



**CLSPR n°1\_ 13/11/2023**

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE PORNIC**



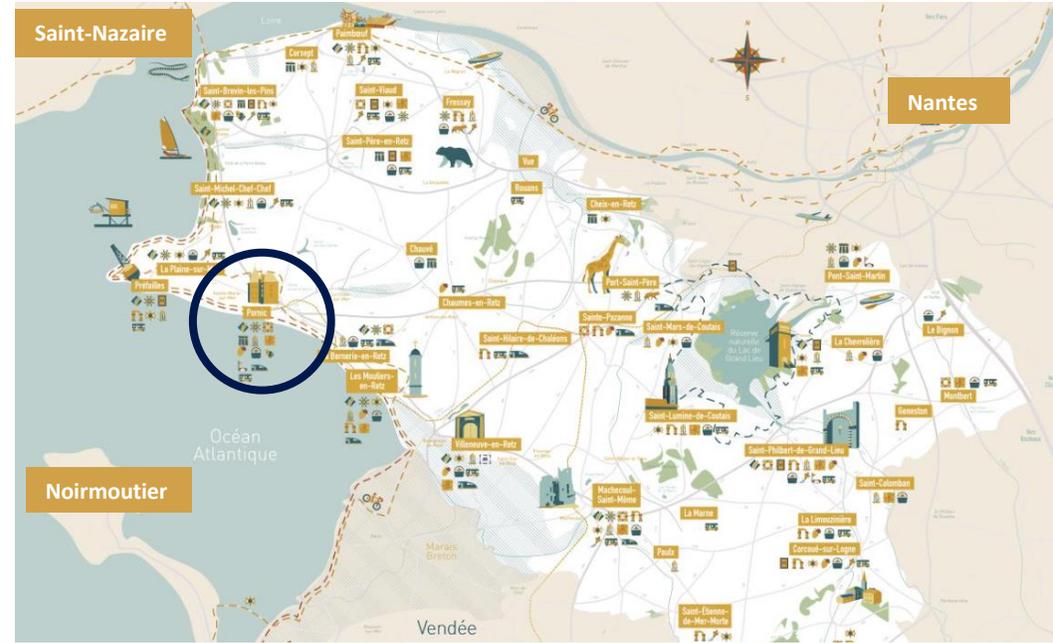
# Introduction

Monsieur Le Maire de Pornic



# Pornic

Une ville aux multiples facettes



# Une ville littorale renommée

Avec son port, ses quais, son château, sa minoterie,...





# Un rivage de 14 km

Entre côte sauvage et pêcheries

**Et un arrière-pays rural plus discret,**

Mais également de grande qualité



# Un riche passé de villégiature

Qui perdure encore aujourd'hui dans le paysage comme dans l'architecture



# Une destination touristique

Qui attire beaucoup de visiteurs

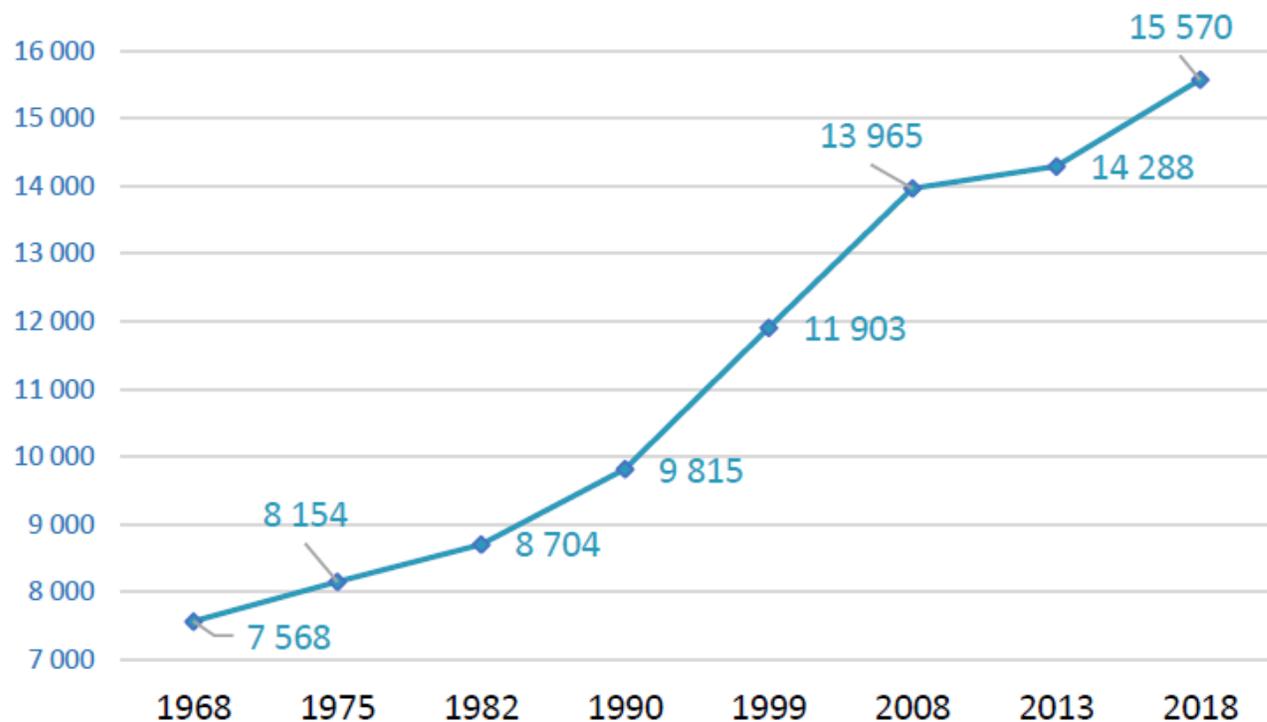
*Des quais piétons l'été*



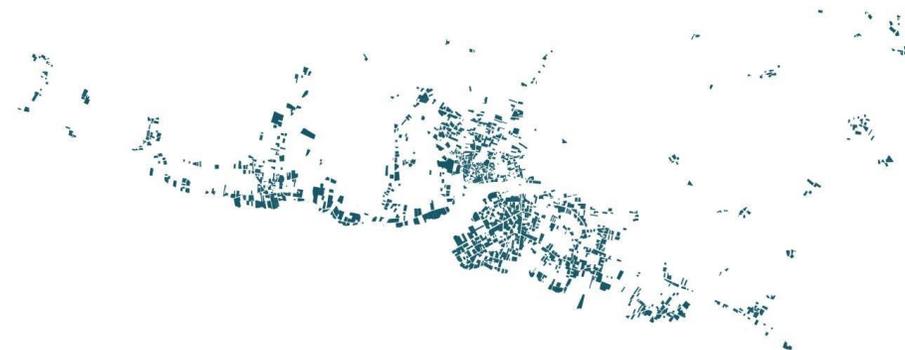
# Une démographie en hausse

Et une pression immobilière forte

Évolution de la population entre 1968 et 2018



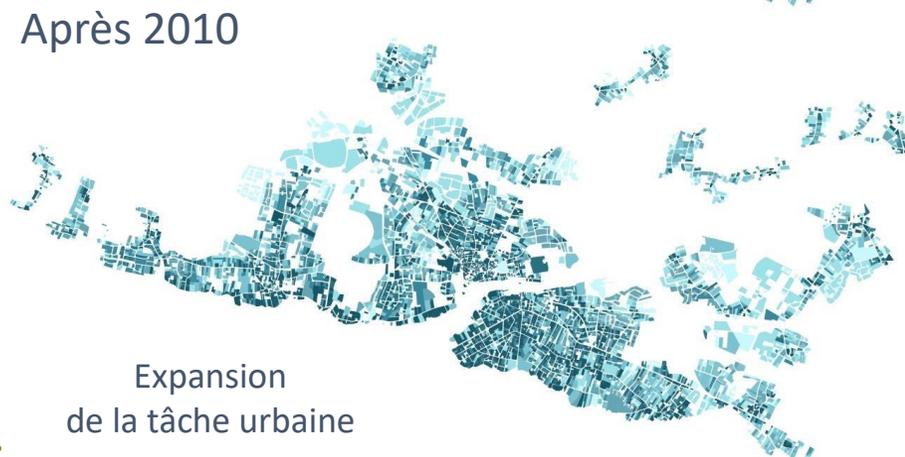
Avant 1960



Avant 2000



Après 2010



Expansion  
de la tâche urbaine

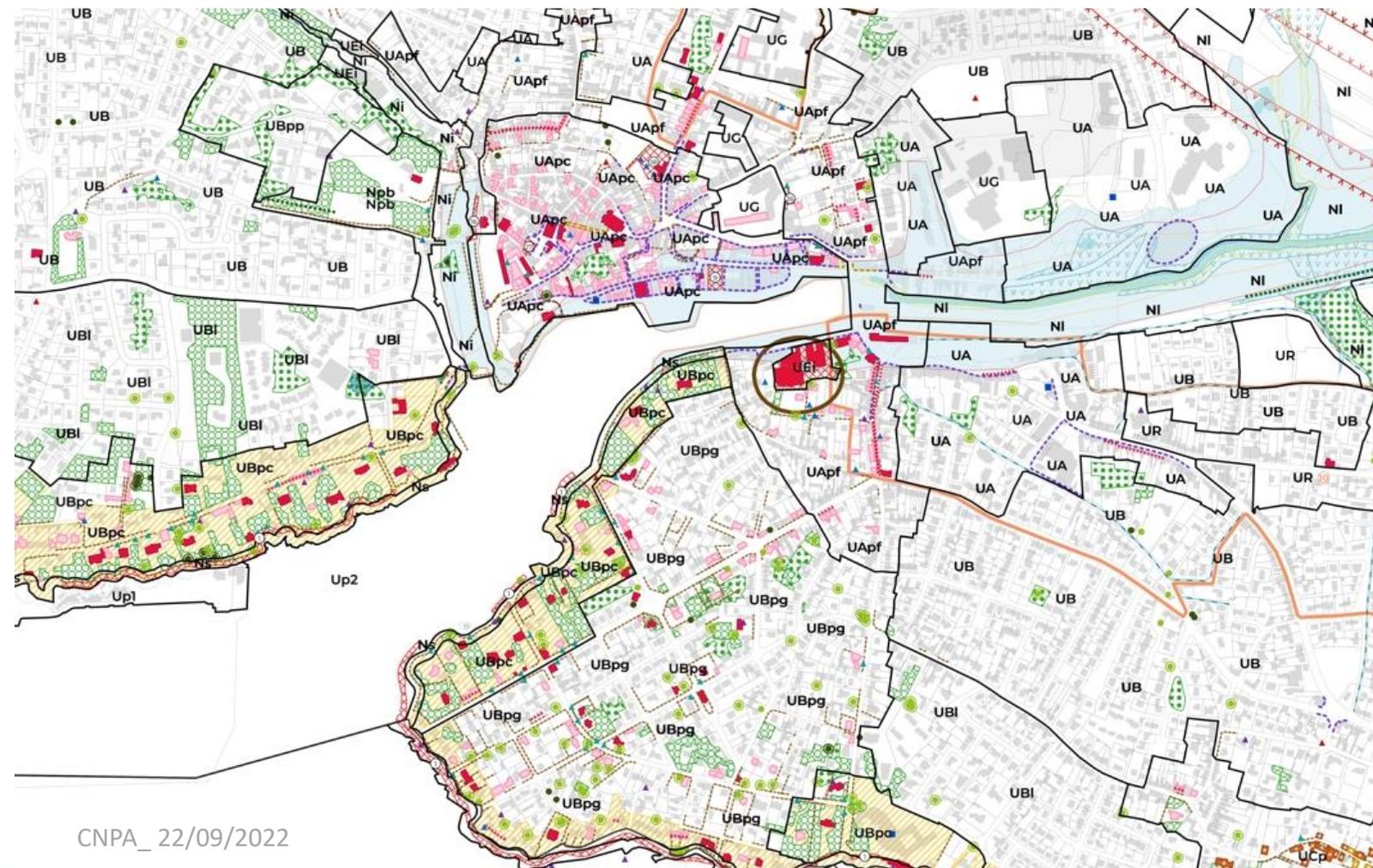
# Un territoire riche mais fragile

Qui nécessite une grande vigilance



# Des outils spécifiques

Au service de l'ambition patrimoniale de la ville



## ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

### Éléments de paysage

- Arbre significatif
- Arbre très significatif
- ..... Haie
- Boisement / Coeur d'ilot / Communs
- ▨ Frange littorale

### Espaces boisés classés

- Espace boisé classé
- Arbre patrimonial
- Arbre remarquable

### Autres

- Mare
- Zone humide

### Zone inondable (Atlas des Zones Inondables)

- Lit majeur exceptionnel

## PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET RURAL

- Murs / Murets / Clôtures
- Roche affleurante

### Éléments isolés

- ▲ Puits
- ▲ Calvaire
- ▲ Four à pain
- ▲ Escalier d'extérieur
- ▲ Portail
- ▲ Kiosque
- ▲ Autre

### Patrimoine urbain et balnéaire

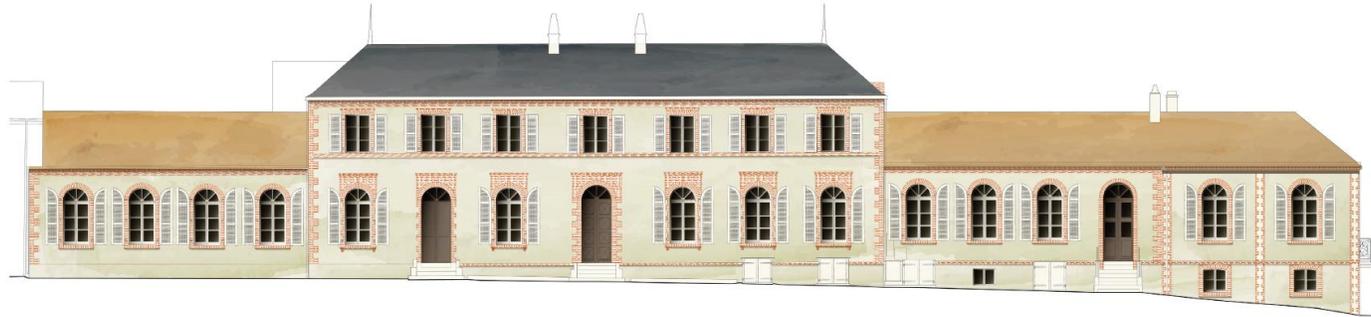
- Édifice remarquable
- Patrimoine urbain et/ou balnéaire
- ..... Séquence urbaine remarquable

### Patrimoine rural

- ★ 1 étoile - Patrimoine bâti rural très modeste ou dénaturé
- ★ 2 étoiles - Patrimoine bâti rural de qualité/intéressant mais plus modeste
- ★ 3 étoiles - Patrimoine bâti rural remarquable
- Patrimoine rural avec changement de destination

# Des projets publics ambitieux

Et des actions à mener dans le cadre de « Petite ville de Demain »



# Un travail avec des partenaires reconnus

- Nombreux projets en échange avec le CAUE de Loire-Atlantique
- Projets avec l'AURAN et l'ADDRN (agglomération)
- Adhésion au réseau « Sites et cités remarquables »
- Souhait d'une convention avec la Fondation du Patrimoine



# Et une démarche engagée de labellisation

- Candidature en cours pour le label « Villes & Pays d'Art et d'Histoire »



# Création d'un service patrimoine

Une équipe pluridisciplinaire avec de nombreuses missions



# Le SPR : Une reconnaissance patrimoniale

Vers la deuxième étape : celle de l'élaboration de l'outil de gestion





# Introduction

Monsieur Le Sous-préfet de Loire-Atlantique



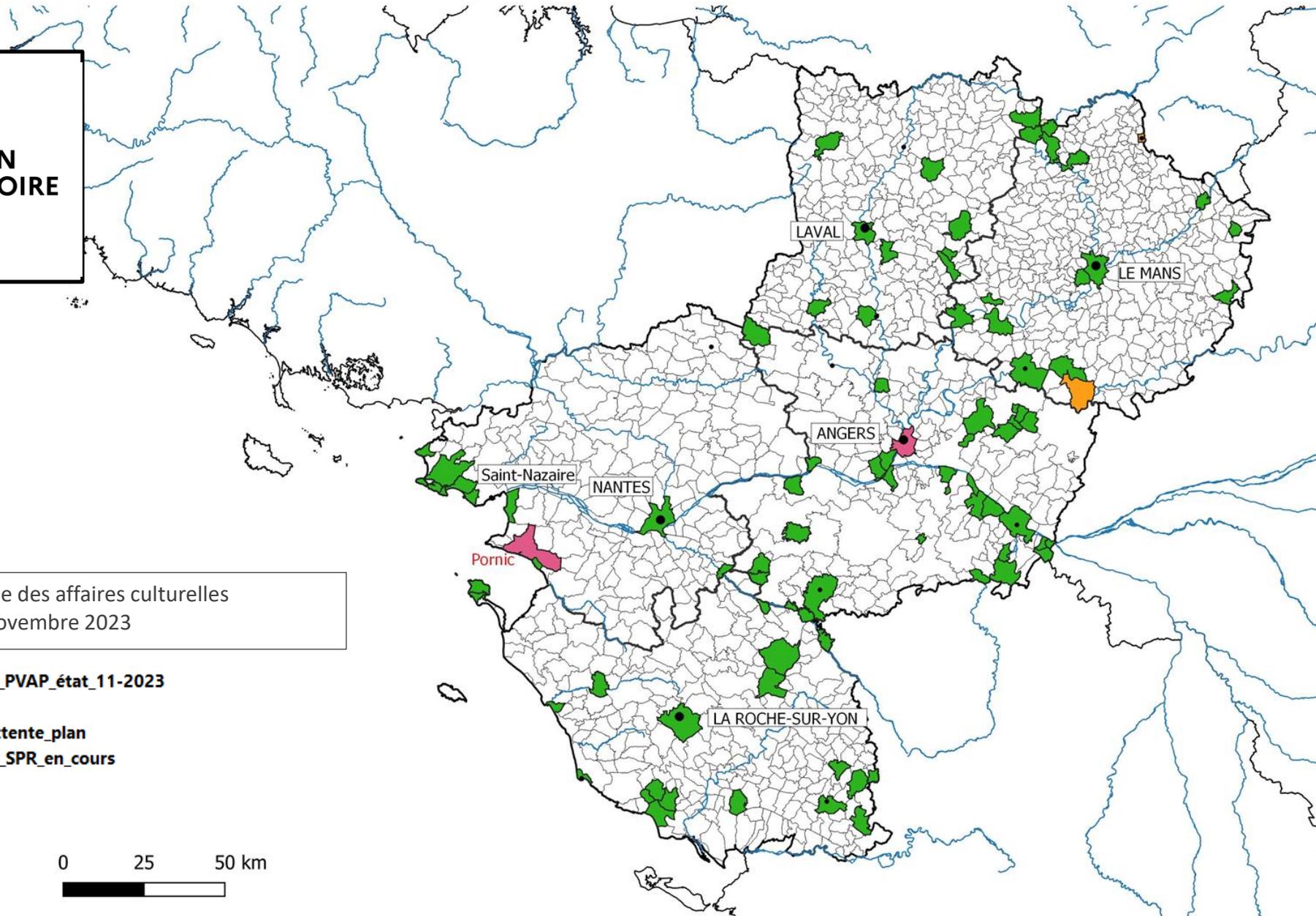
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles  
Etat des SPR en novembre 2023

