

Octobre 2007

VILLE DE PORNICHET PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Révision prescrite le : 24 mars 2005

Document arrêté le : 26 février 2007

Document approuvé le : 1^{er} octobre 2007

Le présent Plan Local d'Urbanisme contient des orientations particulières d'aménagement, qui visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs qui sont amenés à connaître des développements urbains.

Les études ont permis de repérer plusieurs secteurs qui représentent un potentiel de constructibilité. La Commune souhaite fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de maîtriser leur urbanisation, tout en laissant une certaine souplesse pour l'aménagement de ces secteurs.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Ces secteurs sont les suivants :

- Abords de l'Hippodrome (zones 1AUr et 1AUI), dont l'aménagement s'inscrit dans le cadre du Plan Directeur du Projet Hippocampe.
- Bois de la Grée (zone 1AUh).
- Pouligou (zone 1AUh).

Ouverture n°1 / Abords de l'Hippodrome

Lieu-dit	Vocation	Zonage	Surface globale
Hippodrome	Habitat	1AUr et 1AUI (sud-ouest)	15 ha

Situation

Le secteur de l'hippodrome est l'un des secteurs concernés par le projet Hippocampe. Situé en entrée de ville, ce secteur devra faire l'objet d'un réaménagement mettant en œuvre des mesures compensatoires relatives au traitement de l'imperméabilisation.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants et favoriser une meilleure mixité sociale.
- Organiser l'urbanisation au pied du coteau d'Ermur autour de logements mixtes et d'une nouvelle construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.
- Organiser les espaces liés à l'hippodrome en tenant compte des contraintes de stationnement, de l'implantation des équipements associés au fonctionnement de l'hippodrome et des contraintes liées à l'écoulement des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement

Diversifier l'offre d'habitat par la réalisation de programmes mixtes de logements locatifs intermédiaires et en accession aidée.

Sur la partie Nord du site :

- Privilégier la réalisation de logements collectifs à proximité immédiate de l'hippodrome et d'habitat individuel et groupé en 2^{ème} rang.
- Créer une voie de desserte reliant l'Ouest du Baulois à Ermur.
- Mettre en valeur le cadre paysager entre le coteau d'Ermur et l'hippodrome « en ville ».

Sur la partie Sud du site :

- Privilégier la réalisation de logements collectifs en partie Est, le long du boulevard de Saint-Nazaire et de logements individuels et groupés au Nord-Est de la zone, sans rupture brutale avec le pied d'Ermur.

Impacts sur l'environnement

En favorisant la mixité sociale, le projet d'urbanisation des alentours de l'Hippodrome constitue une réponse adaptée au problème de la pression foncière que connaît la commune de Pornichet. Par ailleurs, des solutions techniques visant à améliorer les conditions hydrauliques du secteur seront apportées en complément du projet d'urbanisation.

La destination de cette zone à vocation de loisirs peut donc sans dommage être réorientée.



Zone 1AU
Liaison à formaliser entre espaces urbanisés et espaces naturels d'un point de vue qualitatif



Principe de liaison (desserte/désenclavement)



Emprise des pistes de l'hippodrome



Construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif



Zones tampon (végétale)



Préservation d'une continuité visuelle dans l'axe du bd de la République



100 m

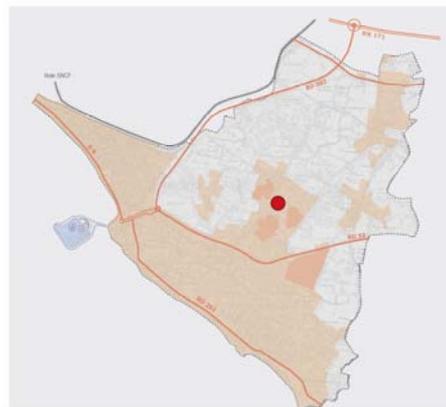
SECTEUR HIPPODROME / Schéma d'aménagement

Ouverture n°2 / Bois de la Grée

Lieu-dit	Vocation	Zonage	Surface globale
Bois de la Grée	Habitat	1AUh	2 ha

➤ Situation

Le secteur du Bois de la Grée se situe entre deux opérations récentes réalisées dans le cadre de ZAC (la Virée des Landes et le Hecqueux) et à proximité du secteur des Redonnées qui est en phase pré opérationnelle d'aménagement.



