les mesures suivantes :

- **Respect total des Espaces Boisés Significatifs** du décret gouvernemental n°2006-884 du 17 juillet 2006 ; rétablissement des Espaces Boisés Classés face mer qui étaient supprimés par le PLU de 2011.
- **Protection des secteurs arborés de la côte**, des parcs et jardins arborés et des vergers par le statut des « *boisements à protéger* » (Art. L 123-1-5-7°). Ce statut offre aux propriétaires une flexibilité plus importante que le statut d'EBC.
- Par ailleurs, l'ADRP souhaite que le PLU de 2020 soit l'occasion de la mise en place **d'une stratégie de remplacement et de plantation des arbres**, un statut seulement protecteur des arbres existants étant insuffisant à long terme dans la mesure où les arbres ont une durée de vie limitée, surtout face à la mer.
- Un document dans **l'annexe 1** contient **tous les espaces boisés** dont la loi impose le recensement.

3-3 LES PROPOSITIONS DE PROTECTIONS PATRIMONIALES :

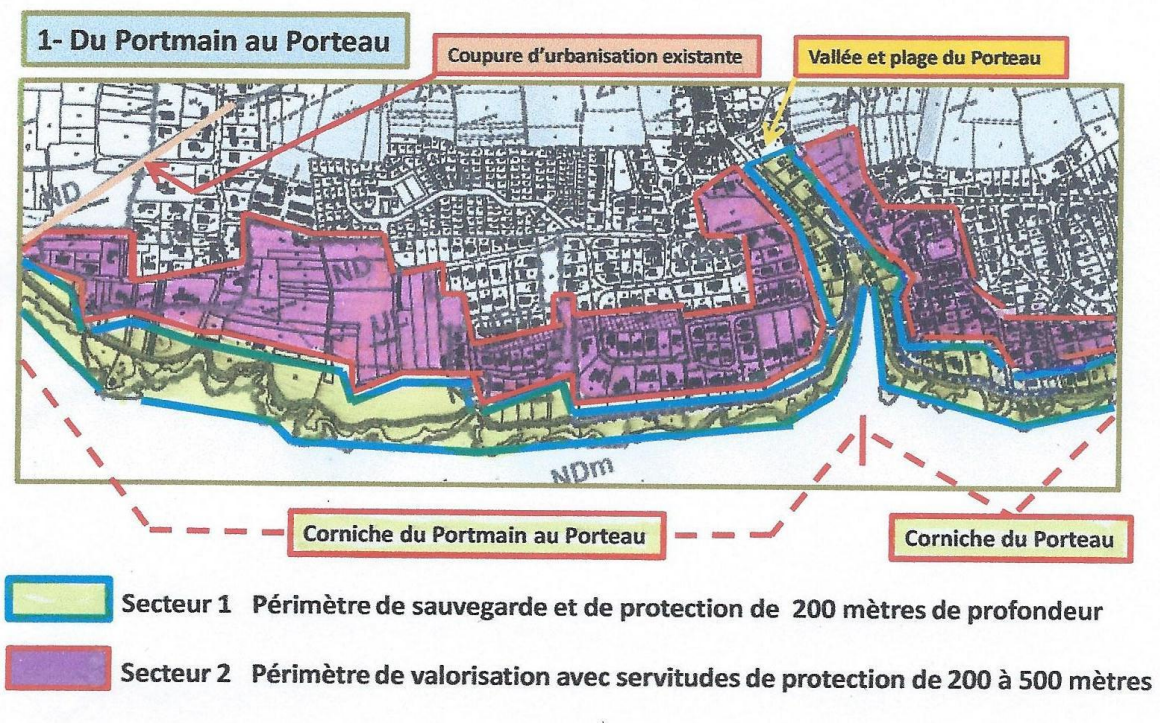
3-3-1- Une remise à niveau des mesures de protection du littoral de Pornic :

Le littoral de Pornic possède un écrin authentique de végétaux et d'architectures balnéaires qui constituent une forte identité patrimoniale, nécessaire au maintient de son attractivité touristique. Or la commune de Pornic n'a pas pris en compte cette situation pour protéger et valoriser cet héritage historique. **Le PLU de 2011 a remis en cause certaines protections** qui se trouvaient **dans l'ancien POS**. Et à aucun moment par le passé, la commune de Pornic n'a pris **l'initiative de recourir à une démarche globale de protection**, ne serait-ce que par la création d'ex ZPPAUP et AVAP, contrairement à d'autres communes du littoral. L'accélération du processus de densification urbaine et de pression immobilière exige une modification de comportement. C'est pour cela que l'ADRP propose plusieurs initiatives qui, menées conjointement, permettront de renforcer la protection de ce patrimoine. Il s'agit de :