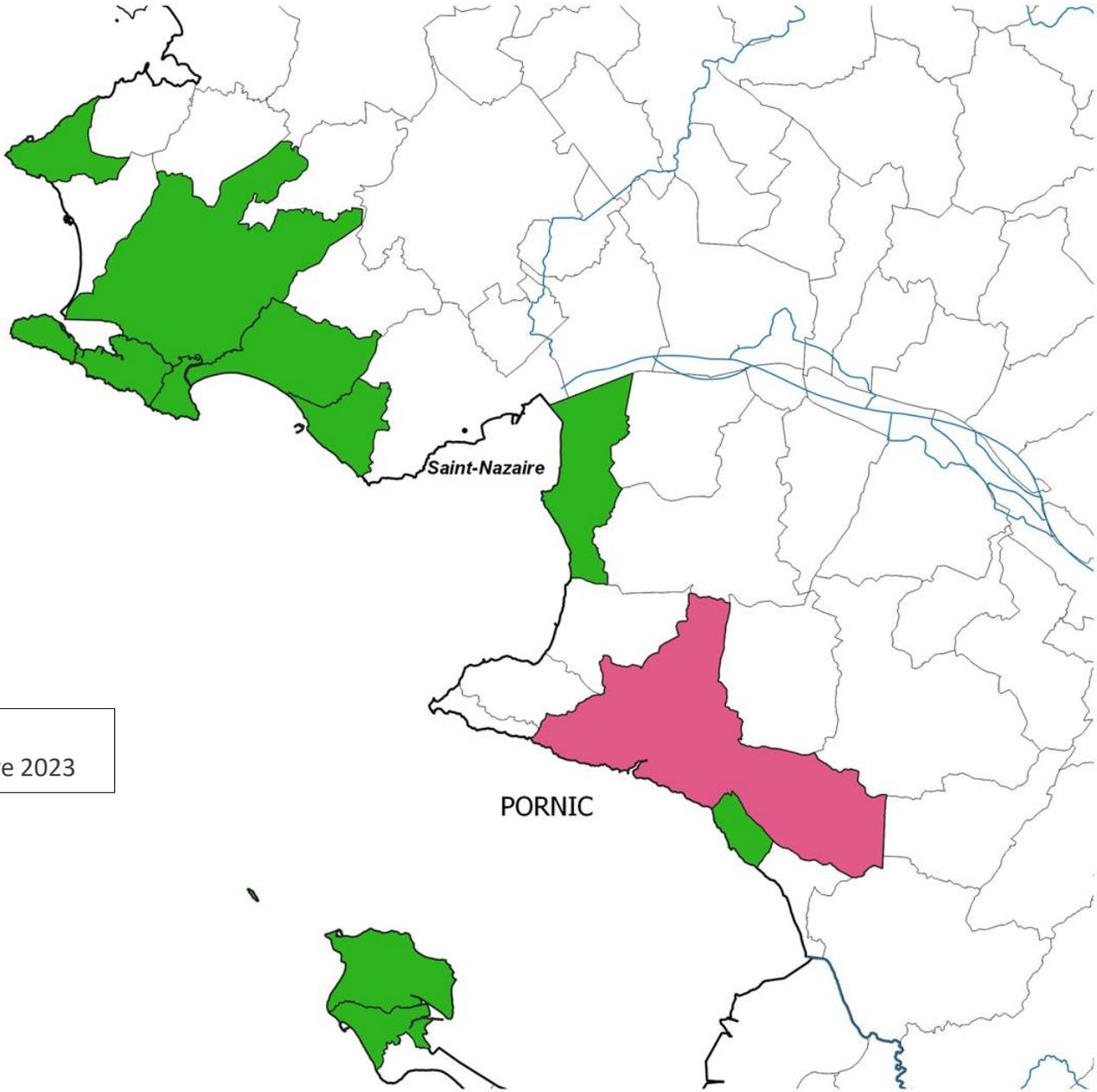
- ✓  ZPPAUP\_AVAP\_PVAP\_état\_11-2023
- ✓  PSMV
- ✓  SPR\_créé\_en\_attente\_plan
- ✓  Etude\_création\_SPR\_en\_cours

0 25 50 km

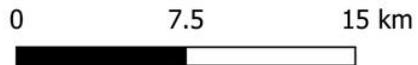




Direction régionale des affaires culturelles  
Répartition des SPR autour de l'estuaire de la Loire en novembre 2023



-  ZPPAUP\_AVAP\_PVAP\_état\_11-2023
-  SPR\_créé\_en\_attente\_plan
-  PSMV





## Ordre du jour

- Présentation du rôle et du cadre d'intervention de la CLSPR
- Vote du règlement interne de la CLSPR
- Présentation du périmètre de SPR et de l'étude préalable
- Présentation de la méthodologie et du calendrier pour l'étude de PVAP

## Le SPR : Site Patrimonial Remarquable

Un **périmètre** qui constitue en urbanisme une servitude d'utilité publique (SUP) annexée au Plan local d'urbanisme (PLU)...

*« [Le SPR] vise à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »*

Tout projet situé à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF)

...qui sera suivi dans un second temps d'un **outil de gestion patrimoniale** (prescriptions réglementaires) qui s'appliquera sur le périmètre

## Le PVAP : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

L'avis de l'architecte des bâtiments de France doit alors s'appuyer sur ces prescriptions réglementaires

# Évolution des outils

ZPPAU / ZPPAUP / AVAP / SPR & PVAP ...

**1983** : loi de « décentralisation » // zones de protection du patrimoine architectural urbain **ZPPAU**

**1993** : loi « paysage » // zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager **ZPPAUP**

**2010** : loi « Grenelle II » // aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine **AVAP**

**2016** : loi « LCAP : liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » // Sites patrimoniaux remarquables **SPR**  
et Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine **PVAP**

# Le rôle de l'Architecte des bâtiments de France (ABF)

Madame Aurélie RENARD-KAPEJA

# Le suivi administratif et le soutien financier de la DRAC

Monsieur Jean-Philippe BOUVET

# La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

Composition définie par le Code du patrimoine (article D 631.5)

- Membres de droit
  - Le président de la commission (le Maire) ou son représentant : M. le Maire de la commune de Pornic
  - Le représentant de la collectivité désigné par le Maire : M. l'Adjoint au Maire de Pornic délégué à l'urbanisme
  - Monsieur le Préfet ou son représentant
  - Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles ou son représentant
  - Madame l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant
- Membres nommés  
9 membres représentants et 9 membres suppléants (équitablement répartis d'un tiers pour chaque collège)

Représentants désignés par le conseil municipal en son sein	Représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine	Personnalités qualifiées
<b>Représentant</b> Dolorès THIBAUD	<b>Représentant</b> DOMINIQUE PIERRELEE <i>SHPR (Société des Historiens du Pays de Retz)</i>	<b>Représentant</b> AGATHE Aoustin <i>Direction culture / service Patrimoine / pôle inventaire de la région Pays de la Loire</i>
<b>Suppléant</b> Christiane VAN GOETHEM	<b>Suppléant</b> JEAN-FRANÇOIS CARAËS <i>Société archéologique et historique de Nantes et de Loire-Atlantique</i>	<b>Suppléant</b> FRÉDÉRIC FOURNIS <i>Direction culture / service Patrimoine / pôle inventaire de la région Pays de la Loire</i>
<b>Représentant</b> Brigitte FRIESS	<b>Représentant</b> DANIEL SICARD <i>ADRP (Association pour la Défense de la Ria et du littoral de Pornic)</i>	<b>Représentant</b> CHRISTOPHE-ELISE BOUCHER <i>Architecte, CAUE</i>
<b>Suppléant</b> Patrick PRIN	<b>Suppléant</b> CLAUDE BARRE <i>PORNIC HISTOIRE</i>	<b>Suppléant</b> BRUNO COMPS <i>Fondation du patrimoine, délégation de Loire-Atlantique</i>
<b>Représentant</b> Catherine VASSEUR	<b>Représentant</b> ROBERT DE VÖGUE <i>ASVP (Association de sauvegarde du vieux Pornic)</i>	<b>Représentant</b> MAUDE BEURTHÉRET <i>Service archéologie de Loire-Atlantique</i>
<b>Suppléant</b> Bruno GRIS	<b>Suppléant</b> MARYSE BERNIER <i>ASVP (Association de sauvegarde du vieux Pornic)</i>	<b>Suppléant</b> DEBORAH SEBAG <i>Service archéologie de Loire-Atlantique</i>

# La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR)

## Rôle

- La CLSPR intervient lors de l'élaboration du document de gestion du SPR et doit être associée tout au long de la procédure
- La CLSPR doit obligatoirement être consultée pour donner son avis sur le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) avant arrêt, et après l'enquête publique lorsque des propositions de modifications sont formulées.
- La CLSPR intervient également durant la mise en œuvre du PVAP et doit être consultée lors de sa révision ou modification (et peut la proposer)
- La CLSPR est également consultée sur les projets qui nécessitent une adaptation mineure du PVAP, dans ce cadre son avis ne saurait se substituer ou lier l'avis réglementaire requis de l'architecte des bâtiments de France ou de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### > Article 1 : Cadre juridique

La CLSPR a été constituée par délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2023 et a fait l'objet d'un avis favorable de la Préfecture.

En application de l'article D.631-5 du Code du patrimoine, la CLSPR de Pornic est composée de 14 membres à voix délibérative. Elle comprend 5 membres de droit et 9 membres nommés. Sa composition est précisée dans la délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2023 (en annexe du présent règlement).

La présidence de la CLSPR est assurée par le maire de Pornic. En cas d'empêchement pour tout ou partie d'une séance, le Président peut donner mandat à un autre membre de l'instance titulaire d'un mandat électif.

En accord avec l'article D.631-5 du Code du patrimoine, lorsque la commission locale est présidée par le maire de la commune concernée par le site patrimonial remarquable, y siège également à ses côtés un second représentant de la collectivité désigné par ses soins.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### > Article 2 : Compétences

La CLSPR est consultée :

- Au moment de l'élaboration, la révision, la modification et le suivi du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

La CLSPR est réunie à chaque étape importante de la procédure d'élaboration. Elle est obligatoirement saisie avant l'arrêt du projet par l'organe délibérant.

Après l'enquête publique relative au PVAP, sa consultation est obligatoire dans le cas d'un avis défavorable ou d'une demande de modifications substantielles formulée par le commissaire enquêteur.

- Sur tout projet public ou privé, qui par sa nature, son importance ou sa localisation, aurait un impact dans le périmètre du SPR.

- Sur tout projet nécessitant une adaptation mineure du règlement graphique et écrit du PVAP.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### > Article 3 : Initiative et périodicité, ordre du jour des séances

La CLSPR est réunie à l'initiative :

- du Président ou du Préfet conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et chaque fois que ceux-ci le jugent utile ;
- sur demande de la majorité des membres, non compris le Président et le Préfet;
- à la demande expresse de l'Architecte des Bâtiments de France.

La CLSPR se réunit :

- régulièrement au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'étude et de l'élaboration des documents de la servitude, et en tant que de besoin jusqu'à la présentation pour avis du projet complet de PVAP ;
- au moins une fois par an pour assurer le suivi permanent et régulier de la servitude du SPR;
- dans les cas cités dans l'article 2.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### > Article 4 : Convocation et invitation de personnes extérieures

Les convocations peuvent être envoyées par tous moyens y compris par courrier électronique (**avec accusé de réception**). Il en est de même des pièces ou documents nécessaires à la préparation de la réunion ou établis à l'issue de celle-ci.

La convocation à chacune des séances de la CLSPR est envoyée ou transmise aux membres dans le délai franc de 7 jours avant la date de la séance.

En cas d'urgence avérée, ce délai peut être, à la discrétion du Président, réduit à 5 jours.

Chaque convocation comprend :

- L'ordre du jour arrêté par le Président ;
- Le cas échéant et en fonction des sujets abordés, le ou les procès-verbaux de la ou des séances précédentes, pour avis ;
- Le cas échéant et en fonction des sujets abordés, tous documents d'information nécessaires aux membres pour la bonne compréhension des points annoncés dans l'ordre du jour et l'expression en toute connaissance de cause de leur vote.

Des personnes extérieures peuvent intervenir sur invitation du Président ou de l'Architecte des Bâtiments de France. Elles ne participent pas au vote.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### > Article 5 : Délibération et expression des votes

Les délibérations de la CLSPR ne peuvent valablement avoir lieu qu'en présence de la majorité des membres (quorum).

Lorsqu'il n'est pas suppléé (rappel : les membres de droit n'ont pas de suppléant), le membre de la commission, hormis le président, peut donner un mandat à un autre membre.

De même tout membre dans l'obligation de se retirer au cours de la commission, peut donner mandat à un autre membre présent qui n'en a pas déjà reçu.

Nul ne peut détenir plus d'un mandat.

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents, ou ont donné mandat.

Il convient de veiller à ce qu'au moins un membre de chaque collège soit présent pour remplir les conditions de délibération.

Dans le cas contraire, la commission délibère valablement, sans condition de quorum, après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Les membres sont soumis à l'obligation de discrétion à l'égard des faits et documents dont ils ont connaissance à l'occasion des débats et délibérations.

Les membres de la commission ne peuvent prendre part aux délibérations s'ils ont un intérêt personnel à l'affaire qui est examinée. La violation de cette règle entraîne la nullité de la décision prise, sauf à ce qu'il soit clairement démontré que la participation de la personne intéressée est restée sans influence sur la délibération.

Les délibérations et avis de la commission donnent lieu à un vote sur décision du Président, ou d'une majorité des membres présents.

La commission se prononce à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Le Président à voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### > Article 6 : Secrétariat

Le secrétariat de la CLSPR est assuré par le service patrimoine de la ville de Pornic, sous l'autorité du Président. Il procède :

- à l'organisation des séances (conditions matérielles, constitution des dossiers de saisine, convocation des membres et invitation des personnes extérieures le cas échéant) ;
- à l'établissement des procès-verbaux des séances qu'il leur revient, une fois validés, de diffuser, après chaque séance, aux membres de la CLSPR, puis d'archiver.

La signature des procès-verbaux revient au président.

# Le règlement de la CLSPR

## Vote

### ➤ Article 7 : Modalités de validation et de modification du présent règlement

Le règlement intérieur est adopté, dès la première commission, par vote à la majorité des membres présents, le Président ayant voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Le règlement peut à tout moment, dans les mêmes formes que sont adoption, faire l'objet de modification :

- pour intégrer les évolutions législatives et réglementaires en la matière
- à la demande de la majorité des membres de la commission.



# L'ÉTUDE PRÉALABLE

Du diagnostic à la définition du périmètre

# Historique de la démarche

Un SPR à Pornic ? Un projet qui s'inscrit sur le long terme

**1994** : Etude préalable pour la création d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP)

**2015-2016** : études du CAUE sur l'intérêt paysager du littoral

**2016** : Délibération pour la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

**2018** : Finalisation d'une première **étude préalable** pour la création d'un SPR

**2020** : Demande de compléments sur le dossier par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)

**2021** (24 juin) : Visite de l'inspecteur des patrimoines

**2022** (printemps) : Validation de l'**étude complémentaire** et derniers ajustements du périmètre

**2022** (21 septembre) : Présentation en Commission nationale de l'architecture et du patrimoine (CNPA)

**2023** (printemps) : Enquête publique

**2023** (4 septembre) : Arrêté ministériel portant classement

# Le Bureau d'études

Architecte mandataire :

**anneboissay**  
ARCHITECTE du PATRIMOINE

Cartographie :



# Le dossier

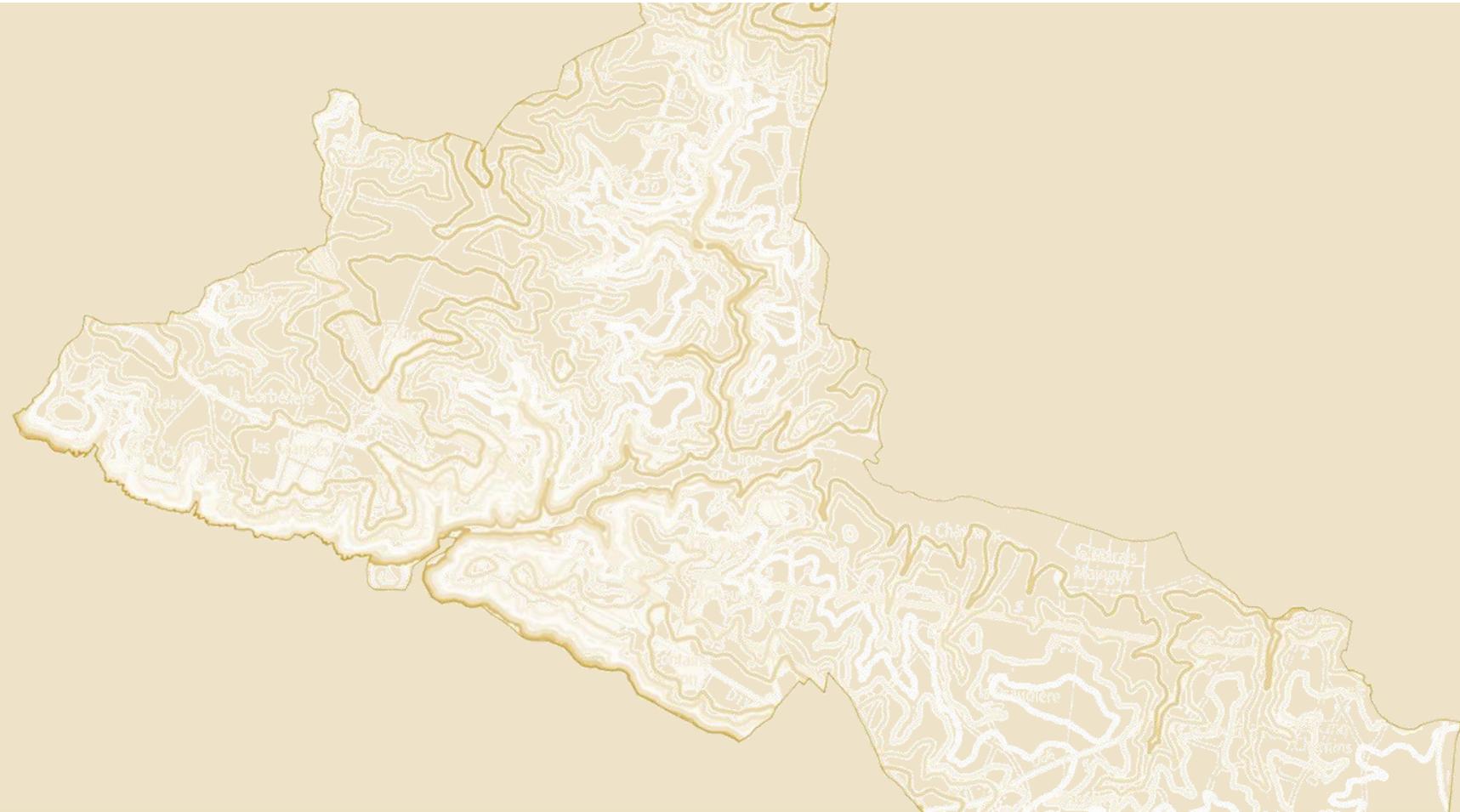
Diagnostic patrimonial :

1. LE PATRIMOINE PAYSAGER
2. LE PATRIMOINE URBAIN
3. LE PATRIMOINE BÂTI

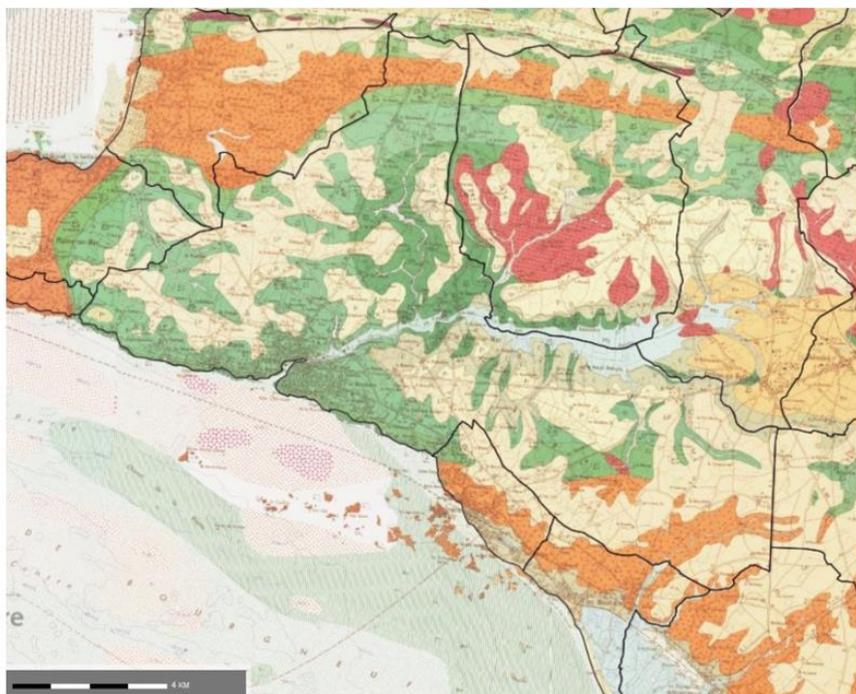
Analyse du contexte politique  
et réglementaire