➤ Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants et favoriser une meilleure mixité sociale.
- Créer une « couture urbaine » entre les différentes extensions récemment réalisées sur cette portion du territoire communal.

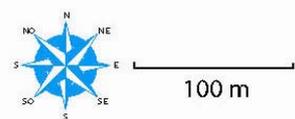
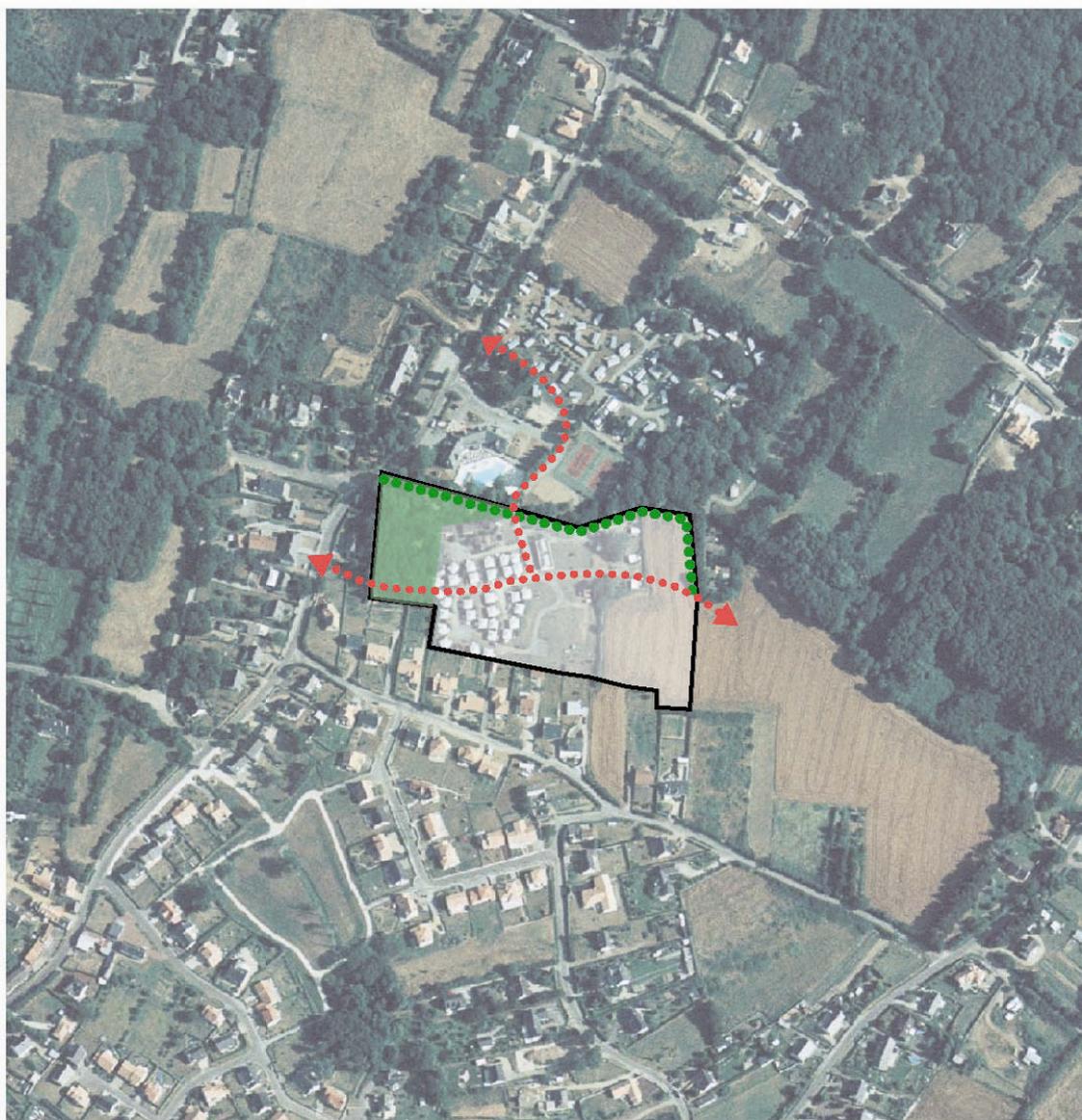
➤ Orientations d'aménagement