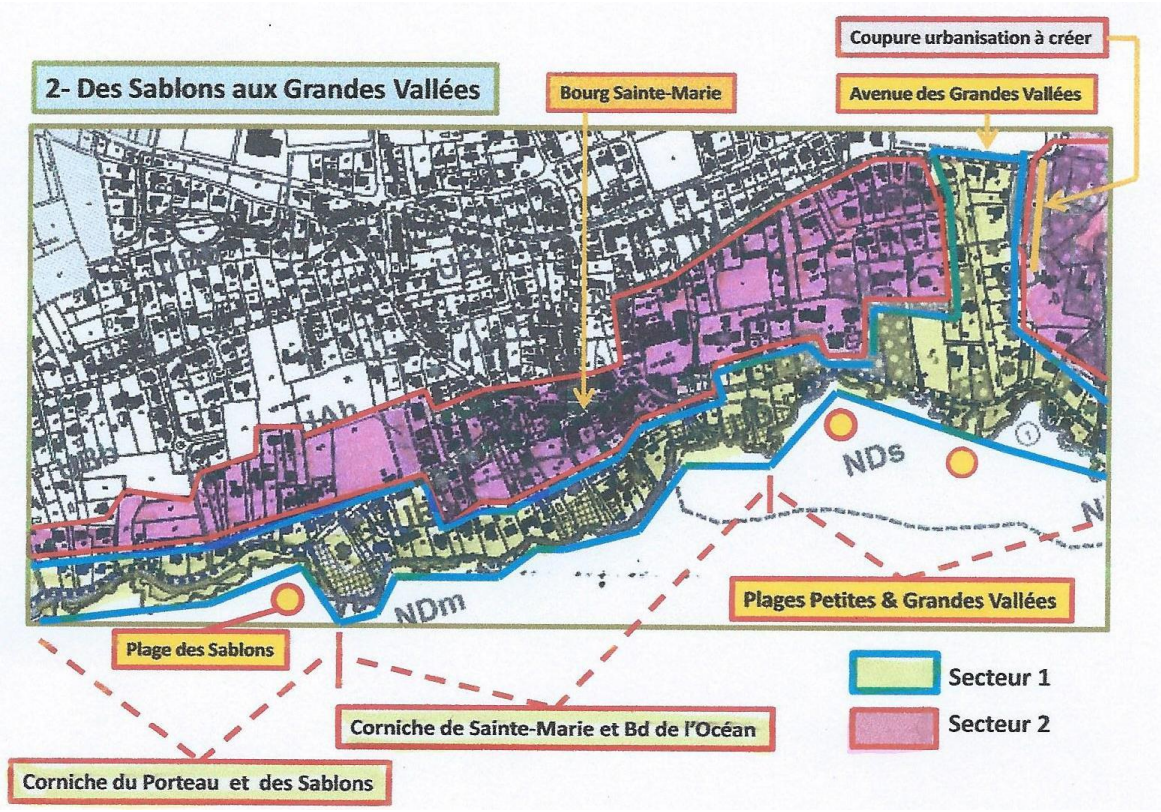
3-3-2- La création d'un Site Patrimonial Remarquable dans les EPR :