# 1. LE SITE, LE PATRIMOINE PAYSAGER

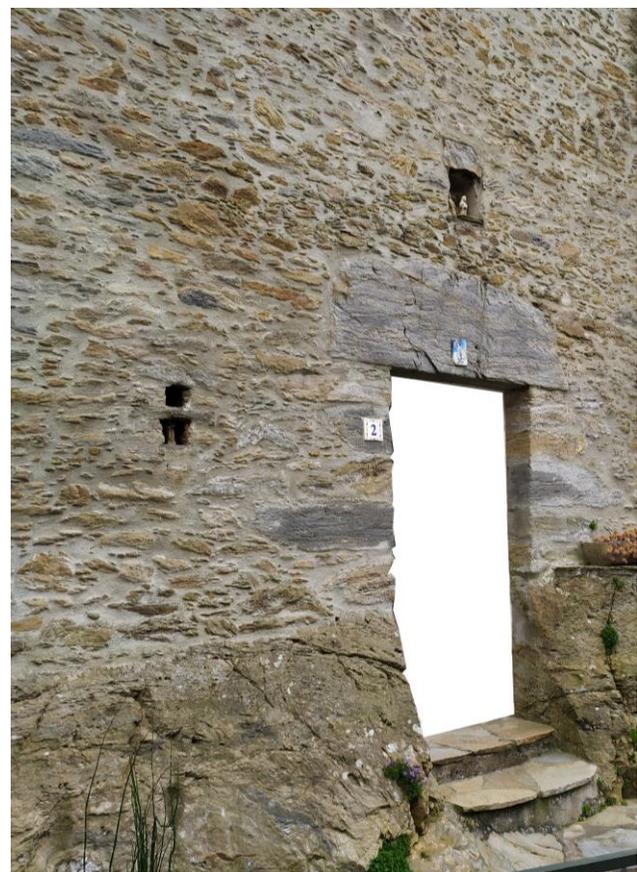
*À la fois socle et écrin*



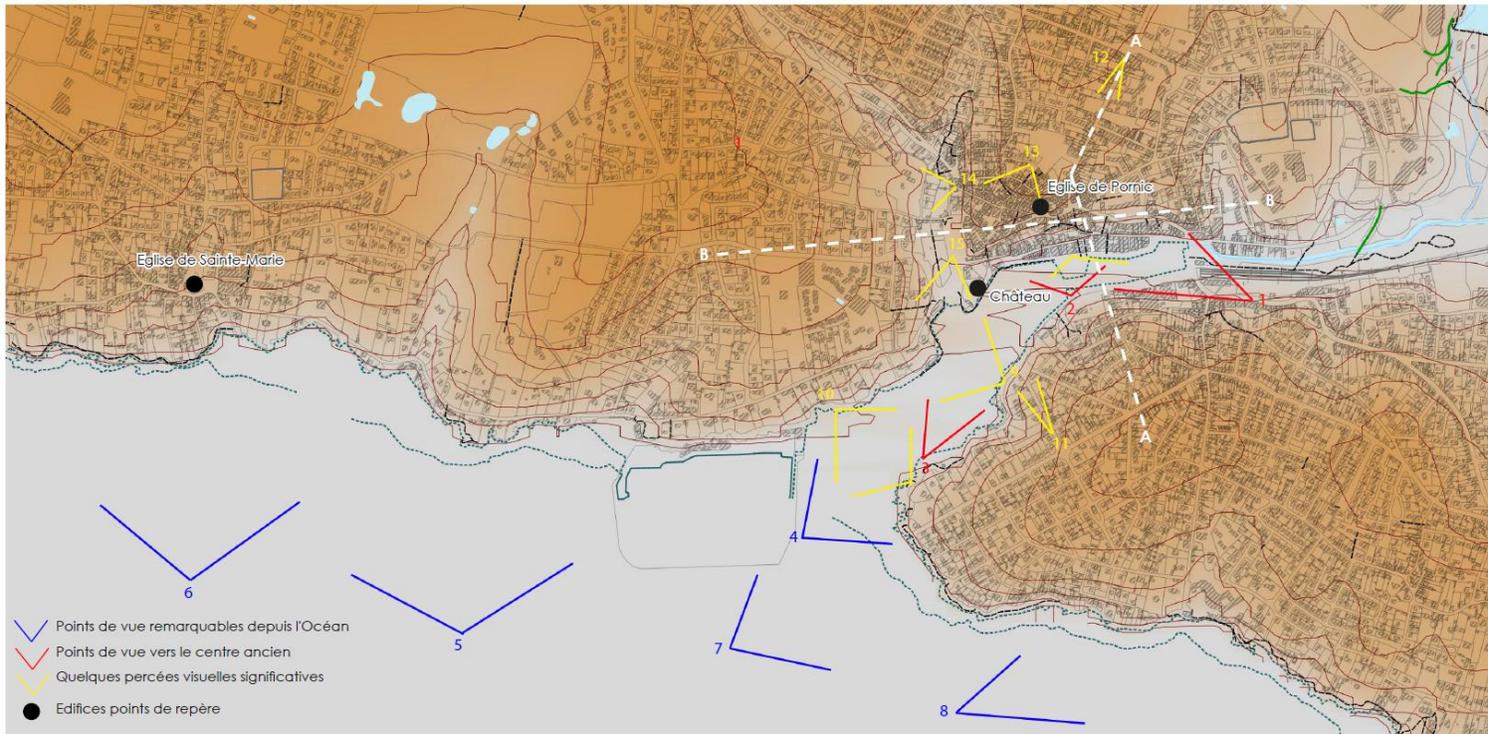
# Un socle géologique : « l'éperon rocheux »



- Flandrien submergé. Argile consolidée
- Formations dunaires : sable fin recouvrant paléosols noirs ou bruns
- Schistes satinés
- Porphyroïdes
- Microquartzites graphitiques
- Cordon littoral actuel



# Un site en amphithéâtre



Points de vue et percées visuelles significatifs de Pornic

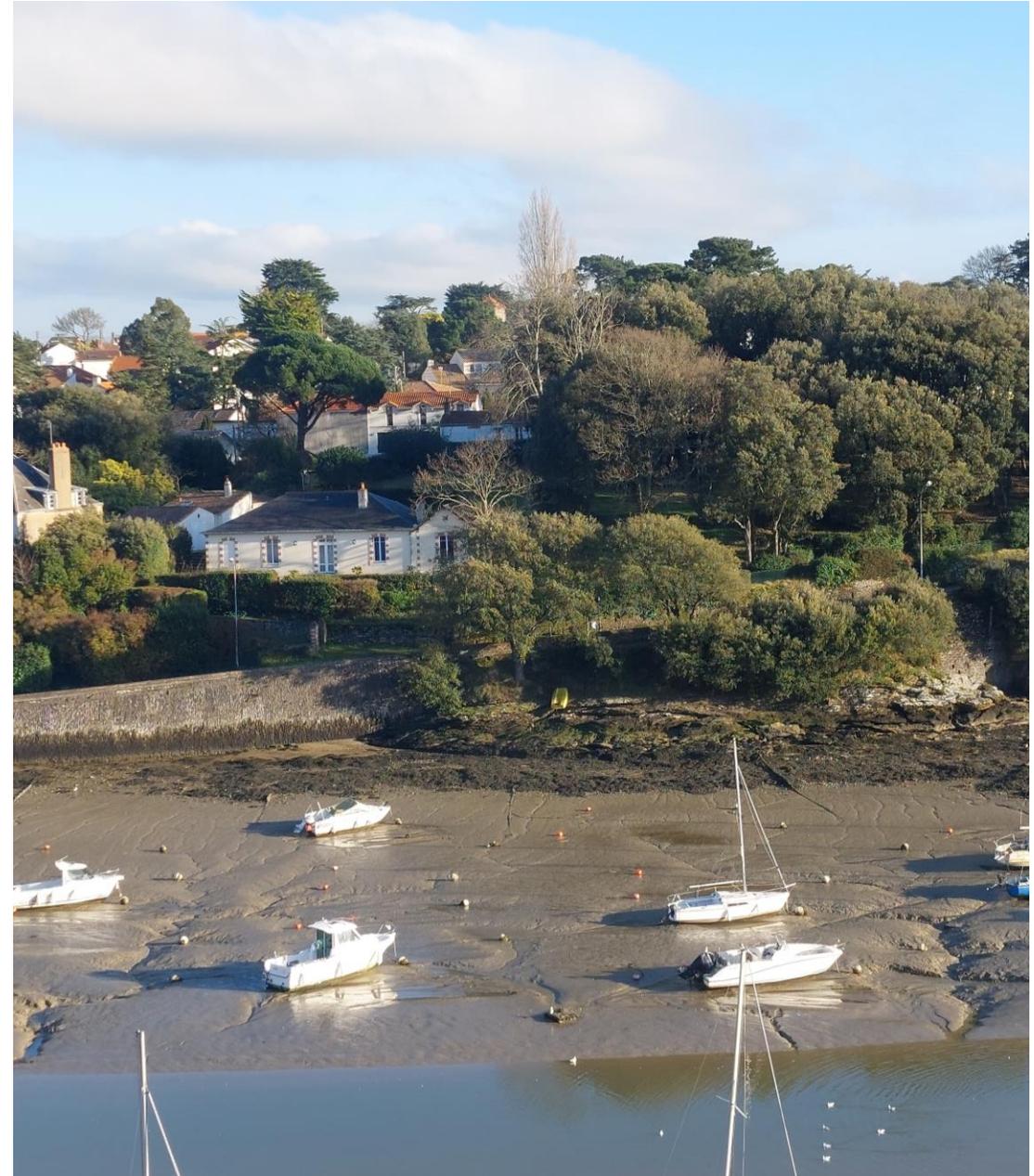




Patrimoine naturel : paysage littoral, falaises, sentier côtier, ...



...et couvert végétal



# La nature maîtrisée : les parcs et jardins



## La nature maîtrisée : les jardins clos



## 2. LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

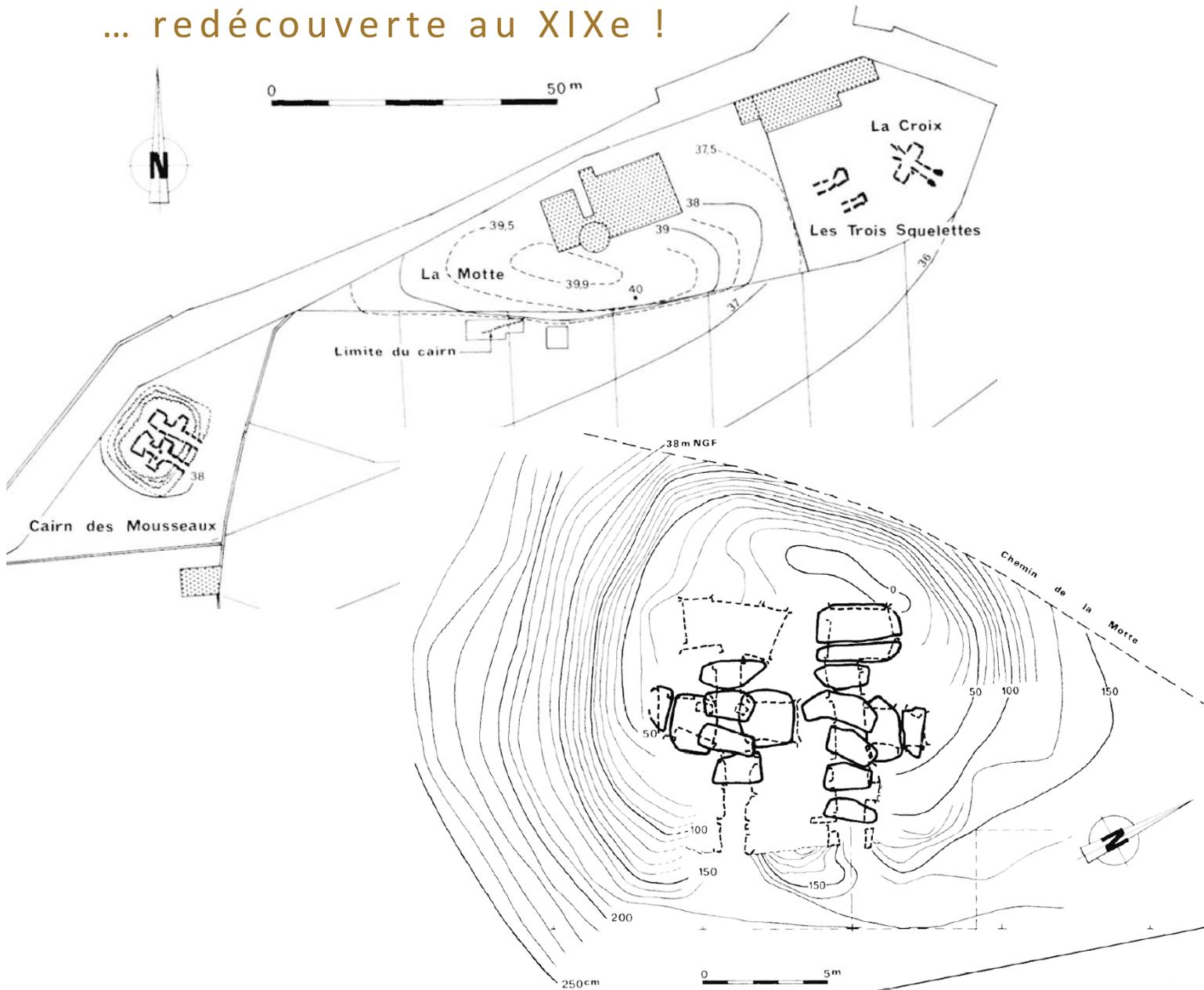
*Historique des implantations humaines et de l'évolution urbaine*



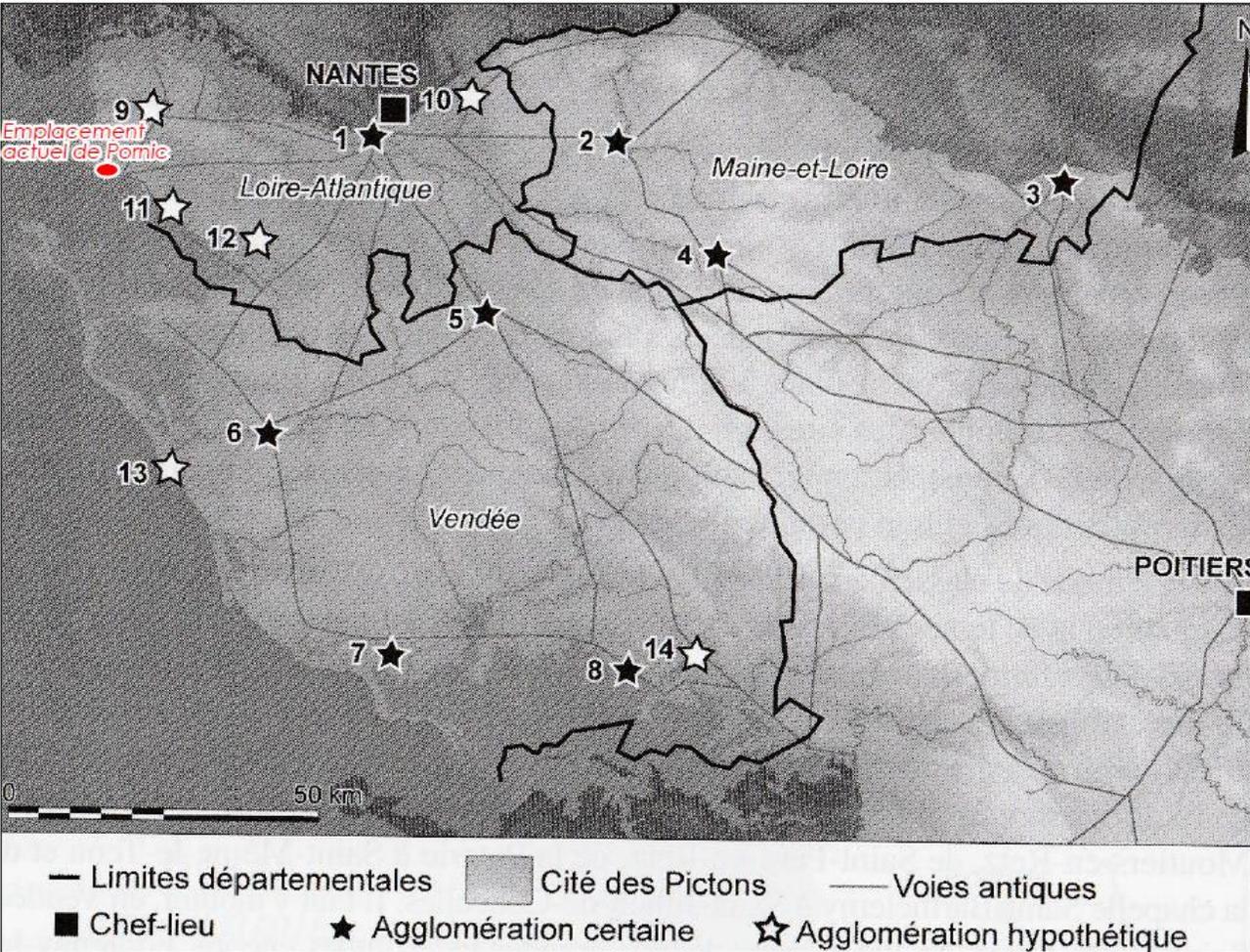
# Une première occupation humaine...



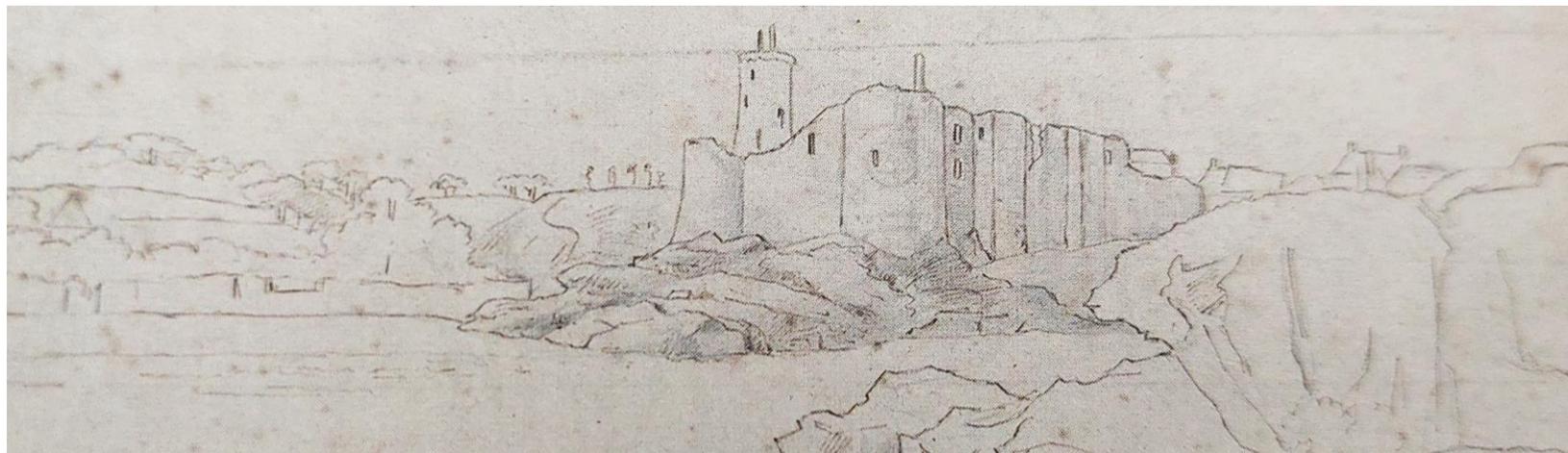
# ... redécouverte au XIXe !