- Privilégier la réalisation de maisons de ville et de logements intermédiaires.

➤ Impacts sur l'environnement

Le projet d'urbanisation de la partie Sud de l'ancien camping du Bois de la Grée constitue une réponse adaptée à la situation de ce secteur. Par ailleurs, elle devra tenir compte de la présence de haies et d'un petit espace boisé situé en entrée de secteur, que l'opération devra mettre en valeur.

La destination de cette zone à vocation de loisirs peut donc sans dommage être réorientée.



-  Zone 1AU
-  Principe de liaison (desserte/désenclavement)
-  Haie à conserver ou à créer
-  Boisement à préserver

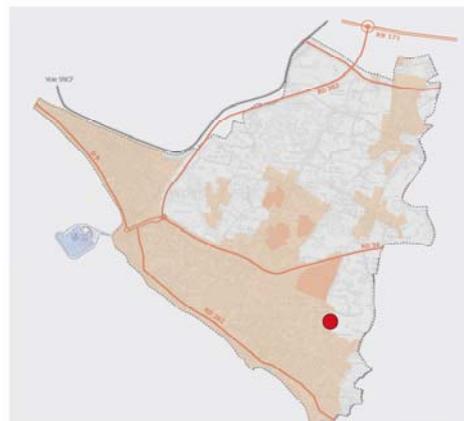
BOIS DE LA GREE / Schéma d'aménagement

Ouverture n°3 / Pouligou

Lieu-dit	Vocation	Zonage	Surface globale
Pouligou	Habitat	1AUh	3 ha

↘ Situation

Le secteur du Pouligou se situe en marge de la zone urbanisée, à proximité du récent groupe scolaire du Pouligou et au contact immédiat d'un espace naturel identifié en tant que coupure verte dans le cadre de la loi dite « loi littoral ».



↘ Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants et favoriser une meilleure mixité sociale.
- Créer un quartier qui serve de lien entre espaces urbanisés et espaces naturels.

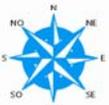
↘ Orientations d'aménagement

- Privilégier la réalisation de maisons de ville, de logements intermédiaires.

↘ Impacts sur l'environnement

Le projet d'urbanisation de la partie Est du secteur du Pouligou constitue une réponse adaptée au problème du mitage intensif que connaît ce secteur (forte présence de caravanes en situation d'illégalité, qui dégradent l'environnement). En effet, en préconisant une approche environnementale de l'urbanisation sur ce secteur, l'opération pourra mettre en valeur le site.

La destination de cette zone peut donc sans dommage être réorientée.



100 m

 Zone 1AU

 Haie à conserver ou à créer

 Principe de liaison (desserte/désenclavement)

 Principes de desserte interne

 Espace vert de transition

 Liaison à formaliser entre espace urbanisé et espace naturel

 Système d'interface et connexion à formaliser

 Groupe scolaire (existant)

POULIGOU / Schéma d'aménagement

CONCLUSION

L'urbanisation des trois secteurs présentés participe de la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Pornichet.

Ces opérations ne présentent aucun inconvénient sur l'urbanisation des communes ni sur l'activité agricole, puisque la seule extension empiétant sur des anciennes zones agricoles du POS de 1998 est très largement touchée par un phénomène de mitage et d'artificialisation du site de façon non qualitative.