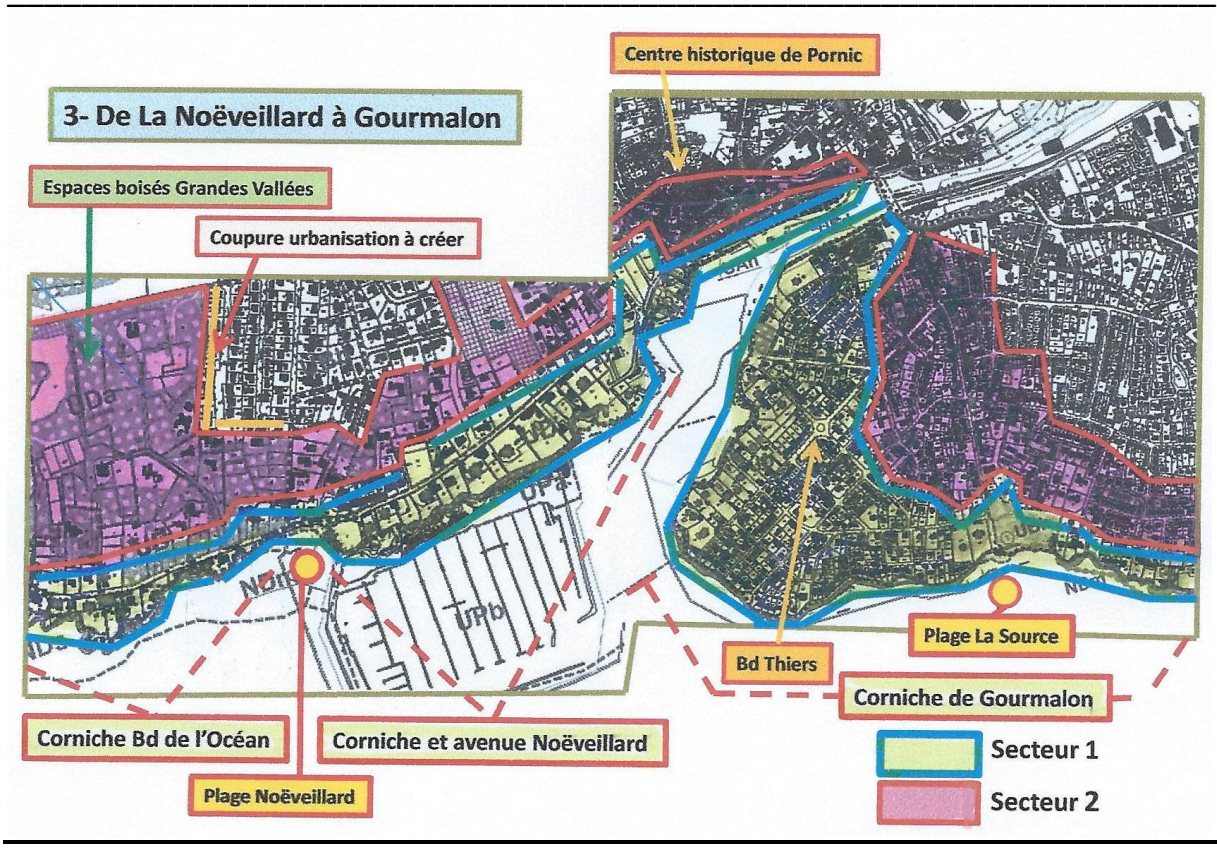
La création d'un SPR doit s'effectuer **dans une globalité** et **dans une cohérence** correspondant à **l'histoire patrimoniale balnéaire** de l'aménagement du littoral de Pornic, ainsi que **dans une approche panoramique de paysages** à protéger. Un recours fragmentaire limiterait la portée et la signification de la protection.