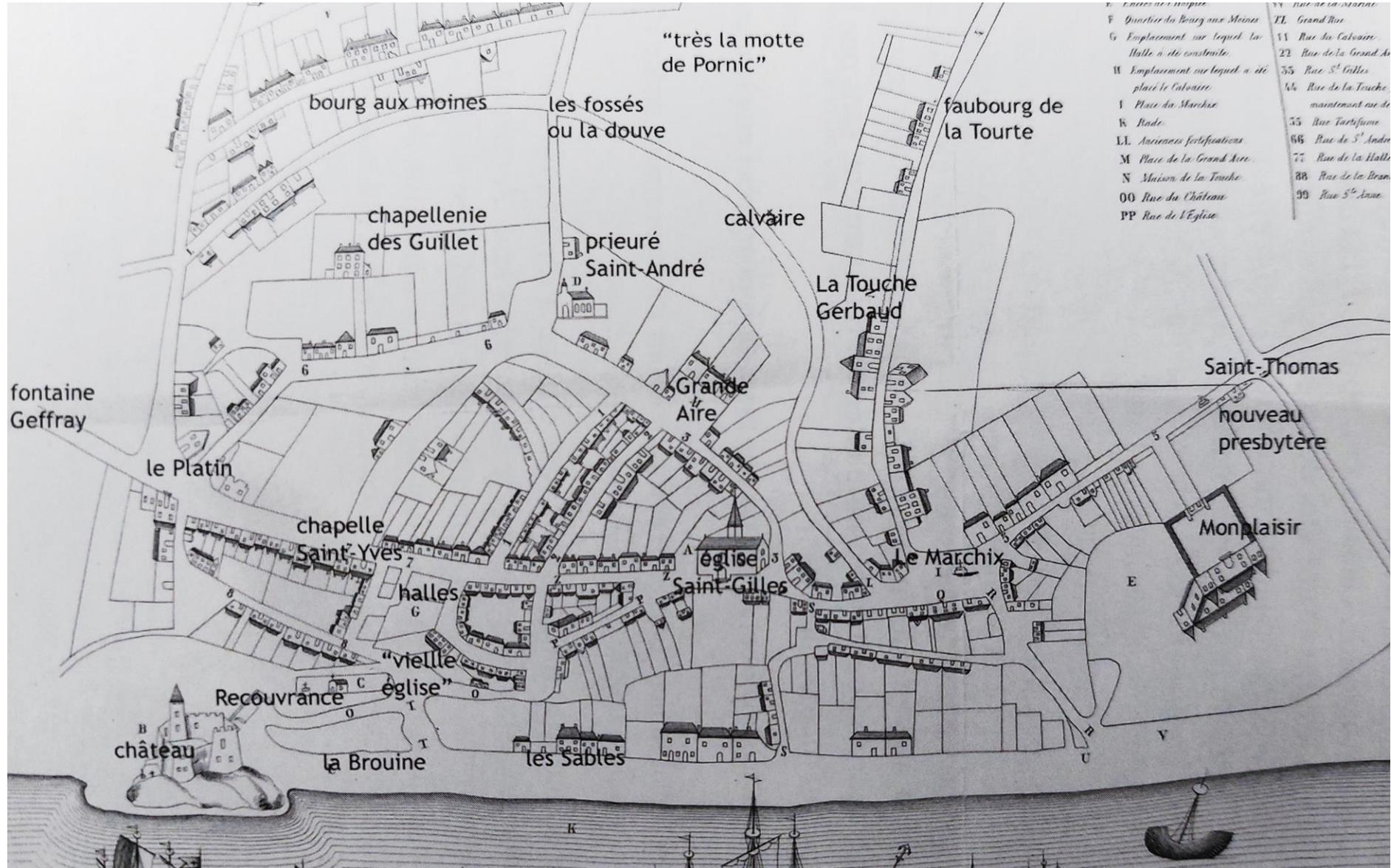
# Antiquité et Haut Moyen-Âge : une connaissance lacunaire



# Une place forte puis châtelainie



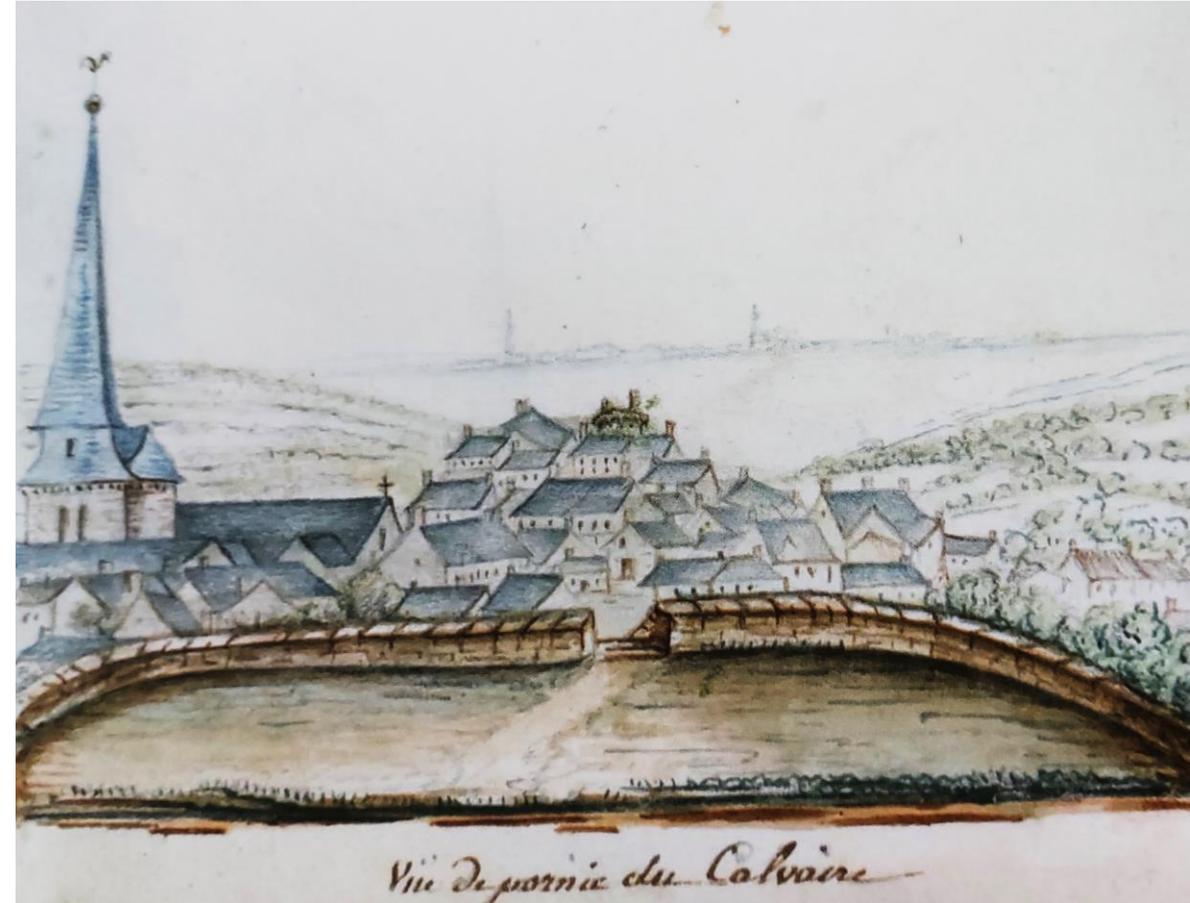
# Un bourg castral d'origine médiévale...



... dont la forme est restée particulièrement préservée



Sous l'Ancien Régime, un port de pêche prospère...



... et une armature territoriale bien ancrée avec un arrière-pays rural très structuré et deux bourgs ruraux d'importance



Carte de Cassini, XVIIIe (géoportail)



Carte de la « Baye de Bourneuf », Musée de Bretagne, 1764

# Le bourg de Sainte-Marie-sur-mer : un passé abbatial

# Le bourg du Clion-sur-mer : En lien avec le canal de Haute-Perche

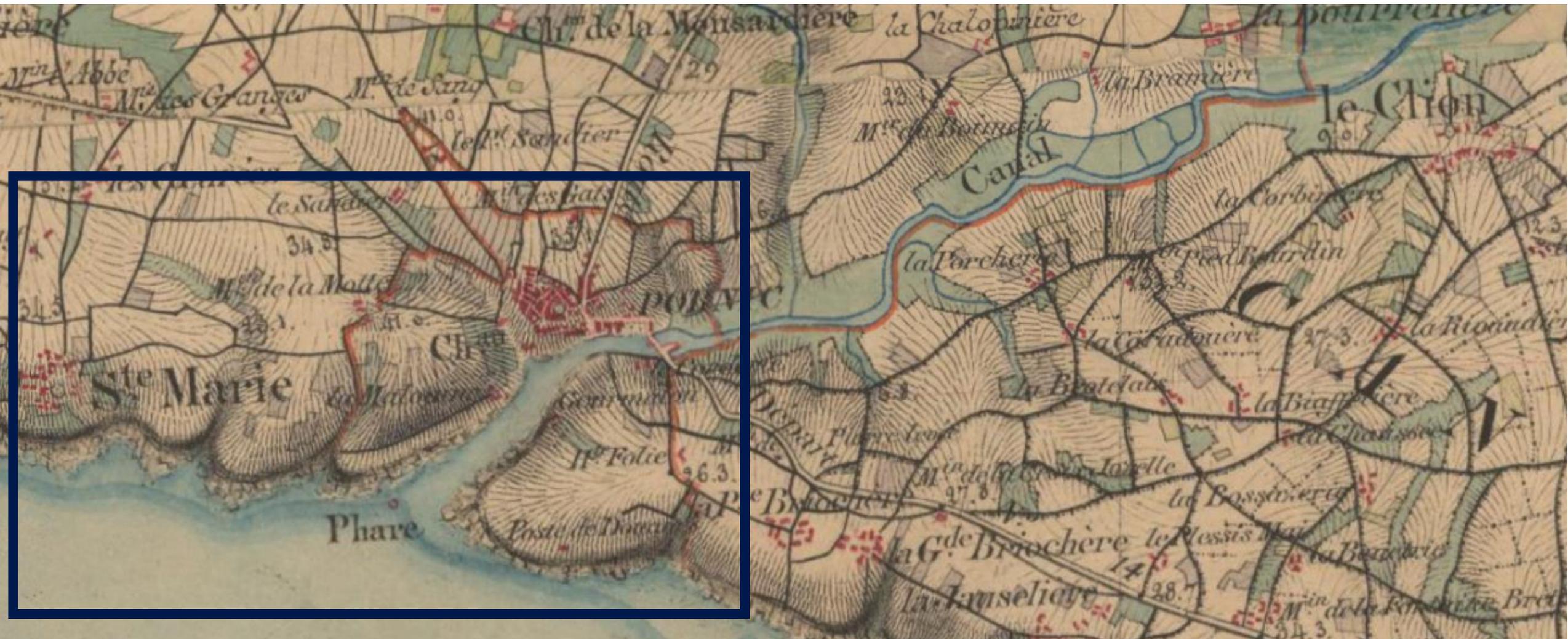
22 SAINTE-MARIE-sur-MER (Loire-Inf.) Vue générale du Bourg

25.



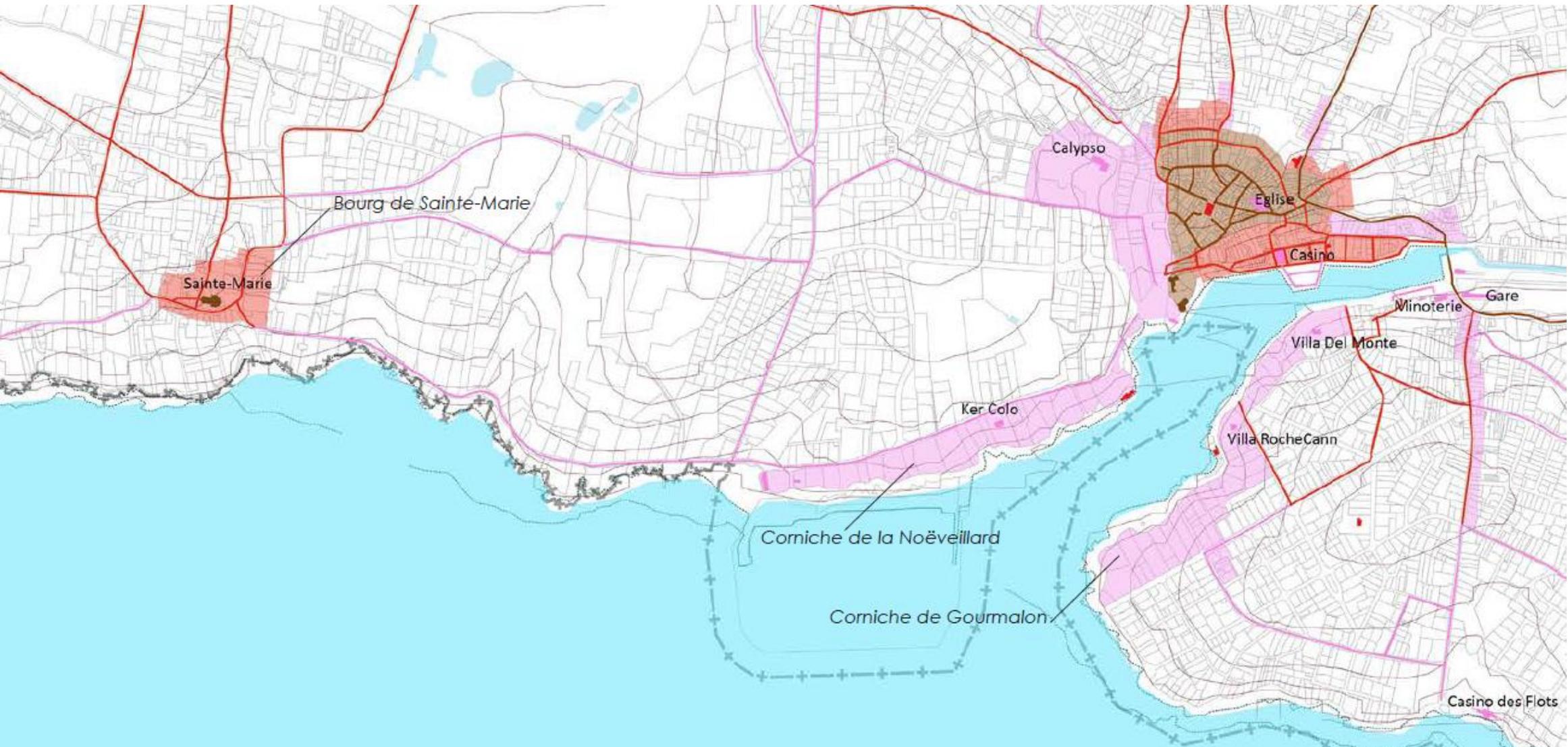
- LA TOUR DU VIEUX COLOMBIER (XV<sup>e</sup> SIECLE)







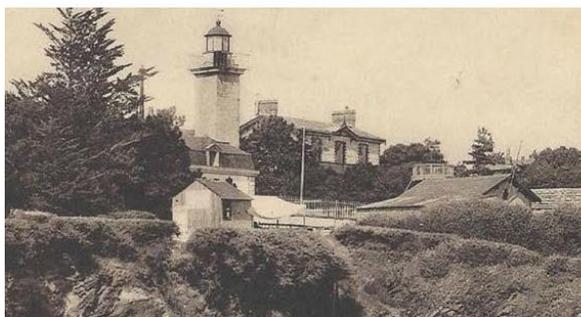
## L'urbanisation des corniches à l'ère balnéaire



# La Corniche de la Noëveillard



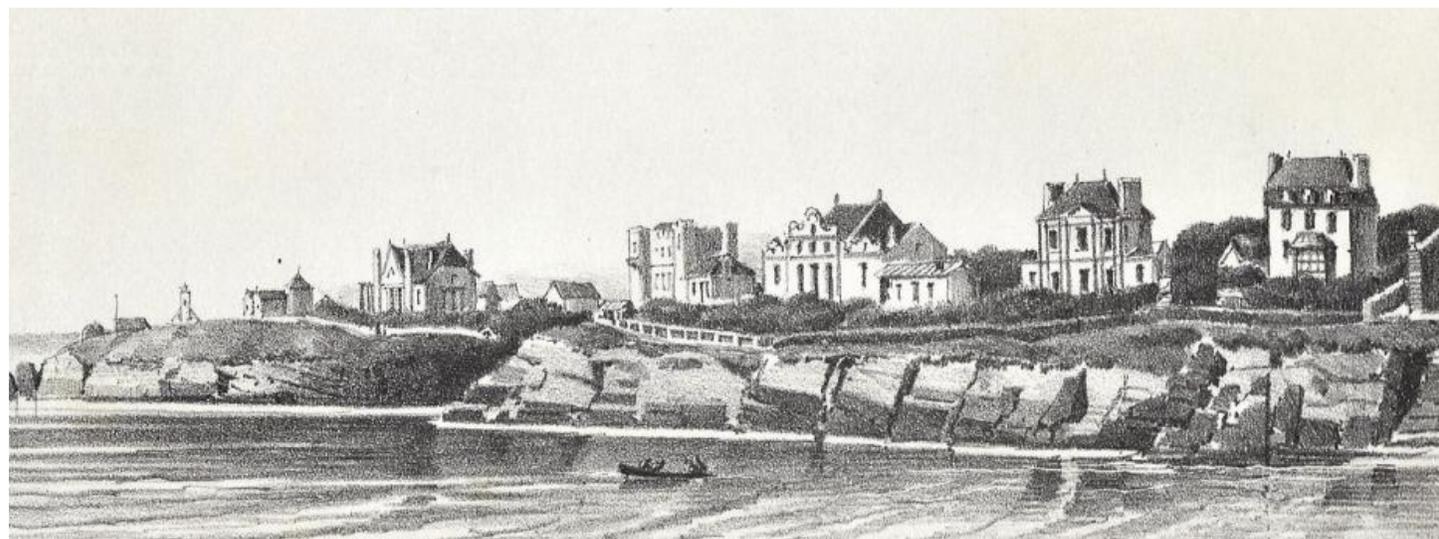
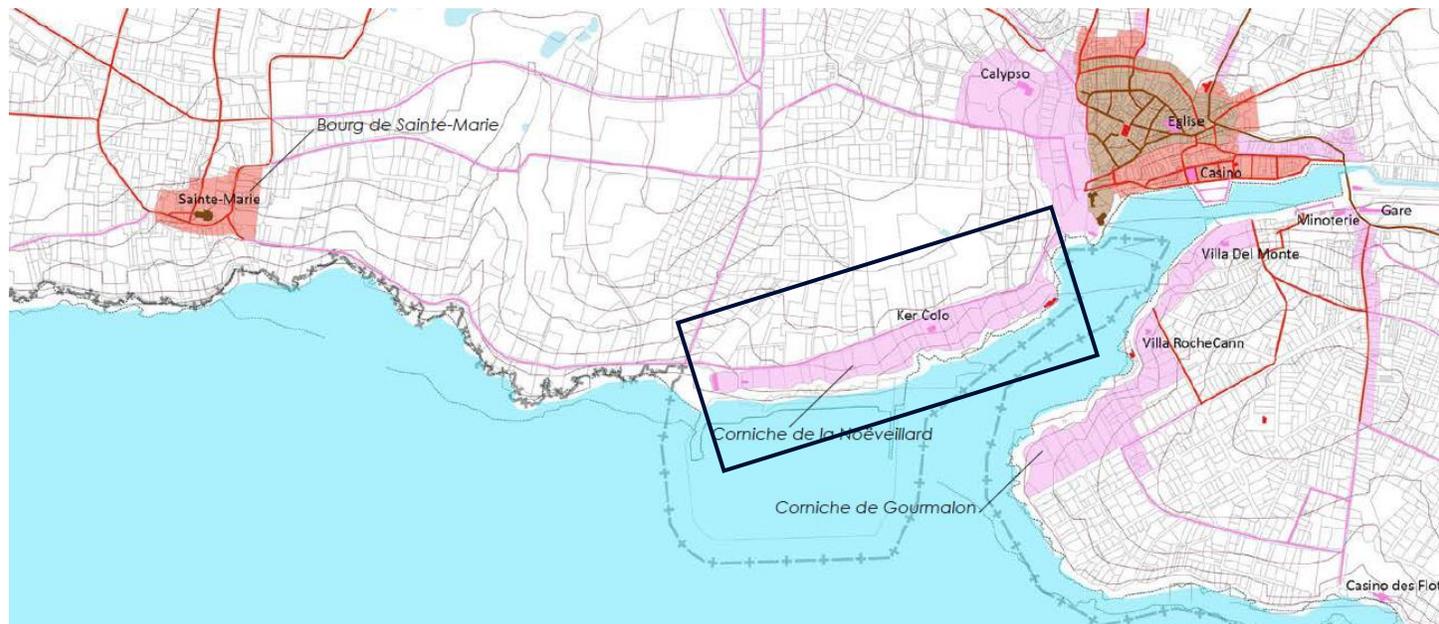
La Malouine