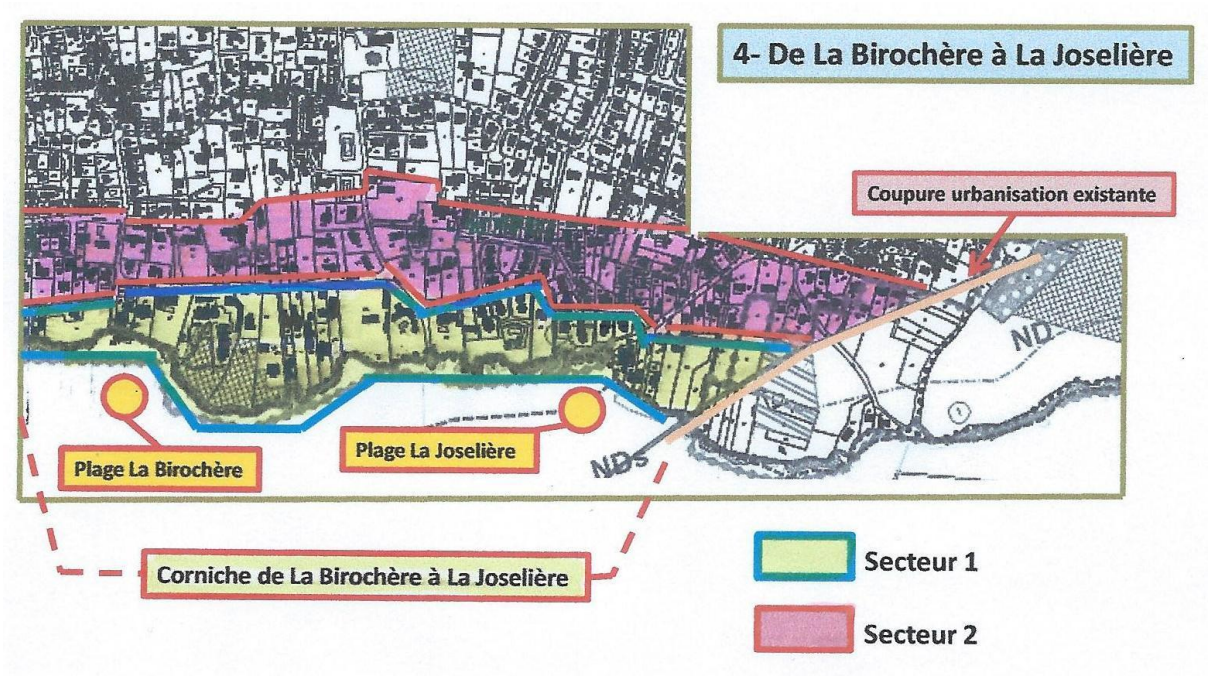
- L**e SPR concerne toute la longueur du littoral**, sans interruption, entre les coupures d'urbanisation du Portmain et de La Fontaine aux Bretons, avec une profondeur pouvant aller jusqu'à 500 mètres de la rive[22].
- Un premier secteur d'**une bande de 200 mètres de profondeur correspond au périmètre de sauvegarde et de protection**.
- Un second secteur **entre 200 et 500 mètres, selon les lieux, correspond au périmètre de simple valorisation selon la loi sur les SPR, plus souple, mais comportant à certains endroits des servitudes de protections particulières déjà en vigueur par ailleurs (cônes de vue, zone non aedificandi …)**. Ces seconds périmètres jouent le rôle d'une zone tampon entre d'une part les 200 mètres totalement protégés et les autres parties des EPR au-delà des 500 mètres.
- Les délimitations de ces deux secteurs s'appuient sur la prise en compte des **aménagements urbains sur le littoral à travers l'espace temps** (Cf. Annexe 2). Ces deux secteurs contiennent des **éléments patrimoniaux et arborés existants** à considérer en termes de protection et de valorisation (Cf. Annexes 1 et 3). Les deux secteurs du **SPR à créer** se présentent ainsi :



[22] **À titre d'exemples, les AVAP** (en cours de transformation en SPR) **des communes de La Baule et de Saint-Brévin** comportent des secteurs de protections sur toute la longueur de leur littoral et avec une profondeur de 500 mètres au moins.


2- Des Sablons aux Grandes Vallées
Coupure urbanisation à créer
Bourg Sainte-Marie
Avenue des Grandes Vallées
NDs
NDm
Plages Petites & Grandes Vallées
Plage des Sablons
Secteur 1
Secteur 2
Corniche de Sainte-Marie et Bd de l'Océan
Corniche du Porteau et des Sablons


3- De La Noëveillard à Gourmalon
Centre historique de Pornic
Espaces boisés Grandes Vallées
Coupure urbanisation à créer
Plage La Source
Bd Thiers
Corniche de Gourmalon
Corniche Bd de l'Océan
Corniche et avenue Noëveillard
Secteur 1
Secteur 2
Plage Noëveillard



3-3-3- La création d'une classification détaillée des bâtis à protéger à l'intérieur du SPR :

À la place d'une simple protection à minima et indéfinie avec les actuelles « *propriétés remarquables* » inscrites dans le PLU, l'ADRP propose plutôt un système de classifications à la fois plus précises et plus souples, adaptées à la réalité, en s'appuyant sur une typologie établie selon des critères architecturaux, culturels, historiques et urbanistiques. Cela permet de mieux préciser les contenus à protéger dans le SPR. **[Cf. les propositions détaillées dans l'ANNEXE 3 : « *Propositions de protection de bâtis et de propriétés du patrimoine balnéaire dans les espaces proches du rivage de Pornic* »].**
Avec quatre catégories distinctes, bien que bénéficiant toutes d'une protection contre toute démolition :

1) « *Les propriétés et les bâtis remarquables protégés* » sont des bâtiments à prendre en compte avec leurs jardins arborés, avec leurs annexes et leurs clôtures d'origine. Les éléments de ces ensembles présentant une valeur patrimoniale, architecturale et urbaine, sont affectés d'une règle stricte « *d'interdiction de démolition sauf pour des raisons d'hygiène et de sécurité* ». **Un inventaire** réalisé avec l'Architecte des Bâtiments de France doit préciser les contenus réellement protégés. Cela concerne plus particulièrement certaines grandes propriétés balnéaires ayant encore conservé leurs compositions d'origine.