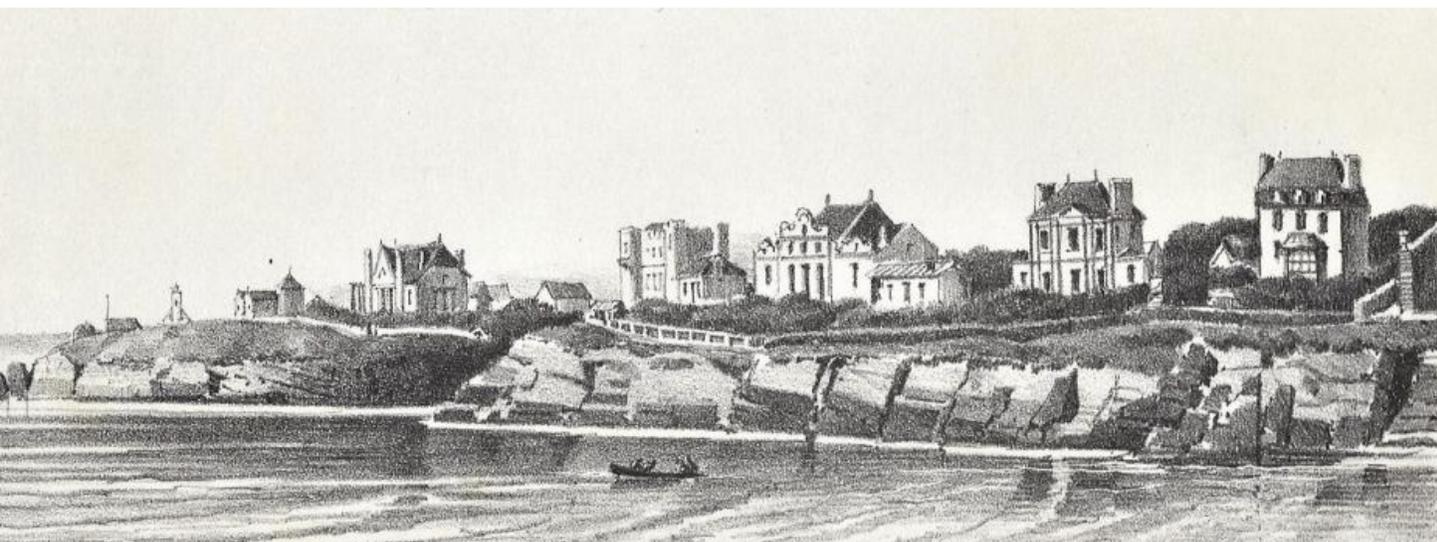
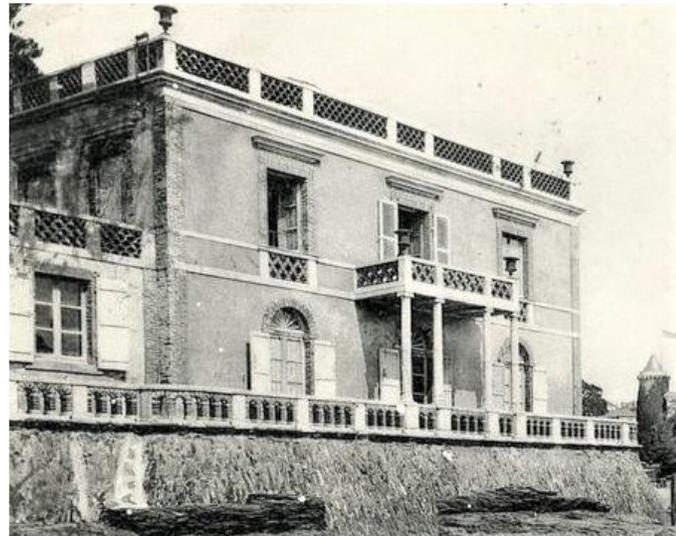
Le phare de la Noëveillard, Source : Archives départementales



La plage de la Noëveillard, Source : Archives départementales



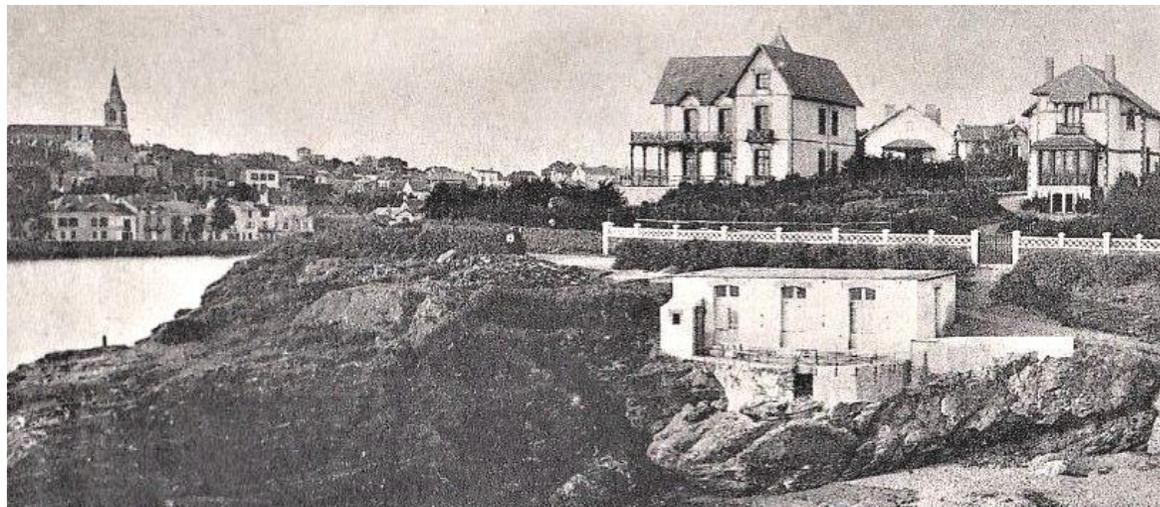
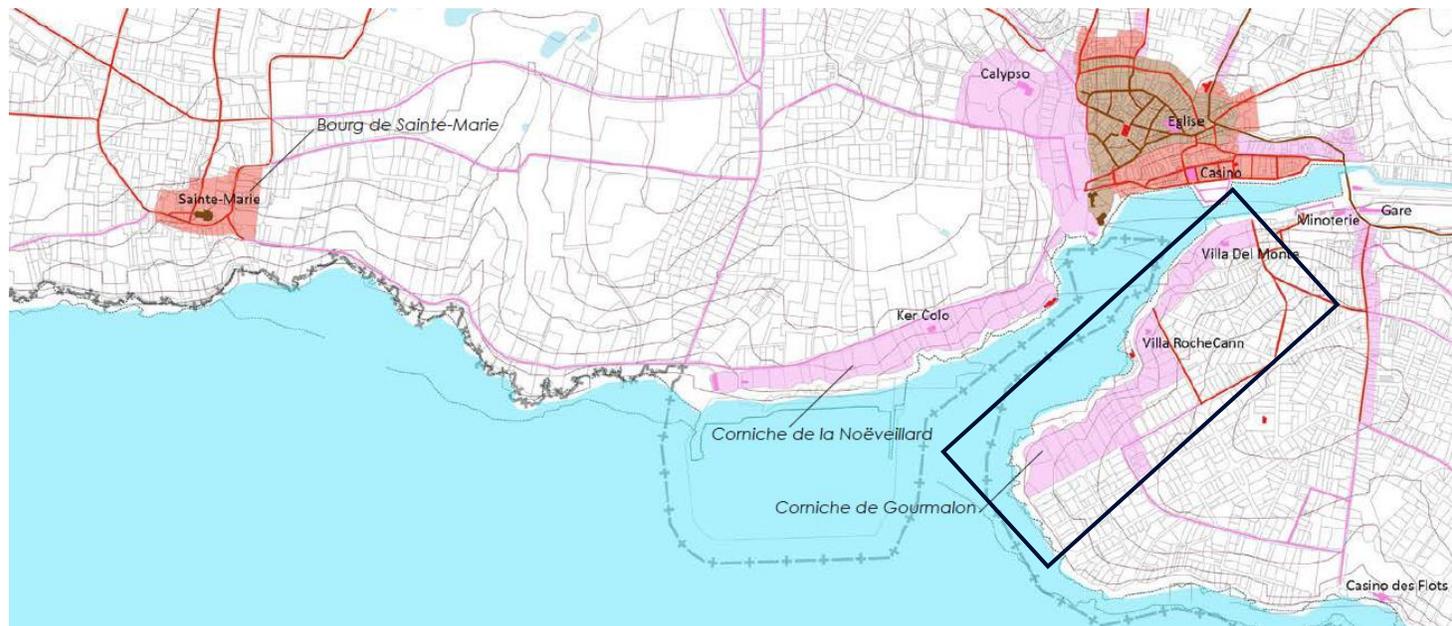
# La Corniche de la Noëveillard



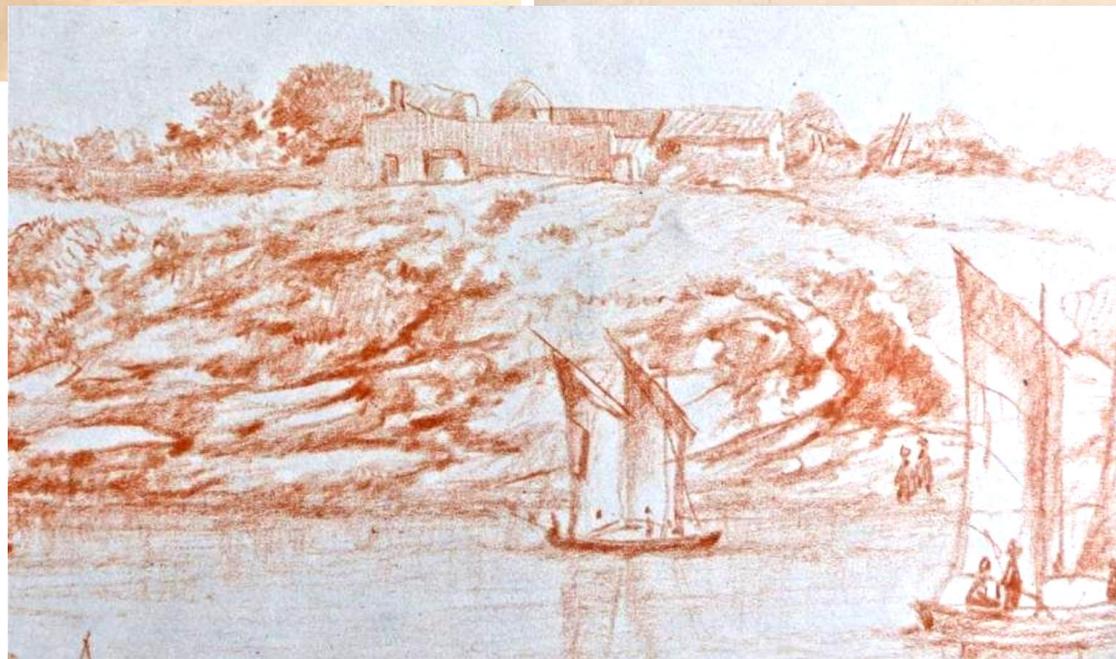
# La Corniche de la Noëveillard



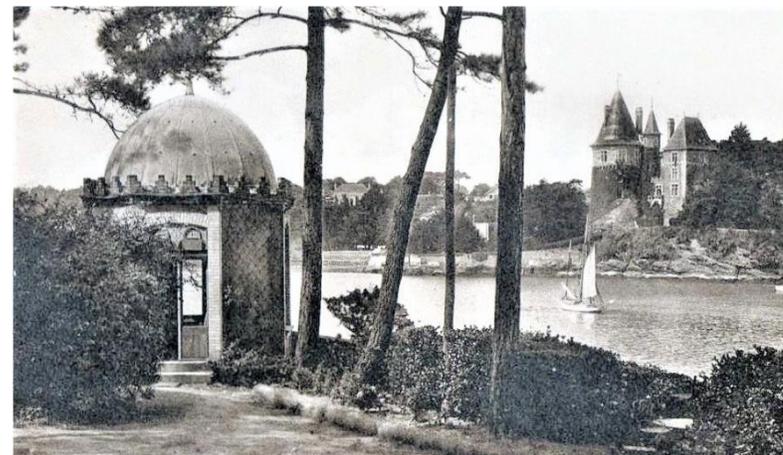
# La Corniche de Gourmalon



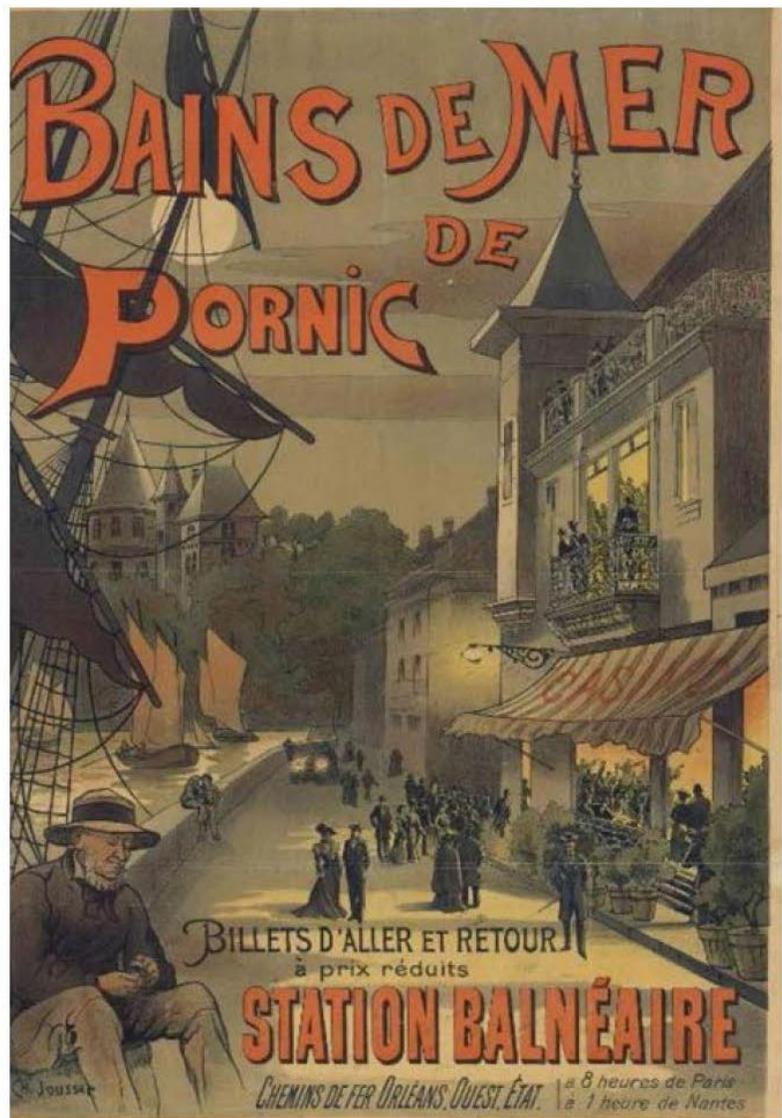
# La Corniche de Gourmalon



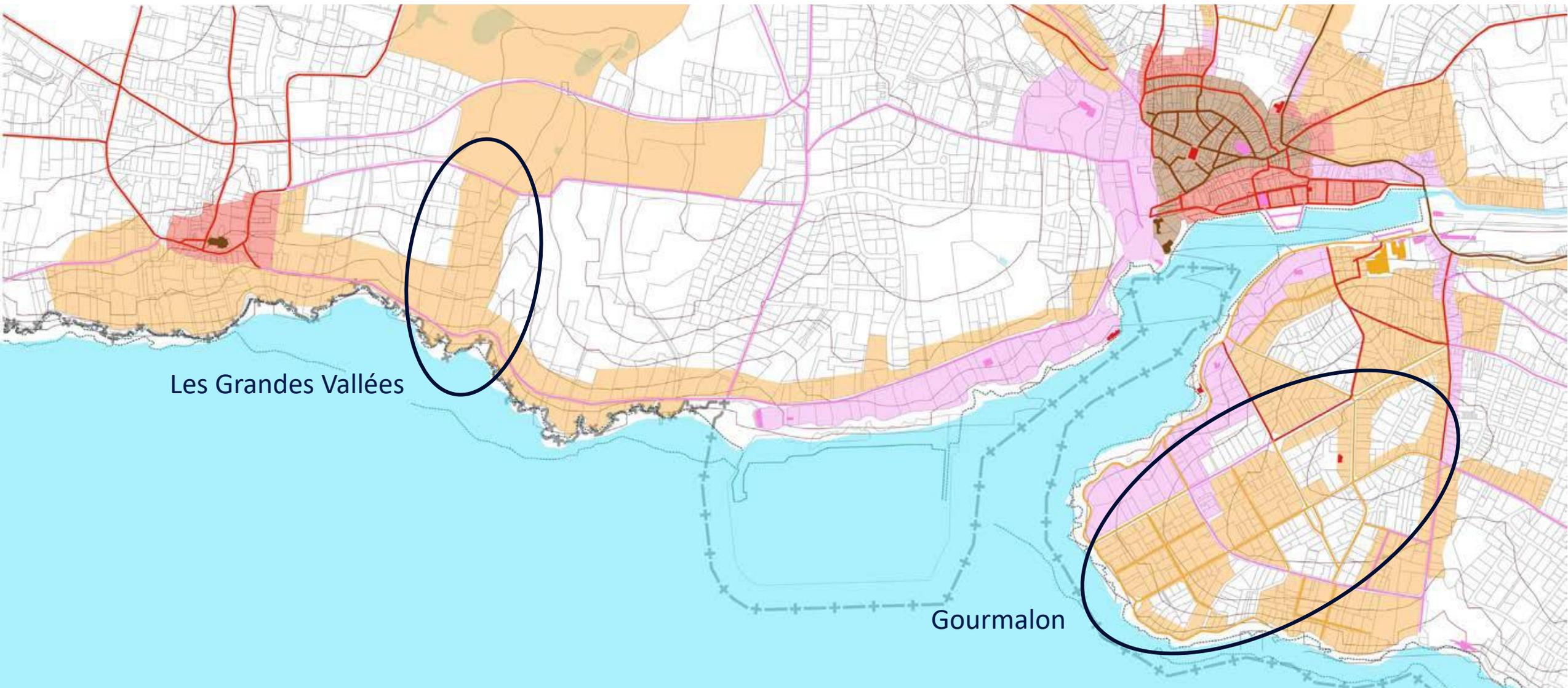
# La Corniche de Gourmalon



# Le chemin de fer, accélérateur du développement urbain



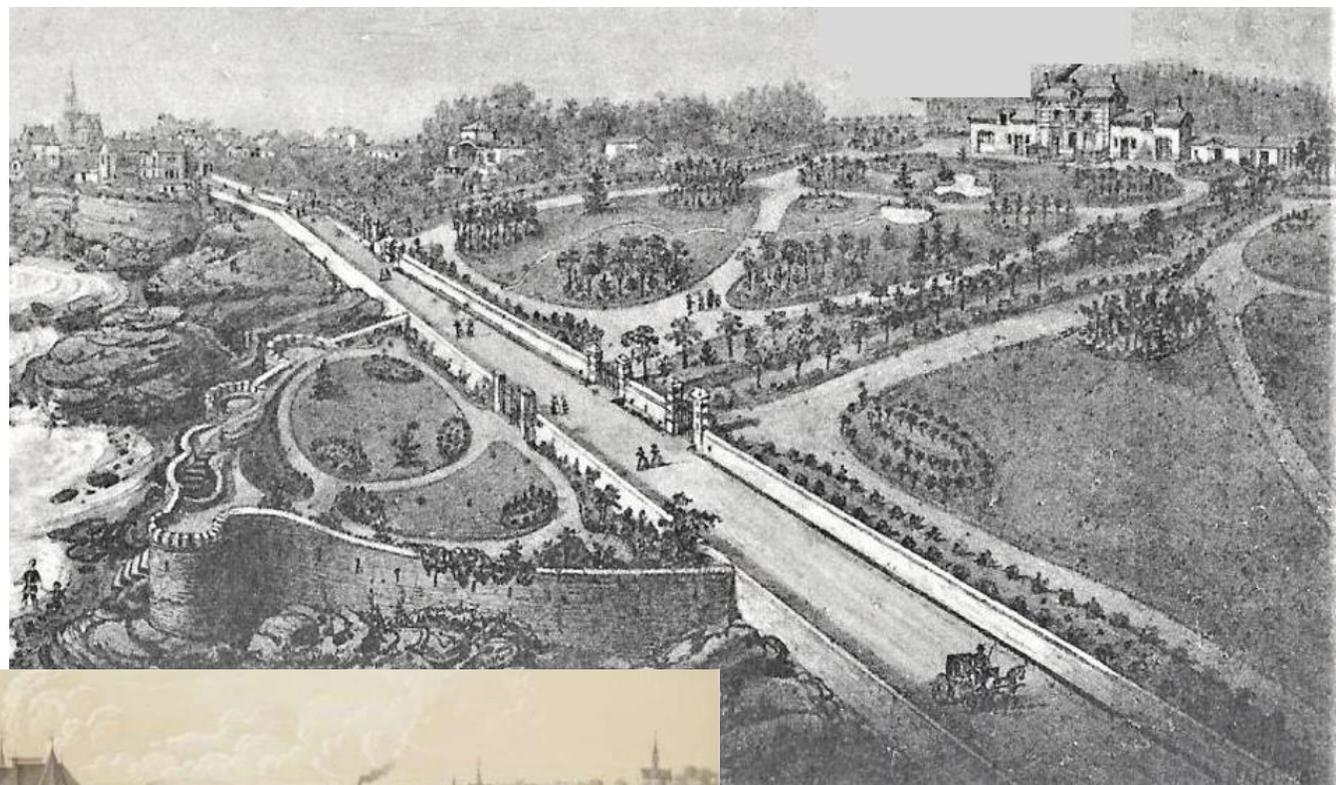
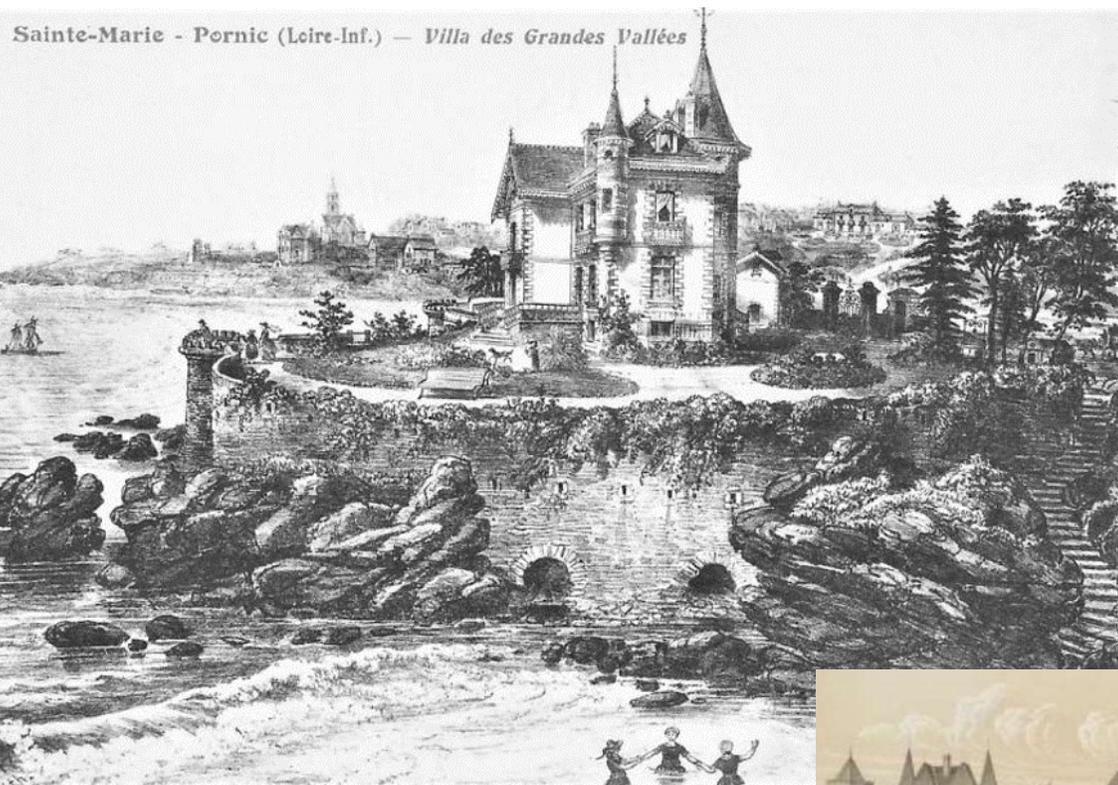
# Les premiers lotissements



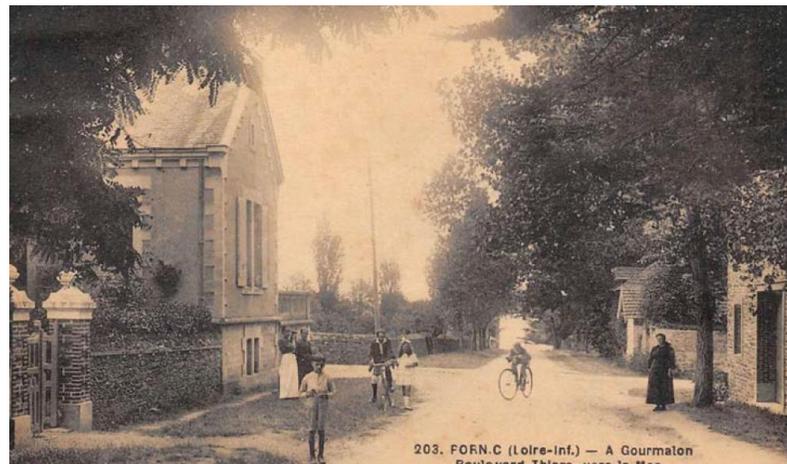
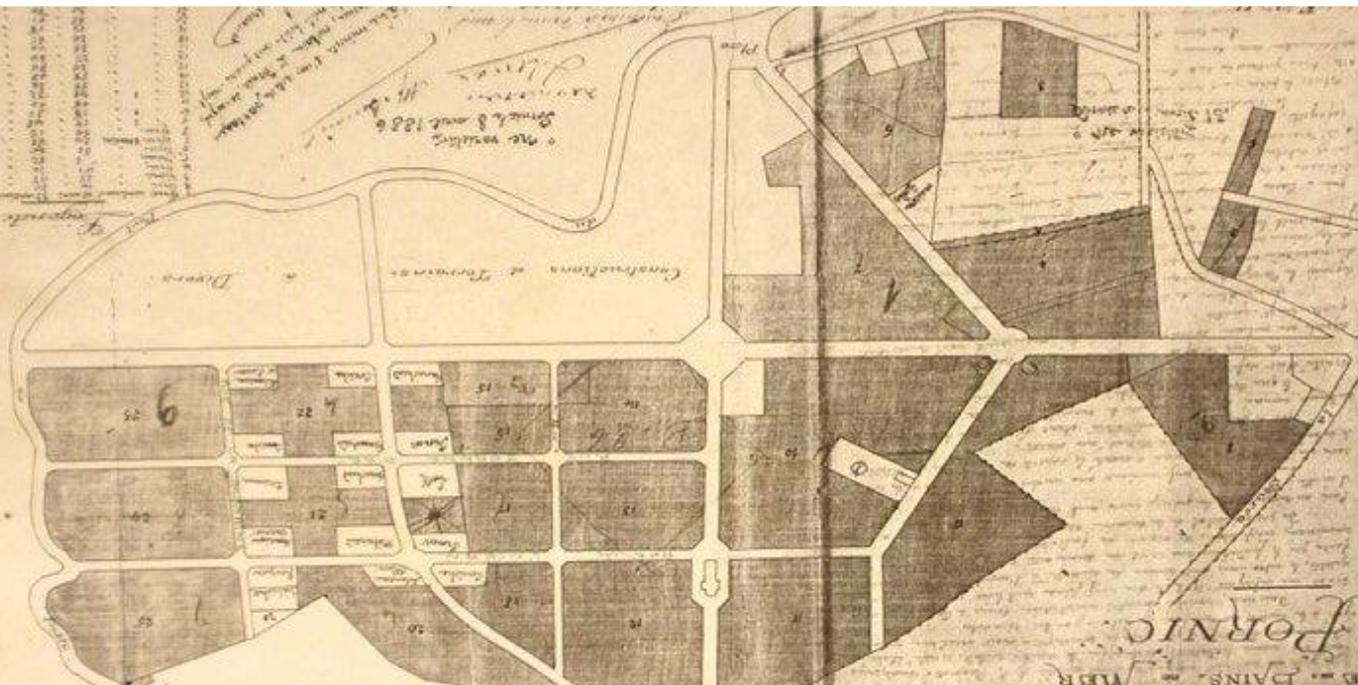
Les Grandes Vallées

Gourmalon

# Le lotissement des grandes vallées



# Le lotissement de Gourmalon



203. PORNIC (Loire-Inf.) — A Gourmalon  
Boulevard Thiers vers le Marais

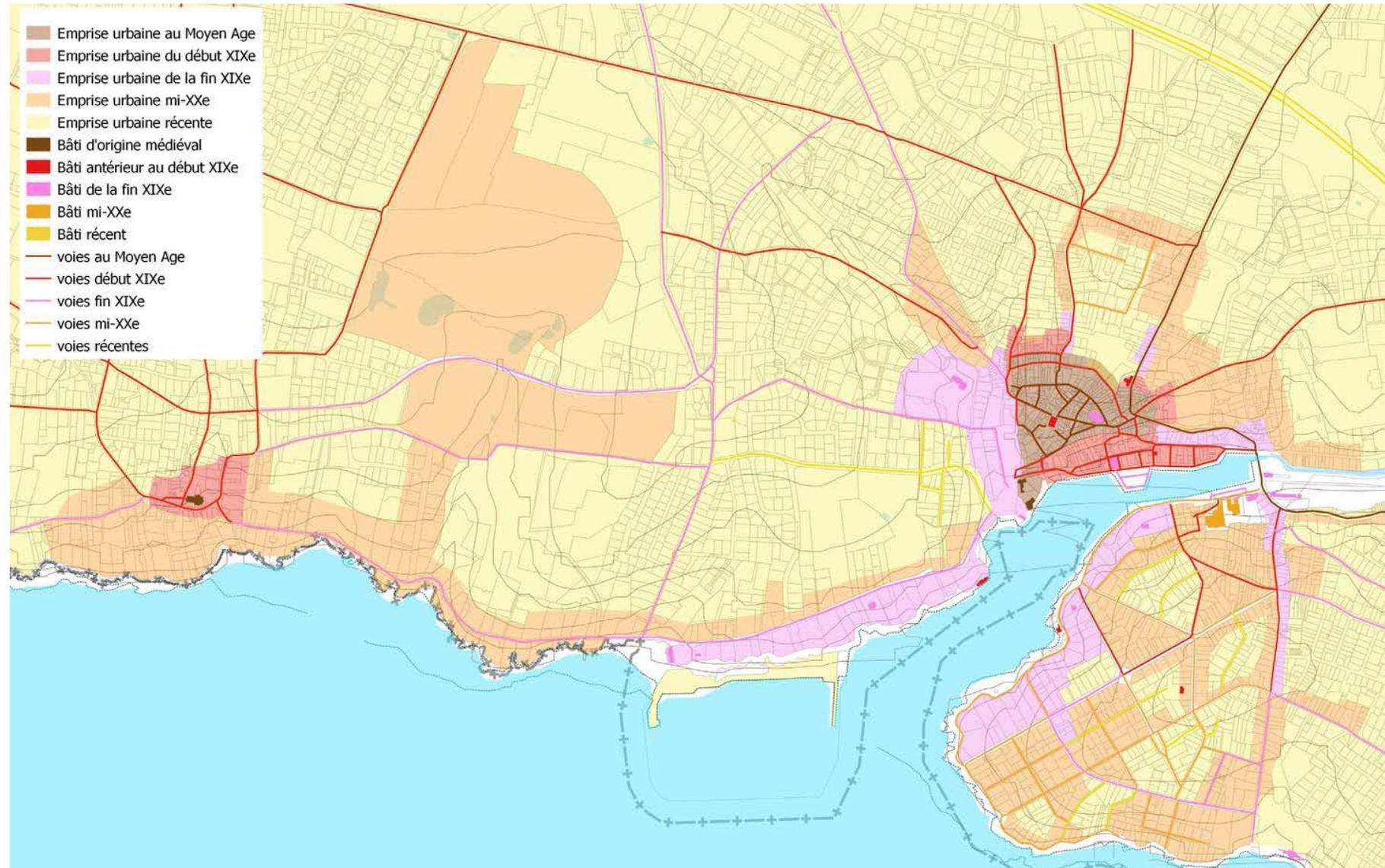


198. PORNIC (Loire-Inf.) — Rue du Casino, vers le Port

# L'entre-deux-guerres et la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale

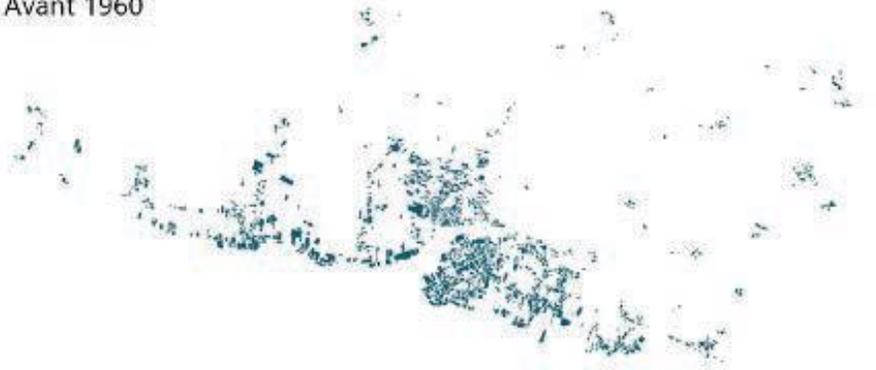


## Densification massive à partir des années 1950





Avant 1960



Avant 1990



Après 2010



# 3. LE PATRIMOINE BÂTI

*Témoignages architecturaux des époques successives*

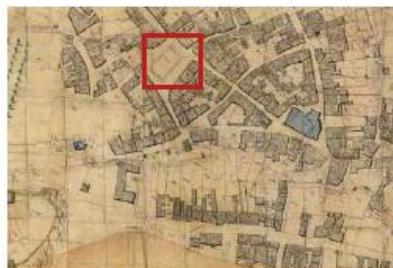




une valeur symbolique et historique forte : édifices publics ou religieux, demeures d'exception...

Quelque soit leur époque de construction ou leur style, ils jouent un rôle important dans la ville, en tant que symbole historique ou architectural.

- Le Château
- Les Halles
- Le Manoir de la Touche
- L'établissement de la Terrasse
- L'église Saint-Pierre du Clion
- L'église de Sainte-Marie
- La chapelle de l'Hôpital
- La chapelle Gourmalon
- La Malouine
- Le Casino du Môle
- Le Casino de Gourmalon
- La gare
- La Minoterie Laraison



Cadastre napoléonien



Cadastre actuel



Les halles construites en 1609  
Source : Archives départementales



Les Halles aujourd'hui



## LES HALLES - ÉDIFICE EMBLÉMATIQUE

### INFORMATIONS

Fonction : Halles  
Datation : 1609  
Adresse : place des Halles

### HISTORIQUE

C'est en 1609 que le Duc Henri de Gondi aurait fait construire des halles couvertes dans le quartier des commerçants pour la tenue des foires et marchés. En 1751, Pornic subit un ouragan et un tremblement de terre occasionnant de nombreux dégâts, on la recouvre alors des ardoises posées sur les chambres démolies du château. Elles subissent également des incendies pendant la Guerre de Vendée en 1793. En mars 1802, le conseil municipal vote le rétablissement du marché sous les halles.

### INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET URBAIN

Édifice du XVII<sup>e</sup> siècle (relativement rare à Pornic), témoin de l'histoire commerciale de la ville haute. Situé en son centre, les halles et leur place créent le seul espace ouvert de la ville haute, par ailleurs très dense.



Cadastre de 1951



Cadastre actuel



HC. — La Chapelle de Gourmalon. — LL.  
Chapelle de Gourmalon  
Source : Archives départementales



Chapelle de Gourmalon aujourd'hui

## CHAPELLE DE GOURMALON - ÉDIFICE EMBLÉMATIQUE

### INFORMATIONS

Fonction : Chapelle  
Datation : 1909  
Adresse : rue de l'Océan

### HISTORIQUE

Les habitants de Gourmalon réclament une chapelle, qui leur est refusée par l'abbé. La chapelle sera finalement construite entre 1907 et 1909 par M. Maître puis M. Lebas, à la demande de la Société Anonyme de Gourmalon selon les plans de l'architecte Devorsine, grâce à 24 donateurs.

En 1939, elle devient la propriété de l'Association Diocésaine de Nantes.

### INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET URBAIN

Cette chapelle est située au centre du quartier de Gourmalon. Sa façade principale se trouve dans une perspective directe vers le château, situé sur l'autre rive du port.

# Le patrimoine des bourgs et faubourgs

Dans le centre ancien (et le bourg ancien de Sainte-Marie), se regroupent plusieurs types constructions de facture traditionnelle : - les maisons basses de faubourg - les maisons de bourg - les maisons et immeubles de ville - les maisons de maître



Immeubles XIXe

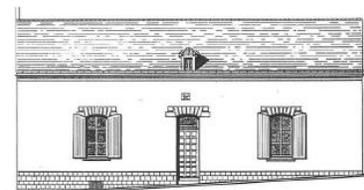


3 quai l'Herminier  
(voir fiche page suivante)



La Terrasse, 16 rue de la Terrasse

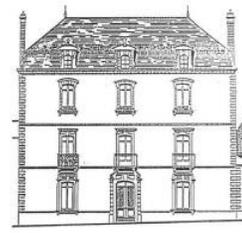
## LES MAISONS BASSES DE FAUBOURG



## LES MAISONS DE BOURG



## LES MAISONS DE MAÎTRES



# Fiches-exemples

## LE CHABUT - MAISON BASSE DE FAUBOURG



26 rue du Chabut



Localisation de la parcelle sur le cadastre actuel



Cadastre de 1951

### INFORMATIONS

Fonction : Habitation  
 Datation : début XXe  
 Adresse : 26 rue du Chabut

### DESCRIPTION

**Implantation** : en léger retrait par rapport à la rue, maison mitoyenne.

**Parcellaire** : parcelle étroite en lanière, petit jardin à l'avant et jardin à l'arrière.

**Gabarit et volumétrie** : plain-pied légèrement surélevé. Volume parallélépipédique, toiture à 2 pans.

**Architecture - détails** : la façade sur rue est symétrique, constituée d'une porte centrale et de deux fenêtres.

La construction est constituée de moellons, enduits au mortier de chaux ; la modénature est réduite aux encadrements des baies en pierre. La couverture est en tuiles mécaniques dite "de Marseille".

**Intérêt patrimonial** : bâtiment généralement constitutif d'une séquence, créant un ensemble urbain homogène.

**Enjeux** : disparition des encadrements des baies sous enduit et remplacement des menuiseries par des menuiseries standardisées.

## MAISON SEMI-RURALE - MAISON DE BOURG



1 rue du Bourg aux Moines

Photographie ancienne  
 Source : service patrimoine, ville de Pontoise



Localisation de la parcelle sur le cadastre actuel



Cadastre de 1951

### INFORMATIONS

Fonction : Habitation  
 Datation : probablement début XIXe siècle  
 Adresse : 1 rue du Bourg aux Moines

### DESCRIPTION

**Implantation** : à l'alignement de la rue, maison mitoyenne avec petite cour arrière.

**Parcellaire** : parcelle étroite et peu profonde.

**Gabarit et volumétrie** : compact à étage (R+1). Volume parallélépipédique, toiture à 2 pans, escalier extérieur sur rue.

**Architecture - détails** : façades non symétriques, constituées de baies relativement petites.

La construction est constituée de moellons, enduits au mortier de chaux sans décor apparent. La couverture est en ardoise.

**Intérêt patrimonial** : témoin des constructions réalisées sur les anciennes douves de la ville (en limite entre la ville et la partie rurale du territoire de l'époque).

**Enjeux** : disparition des éléments caractéristiques de ces constructions (escaliers sur rue), remplacement des menuiseries par des menuiseries standardisées.

## RUE VERDUN - MAISON DE VILLE



13 rue de Verdun



### INFORMATIONS

Fonction : Habitation  
 Datation : Fin XIXe - début XXe  
 Adresse : 13 rue de Verdun

### DESCRIPTION

**Implantation** : à l'alignement de la rue, maison mitoyenne avec cour ou jardin arrière.

**Parcellaire** : parcelle relativement large et profonde.

**Gabarit et volumétrie** : R+1+combles. Volume parallélépipédique, toiture à 2 pans.

**Architecture - détails** (cas d'une maison stratifiée - influences balnéaire et Art déco) :

Façade symétrique à trois travées et porte centrale. Toit débordant, lucarnes pendantes à toiture débordante, lambrequins, bandeaux, chaînages et encadrements en brique d'inspiration chalet (balnéaire), blacons postérieurs en béton (style Art déco).

**Intérêt patrimonial** : bâtiment témoin des transformations de la ville (d'une ville portuaire et commerciale à une ville balnéaire) entraînant des transformations du bâti.

**Enjeux** : disparition des éléments caractéristiques de ces constructions (débords et décors de toit, encadrement des baies), remplacement des menuiseries par des menuiseries standardisées.



Localisation de la parcelle sur le cadastre actuel



Cadastre napoléonien

# Le patrimoine balnéaire

Répondant au concept de villégiature qui allie recherche architecturale et lien avec la nature, ces édifices répondent à des objectifs très différents de ceux de l'architecture traditionnelle du centre ancien : profiter de la vie extérieure, tout en étant protégé du soleil d'été.

Ces besoins se traduisent par la présence de toiture débordante et d'espaces de transition entre intérieur et extérieur : balcons, loggias, terrasses... Sur toute la corniche (La Noëveillard et Gourmalon), la grande diversité de ces maisons, associées à une multitude de détails, donne à Pornic toute son identité.