2) « *Les bâtiments de qualité* » présentant une valeur patrimoniale, architecturale ou urbaine sont assortis de règles plus souples avec la possibilité d'interventions sur le bâti dans le respect de la construction d'origine selon l'avis de l'ABF. Cela concerne des propriétés dont seul le bâti principal, et parfois unique entité, est à protéger.

3) « *Les bâtiments signalés d'intérêt* » présentant une valeur patrimoniale jugée secondaire par rapport aux deux précédentes catégories. Cela concerne des bâtiments qui ont subi des transformations importantes dans leurs caractéristiques architecturales d'origine mais qui font toutefois partie de l'histoire balnéaire.

4) « *Les bâtiments d'ensembles cohérents* » sont des bâtiments en ordre continu ou discontinu d'ensembles, qui représentent une certaine unité typologique et /ou de composition architecturale et urbaine. Cela concerne des maisons mitoyennes ou non, ou bien jumelles, qui constituent un témoignage sur l'histoire urbaine balnéaire avec le phénomène des premiers lotissements de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle. Elles sont principalement situées sur le secteur de Gourmalon.

L'ADRP propose un inventaire précis avec un total de **183 bâtiments et / ou propriétés** situés **dans les EPR** de la commune, toutes catégories confondues, qui seraient concernés par cette nouvelle approche de protection patrimoniale. Pour cela, l'ADRP a effectué un repérage sur le terrain et s'est appuyé sur des sources scientifiques existantes[23]. Selon les 4 typologies proposées, il y a :
- 110 *propriétés et bâtis remarquables protégés* (PBRP).
- **21 *bâtiments de qualité* (BQ).**
- **33 *bâtiments signalés d'intérêt* (BSI).**
- **19 *bâtiments d'ensembles cohérents* (BEC).**
Avec un total de **137 supplémentaires** aux 46 actuellement inscrits dans le PLU.

3-3-4- Le règlement d'application des protections dans le SPR:

Ce règlement doit contenir **un ensemble de protections qui sont toutes regroupées** selon une graduation en fonction des deux périmètres / secteurs :

- **La protection des jardins et des espaces boisés existants** à protéger et à renforcer selon des types d'essences d'arbres correspondant à ceux plantés il y a

[23] *Agathe AOUSTIN* « *Urbanisme et architecture de la Côte de Jade : 1820-1975* ». Thèse de Doctorat en Histoire de l'Art. Paris 4, 2013. Ainsi que les fiches descriptives du Service du Patrimoine de la Région des Pays de la Loire : « *Maisons de villégiature balnéaire de la Côte de Jade* ». www.patrimoine.paysdelaloire.fr. Et également la base Mérimée du Ministère de la Culture. Et enfin une expertise auprès de personnes ressources pour certaines villas et sur tous les quartiers du littoral de la commune de Pornic.

un plus d'un siècle (comme les pinèdes de La Baule et de Saint-Brévin). Avec des espèces d'arbres interdits en nouvelles plantations.

- **La protection des champs de covisibilité** encore présents entre le rivage et l'urbain en renforçant le système de servitude des cônes de vue.
- **La limitation des CES, des extensions de bâtis existants, des divisions de parcelles.**
- **L'interdiction de nouvelles constructions** (dans les périmètres sensibles très protégés).
- **Non démolition des bâtis principaux, de leurs annexes,** des murs et clôtures d'origine, tous inventoriés préalablement ...
- Les projets de **transformations architecturales** sur les bâtis inventoriés sont **soumis à l'avis de l'ABF**.

****

CONCLUSION

Les dispositions proposées de renforcement de la protection du contenu des EPR pourraient être perçues comme une volonté de sanctuarisation de lieux dans des périmètres urbains bien définis, en les figeant dans un statu quo.

Cela n'est pas le cas car il existe des possibilités d'extensions importantes en dehors des EPR et des possibilités de valorisation douce de ces EPR comme par exemple la mise en valeur de la zone naturelle de Ste Marie en espace de détente et de promenade arboré.

Par ailleurs, l'esprit de la règlementation proposée pour les SPR consiste en priorité à protéger et à valoriser les éléments les plus constitutifs de ce patrimoine sous la forme de servitudes d'utilité publique. L'existence d'un périmètre de servitude sur un rayon de 500 mètres, d'une partie du bâtiment classé Monument Historique du château de Pornic, n'a pas constitué une entrave pour des aménagements urbains et architecturaux, à la condition que des normes de protection intrinsèque aux sites en question ainsi que la règle du champ de la covisibilité soient respectées.