## LES VILLAS NÉO-CLASSIQUES



Villa Ker Colo, 19 avenue de la Noëveillard

## LES CHALETs



Villa Ker Wisy, 31 avenue de la Noëveillard

## LES VILLAS RÉGIONALISTES



Ker Maloufe, Villa néo-absacienne, 8 rue des Roses à Sainte-Marie

## LES COTTAGES



Villa Del Monté, 2b chemin du Port, Gourmalon

## LES CASTELS

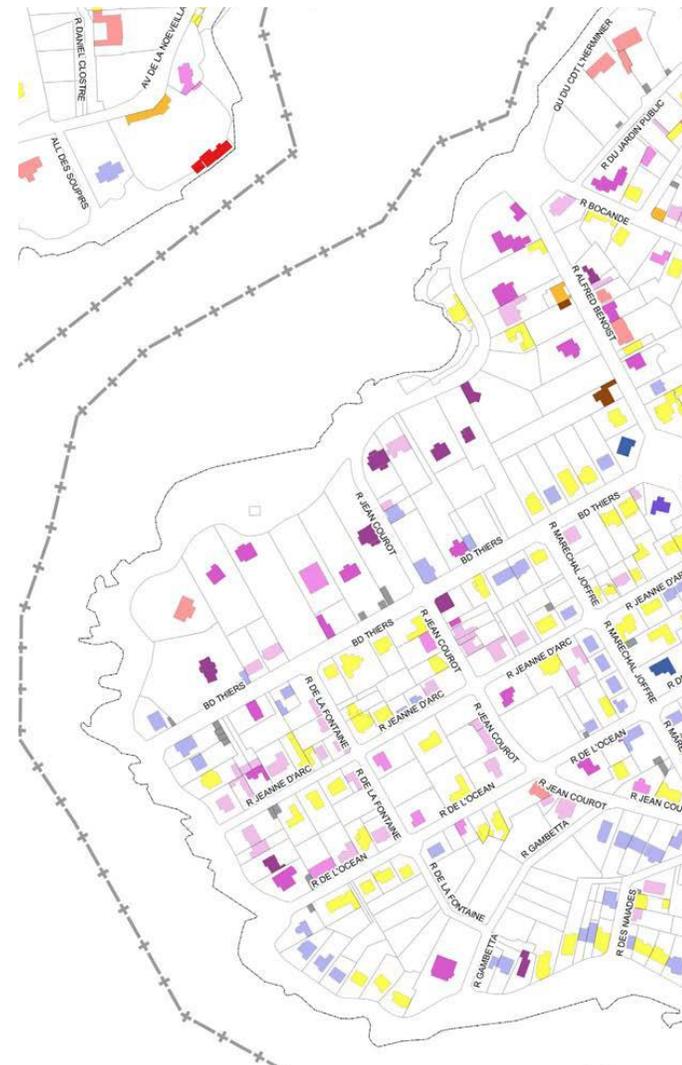


Castel Brehil, 88b boulevard Thiers, Gourmalon  
De style néo-médiéval (voir fiche page suivante)

## LES VILLAS TARDIVES



68 Boulevard Thiers



# Fiches-exemples

## HISTORIQUE

Villa construite par l'architecte Emile Legoy en 1927, dans un style néo-alsacien.



Ker Maloute, pendant sa construction en 1926  
Source : Site : patrimoine-baigneire-pornic.fr



La façade principale, face à la mer  
Source : Site : patrimoine-baigneire-pornic.fr



La terrasse d'angle  
Source : Site : patrimoine-baigneire-pornic.fr



Localisation de la parcelle sur le cadastre actuel



Carte de 1951

## KER MALOUTE - VILLA RÉGIONALISTE



Ker Maloute, Villa néo-alsacienne, 8 rue des Roses

## INFORMATIONS

Fonction : Habitation  
Datation : 1927  
Adresse : 8 rue des Roses

## DESCRIPTION

Implantation : en fond de la parcelle

Parcellaire : grande parcelle en profondeur, donnant sur le chemin côtier.

Gabarit et volumétrie : bâtiment principal compact et symétrique et petite aile accolée. Rez-de-chaussée surélevé, un étage carré + 2 étages sous combles.

Architecture - détails : construction de style néo-alsacien, avec influence Art-déco (emploi du béton, fenêtres octogonales de la maison du gardien).

Le style alsacien est mis en avant par : la toiture massive en tuiles plates et ses grandes lucarnes de toit, les pignons recouverts de parements en brique, le soubassement en pierre. D'autres éléments sont plus représentatifs de l'architecture balnéaire en tant que telle (éléments en relation avec l'extérieur) : la rotonde centrale, la terrasse en angle et le porche d'entrée.

Extérieur : la cour d'entrée se situe côté nord, le parc boisé côté sud, bordant le chemin côtier. Une maison de gardien est implanté à l'arrière de la maison, dans le même style. Un belvédère, encadré d'une balustrade en pierre, surplombe la falaise en limite de propriété.

Intérêt patrimonial : cette villa, très originale à Pornic, est particulièrement bien préservée. Elle a conservé tous ces éléments de façade et tous ces éléments extérieurs (belvédère, clôture...).

Enjeux : perte ou simplification des décors, pose de menuiseries standardisées.

## LES HORTENSIAS - PETIT CHALET



Les Hortensias, 26 Boulevard Thiers



Détail de la façade sur rue  
Source : Site : patrimoine-baigneire-pornic.fr



Localisation de la parcelle sur le cadastre actuel



Cadastre de 1951

## INFORMATIONS

Fonction : Habitation  
Datation : vers 1910  
Adresse : 26 boulevard Thiers

## DESCRIPTION

Implantation : en léger retrait par rapport à la rue, maison mitoyenne ou légèrement en retrait des limites séparatives.

Parcellaire : parcelle étroite en lanière, petit jardin à l'avant et jardin à l'arrière.

Gabarit et volumétrie : plain-pied légèrement surélevé. Volume parallélépipédique, toiture à 2 pans.

Architecture - détails : la façade sur rue est symétrique, constituée d'une porte centrale et de deux fenêtres ; axialité renforcée par un fronton triangulaire du toit au dessus de porte.

La modénature est marquée par les encadrements des baies en brique et pierre, le garde-corps de l'escalier du perron avec claustra en tuile. Le fronton est souligné par un décor de brique. La couverture est en tuiles mécaniques dite "de Marseille".

Intérêt patrimonial : bâtiment généralement constitué d'une séquence, créant un ensemble urbain homogène.

Enjeux : disparition des encadrements des baies sous enduit, simplification de la toiture et remplacement des menuiseries par des menuiseries standardisées.

## Autres éléments spécifiques du patrimoine balnéaire



## Problématique architecturale : des édifices très transformés



*Simplification du balcon et disparition de la cheminée*

## Problématique architecturale : des édifices très transformés



*Simplification de la lucarne, peinture du pignon*



*Haie monospécifique, extension*

# Problématique architecturale : des édifices très transformés



*Une architecture méconnaissable et un patrimoine banalisé*



1 La maison à l'origine



2 La simplification du balcon



3 La disparition de la cheminée



4 La réfection et simplification de la toiture et de la lucarne



5 La peinture sur le pignon et la pose de volets roulants



6 Le remplacement des haies variées par des haies mono-spécifiques.

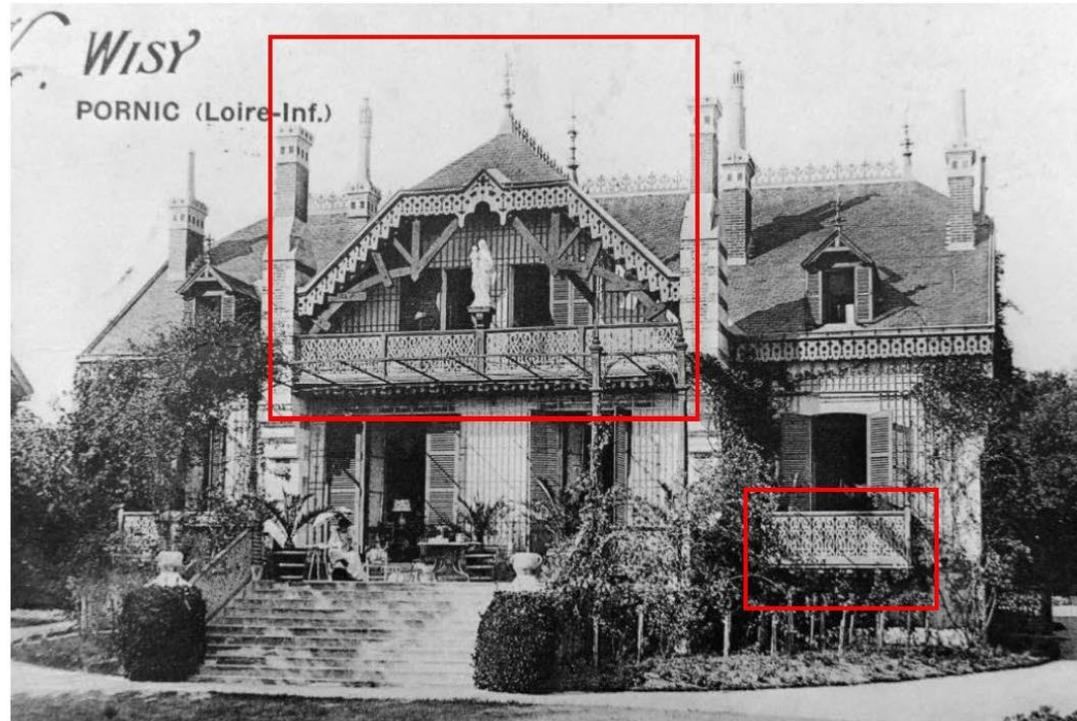


7 Une extension sur l'avant

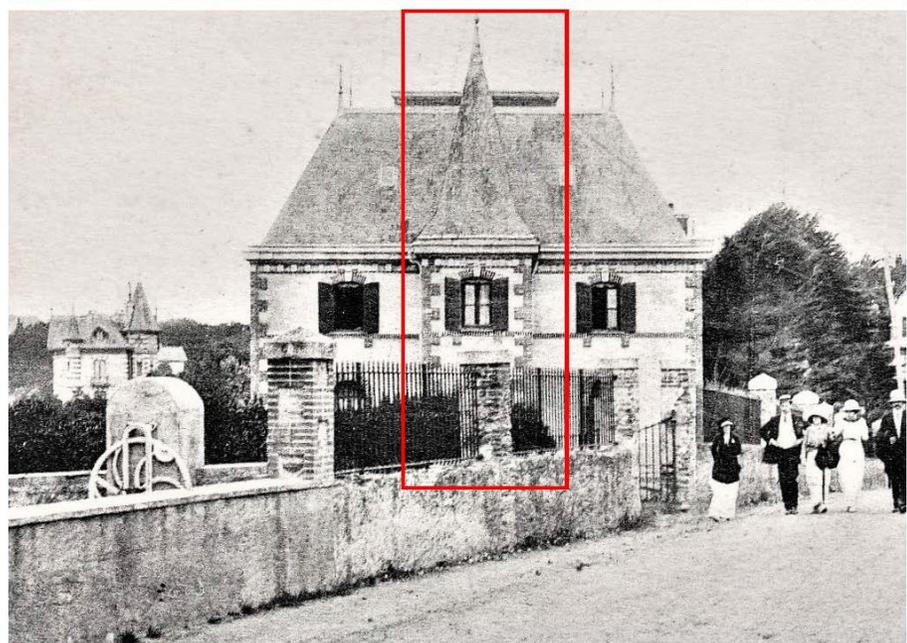
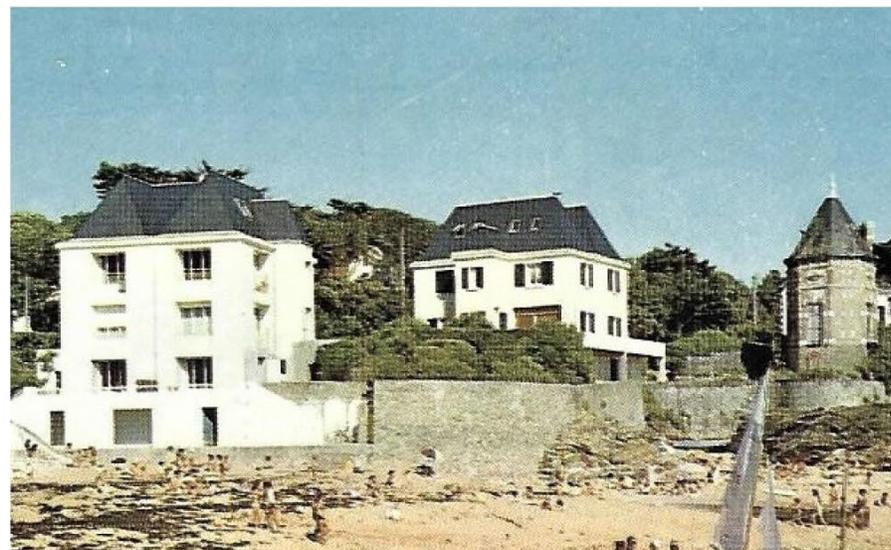
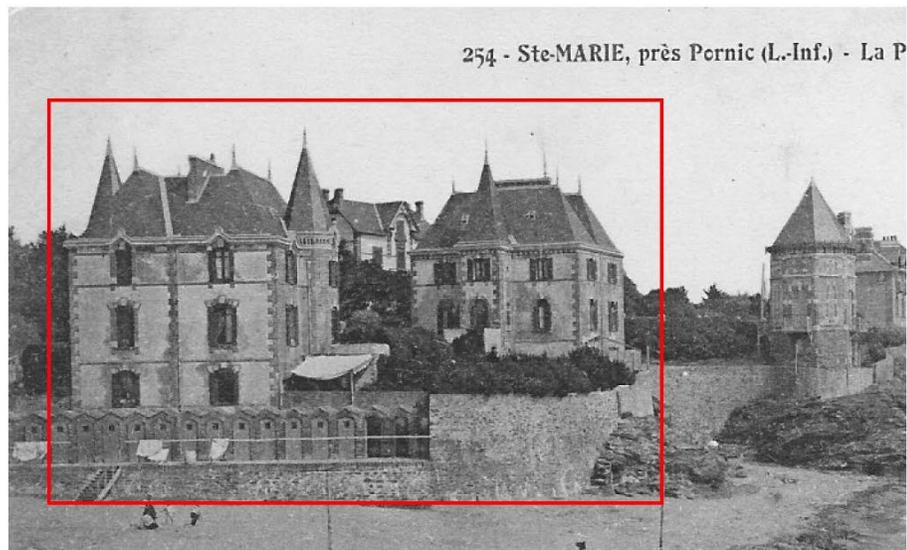


La maison aujourd'hui

# Problématique architecturale : la disparition des décors



# Problématique architecturale : la disparition des décors



# Problématique architecturale : la disparition des décors



# Problématique architecturale : les transformations inadaptées







# POLITIQUE PATRIMONIALE & PROTECTIONS DÉJÀ EXISTANTES

Une démarche globale

# Monuments historiques

Et les périmètres de protection associés



1. Le château



2. Le dolmen sous Tumulus du moulin de La A



3. Le dolmen de la Joselière



4. Le dolmen de la Pierre Creuse

## LE CHÂTEAU

- Inscrit, 09/06/1986, complété le 12/12/2018.

## LES DOLMENS

- Le Dolmen des Mousseaux, 1889 puis 22/06/2006.
- Le dolmen de la Joselière, 09/01/1978.
- Le dolmen de la pierre creusée, 15/03/1983.

# Sites classés et inscrits



Les Sites classés (aplaf vert) et inscrits (hachures vertes) de Pornic

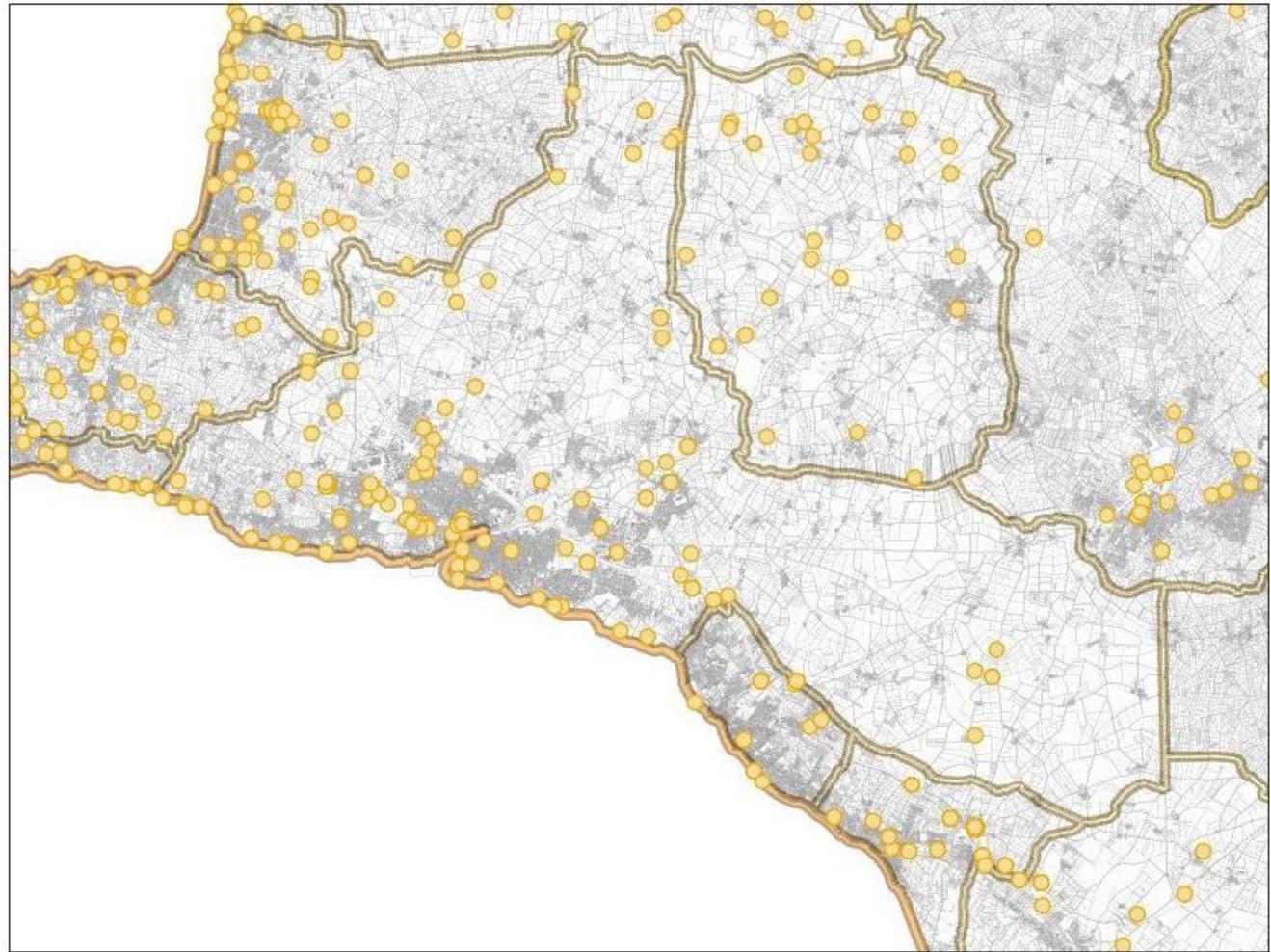
## LES SITES CLASSÉS

- la corniche Noëveillard, 26/11/1941.
- le château et ses abords (place de la terrasse, place du château et certaines parcelles), 17/08/1956.