Ce qui est certain, au-delà du détail des mesures que nous recommandons, c'est que l'augmentation de la capacité d'accueil du littoral de Pornic est réduite à presque zéro au moins dans la première bande des 500 mètres du rivage. Une municipalité responsable et courageuse doit le reconnaître, et surtout en tirer les conséquences.

N'est-ce pas d'ailleurs ce que le maire avait à l'esprit quand il affirmait, lors de la réunion publique de lancement de la révision générale du PLU en juin 2018, que ce nouveau PLU serait un PLU protecteur ?
Souhaitons que les actes suivent les déclarations.

Ce Livre blanc est destiné à faciliter ce passage à l'acte en faisant prendre conscience des enjeux et des opportunités.

****

ÉLÉMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

Sources juridiques :

- Le PLU de la commune de Pornic : Règlement, PADD, Graphismes et annexes. 2001-2016.
- Le SCoT du Pays de Retz : POO, PADD, graphismes et annexes. 2013.
- DREAL Pays de la Loire: Directives Territoriales de l'Estuaire de la Loire. Application de la loi Littorale en Sud-Loire. La trame verte. Graphismes.
- Patrick POTTIER, Céline CHADENAS, Agnès POUILLAUDE, Jean-François STRUILLOU : « *Évaluer la capacité d'accueil et de développement des territoires littoraux* ». Édition DREAL Pays de la Loire. Cahiers n°2 et 3, 2009 et 2010.
- Steve HERCÉ : « *Le PLU (i), Régime juridique-Élaboration-Évolution-Contentieux* ». Éditions Le Moniteur, 2017.

Sur le patrimoine balnéaire de Pornic et de la Côte de Jade :

- CAUE 44 : « *Réflexion sur l'évolution du secteur côtier de Pornic. Analyse, enjeux et pistes de travail* ». Janvier 2016. www.caue-docouest.com.
- Agathe AOUSTIN : « *Urbanisme et architecture de la Côte de Jade : 1820-1975* ». Thèse de Doctorat en Histoire de l'Art. Paris 4, 2013.
- Service du Patrimoine de la Région des Pays de la Loire : « *Maisons de villégiature balnéaire de la Côte de Jade* ». www.patrimoine.paysdelaloire.fr.
- Béatrice GUILLOUX : « *Des buveurs d'eau aux touristes. L'essor de la villégiature balnéaire sur la Côte de Jade, des origines à 1939* ». Université catholique de l'Ouest. Angers. Mémoire d'Histoire contemporaine. Juillet 2000.
- Dominique PIERRELÉE : « *Pornic, étoile et reine* ». Éditions Siloë, 1998.
- Dominique PIERRELÉE : « *La mode des eaux et des bains de mer à Pornic de 1800 à 1939* ». Article dans le Bulletin de la Société d'Études et de Recherches Historiques du Pays de Retz, n°14, 1994, pages 26 à 45.
- Annick-Françoise JACQUIER : « *Pornic, maisons de familles en bord de mer* ». Éditeur Librairie Coiffard Nantes, 2011.
- Sophie ONIMUS-CARRIAS et Agathe AOUSTIN : « *Villégiature balnéaire, Loire-Atlantique et Vendée* ». L'Inventaire général du patrimoine culturel. Région des Pays de la Loire. Images du Patrimoine n° 276. Revue 303, 2013.
- Nathalie RICHARD et Yveline PALLIER : « *Cent ans de tourisme en Bretagne, 1840-1940* ». Éditions Apogée. Université de Rennes 2 Haute Bretagne, 1996.
- Pascal LERAY : « *Les Dames de la côte. Promenades à travers les villas préfaillaises* ». Édition : Commune de Préfailles, 2013.

- Henri TOUCHARD : « *À la pointe du Pays de Retz … Préfailles* ». Éditions ETIF, 2002.

Sur l'histoire du tourisme balnéaire :

- Johan VINCENT : « *L'intrusion balnéaire Les populations bretonnes et vendéennes face au tourisme (1800-1945)* ». Presses universitaires de Rennes.
- Johan VINCENT : « *Origine des rapports complexes à la nature dans les stations balnéaires françaises* ». *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* [En ligne], Volume 13 Numéro 3, décembre 2013.

****