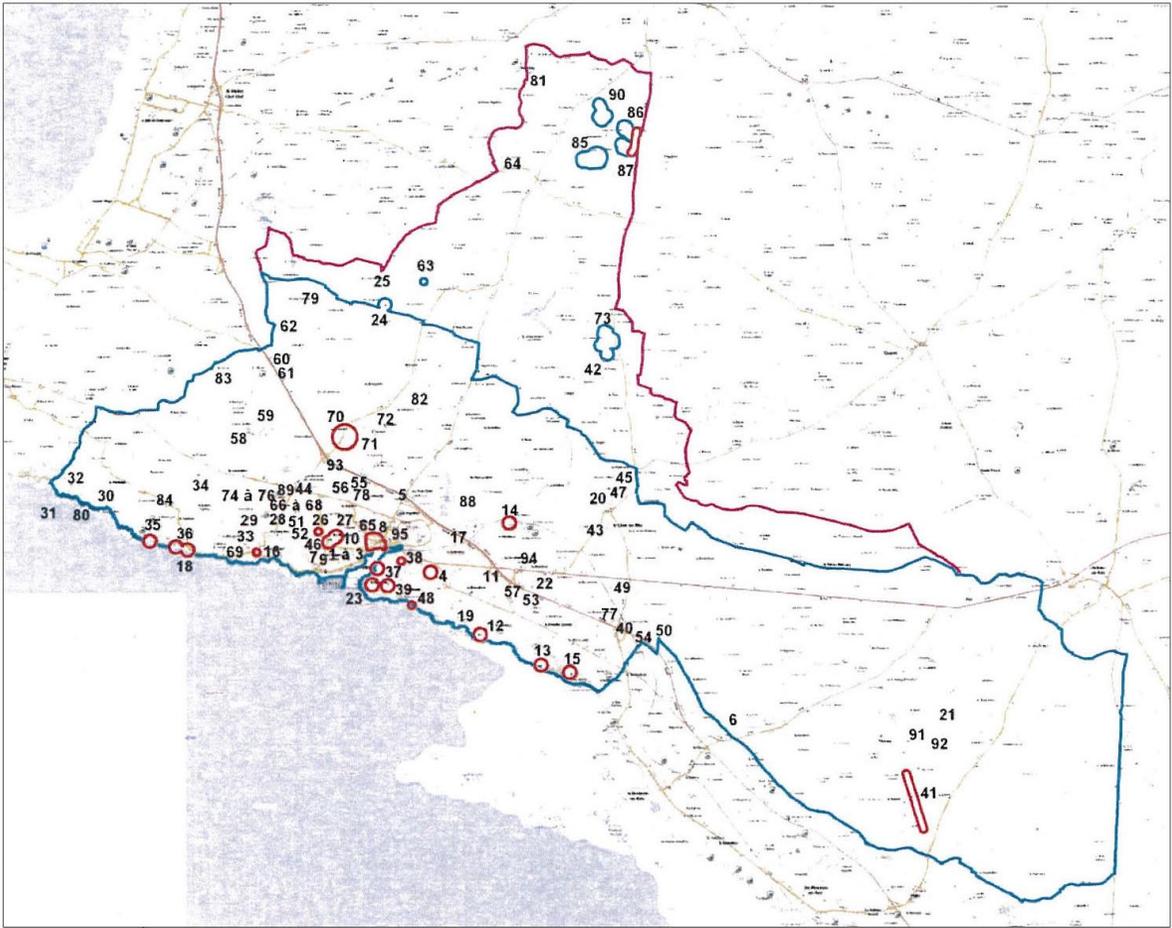
## LES SITES INSCRITS

- le château et ses abords (place de la terrasse, place du château, les Malouines et le jardin de Retz), 28/06/1955.
- les grandes vallées et Gourmalon, 22/12/1975

# Patrimoine archéologique



Entités archéologiques de la commune de Pomic - arrêté du 28 juin 2016  
Source : SRA



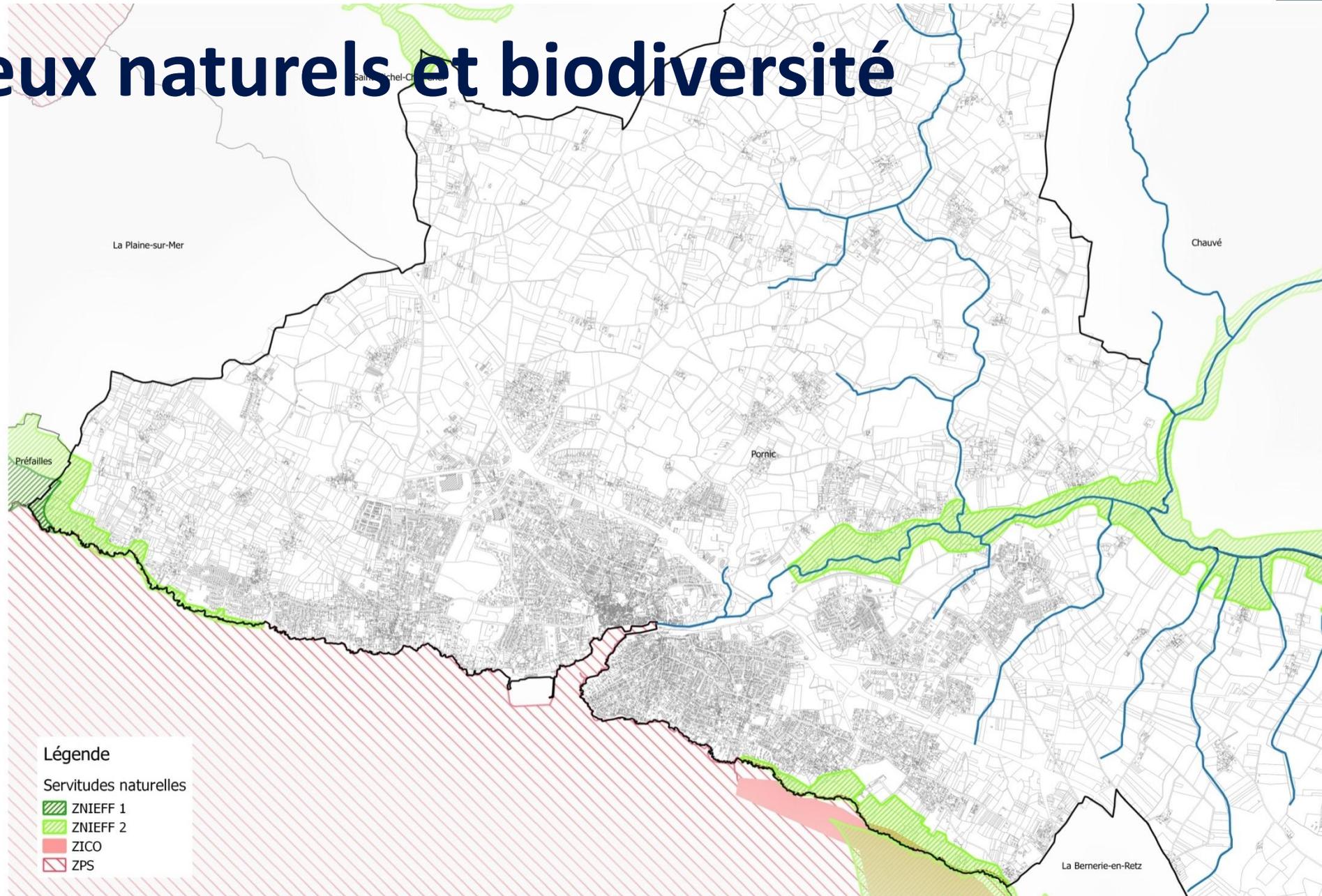
- zonage de saisine seuil à 10 000m<sup>2</sup>
- zonage de saisine seuil à 3 000m<sup>2</sup>
- zonage de saisine seuil à 100m<sup>2</sup>

0 1 2 Kilomètres

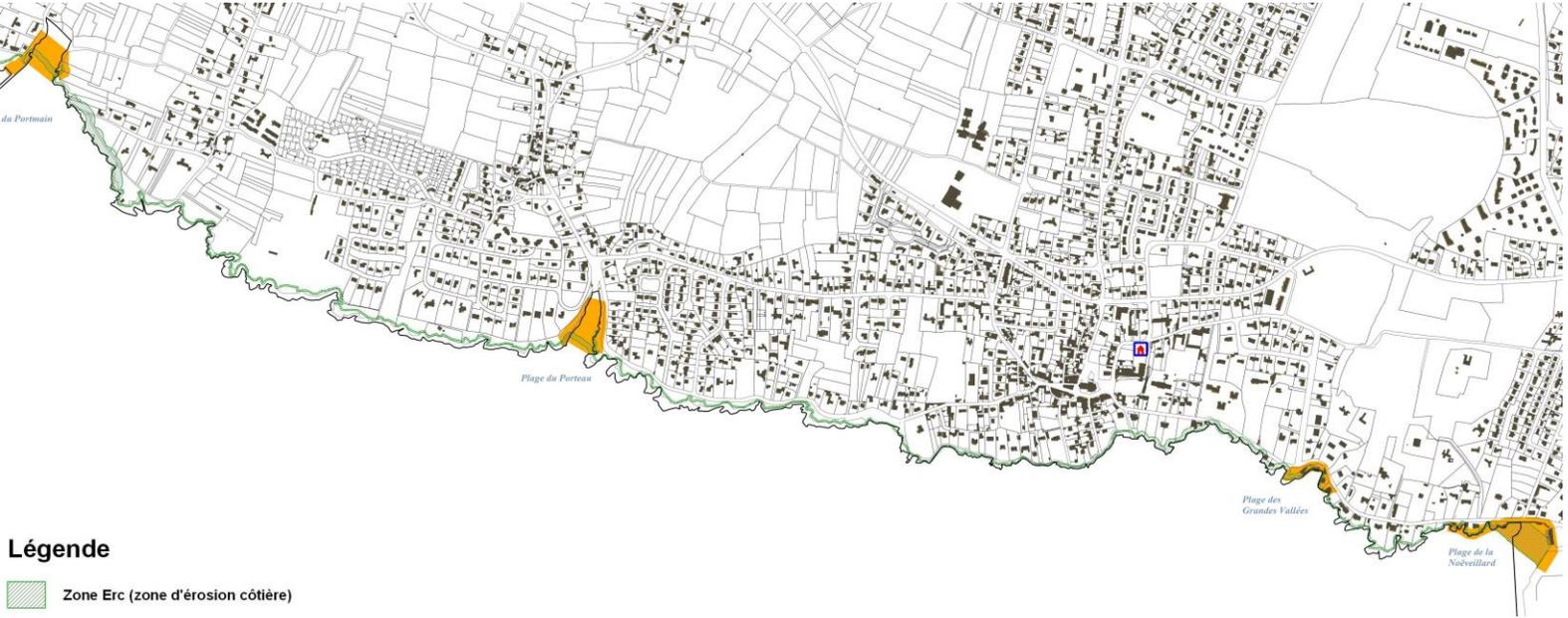
Fonds IGN scan 25

Zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de Pomic -  
23 septembre 2015  
Source : SRA

# Milieus naturels et biodiversité



# Plan de Prévention des Risques Littoraux

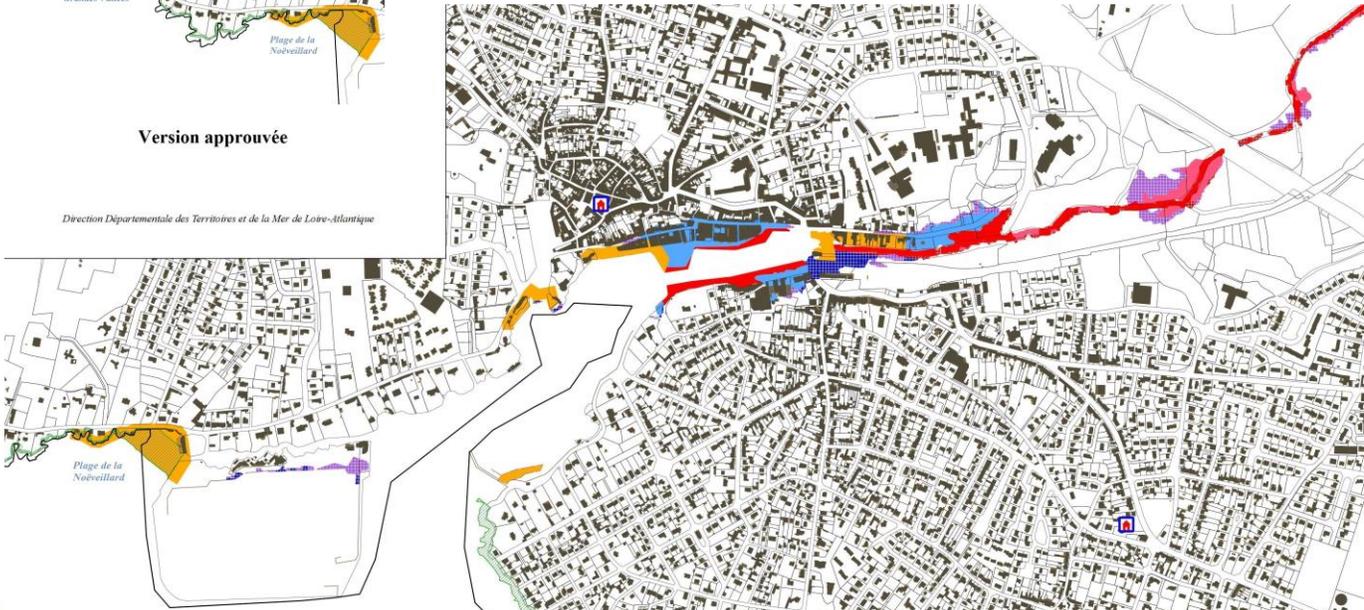


**Légende**

- Zone Erc (zone d'érosion côtière)
- Zone BC (zone de bande de précaution, de chocs mécaniques liés à la houle)
- Zone R (zone en aléa fort ou très fort pour l'événement "Xynthia+20cm")
- Zone r (zone naturelle en aléa faible ou modéré pour l'événement "Xynthia+20cm")
- Zone b (zone urbanisée en aléa faible ou modéré pour l'événement "Xynthia+20cm")
- Zone R100 (zone naturelle en aléa "Xynthia+20cm" nul et en aléa fort ou très fort pour l'événement "Xynthia+60cm")
- Zone B100 (zone urbanisée en aléa "Xynthia+20cm" nul et en aléa fort ou très fort pour l'événement "Xynthia+60cm")
- Zone v100 (zone en aléa "Xynthia+20cm" nul et en aléa faible ou modéré pour l'événement "Xynthia+60cm")
- limite communale
- mairie (principale ou annexe)

Version approuvée

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique





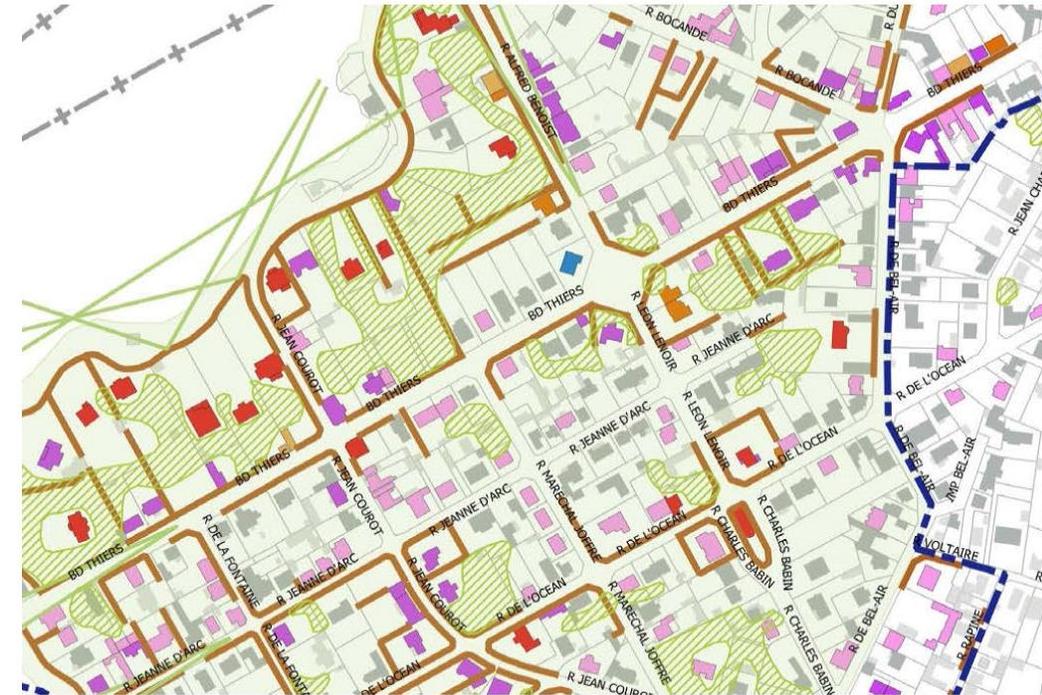
# LE PÉRIMÈTRE RETENU

# L'inventaire du patrimoine

- Monuments historiques
- Bâti remarquable
- Bâti traditionnel de qualité
- Bâti traditionnel d'accompagnement
- Bâti balnéaire de qualité
- Bâti balnéaire d'accompagnement
- Bâti moderne de qualité
- Bâti moderne d'accompagnement
- Bâti de faible intérêt patrimonial
- Petit élément de patrimoine
- Mur et clôture
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbre
- Boisement (couvert végétal)
- Cône de vue



Extrait de l'inventaire sur le centre ancien



Extrait de l'inventaire sur Gourmalon

# L'inventaire du patrimoine



Monument historique



Bâti remarquable



Éléments remarquables



Bâti traditionnel de qualité



Bâti traditionnel d'accompagnement



Bâti balnéaire de qualité



Bâti balnéaire d'accompagnement



Murs et clôtures



Arbres remarquables



Alignements d'arbres



Bâti moderne de qualité



Bâti moderne d'accompagnement



Bâti de faible intérêt



Boisements



Cônes de vue



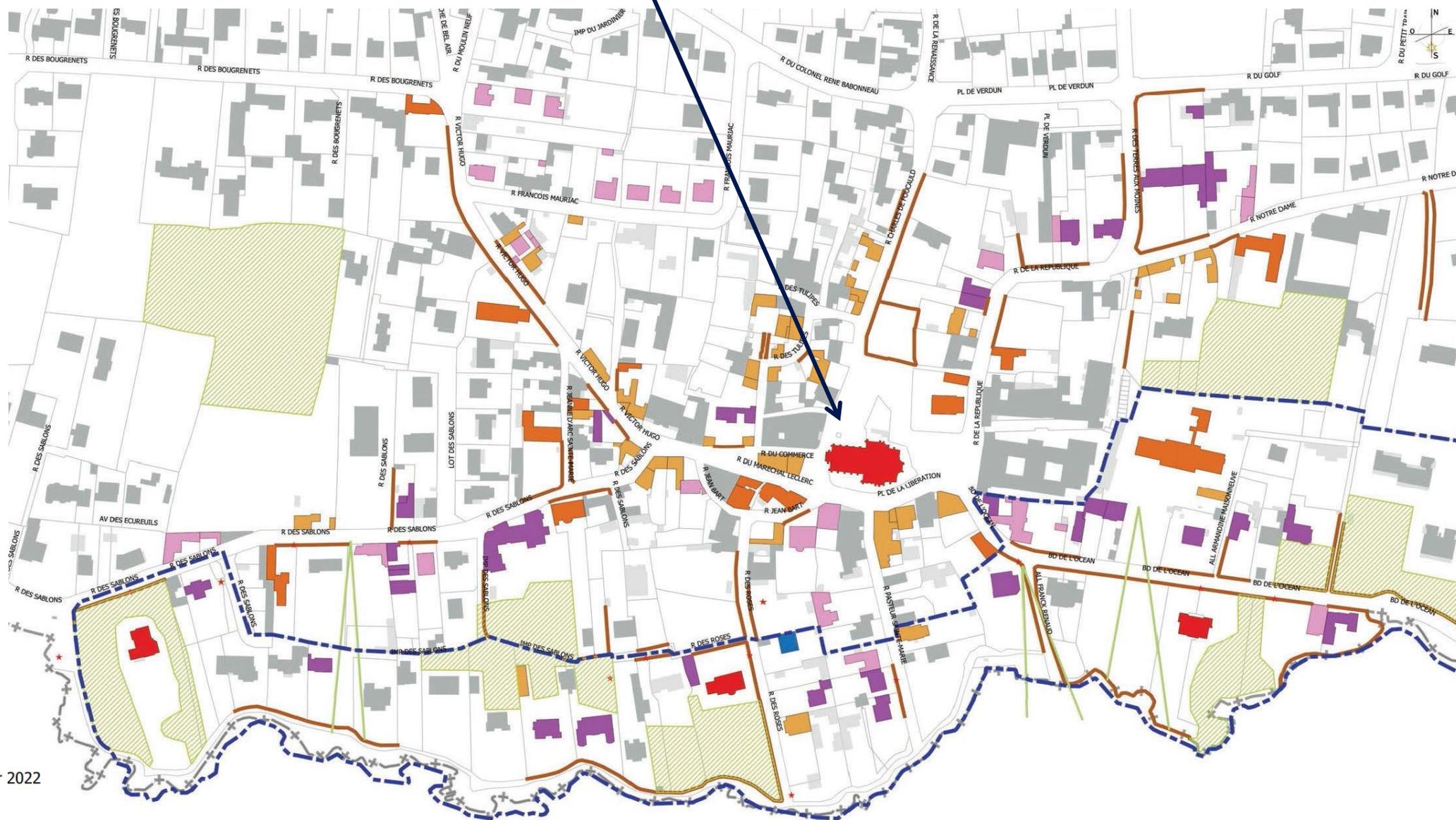


Sainte-Marie





# Le PLU patrimonial prend le relai sur le bourg de Sainte-Marie



- SPR février 2022
- Site inscrit
- Site classé



## La Noëveillard



*Zone « N » au PLU*



*Exclusion du site classé du périmètre SPR*



## Le centre ancien





# Le PLU patrimonial prend le relai sur les faubourgs





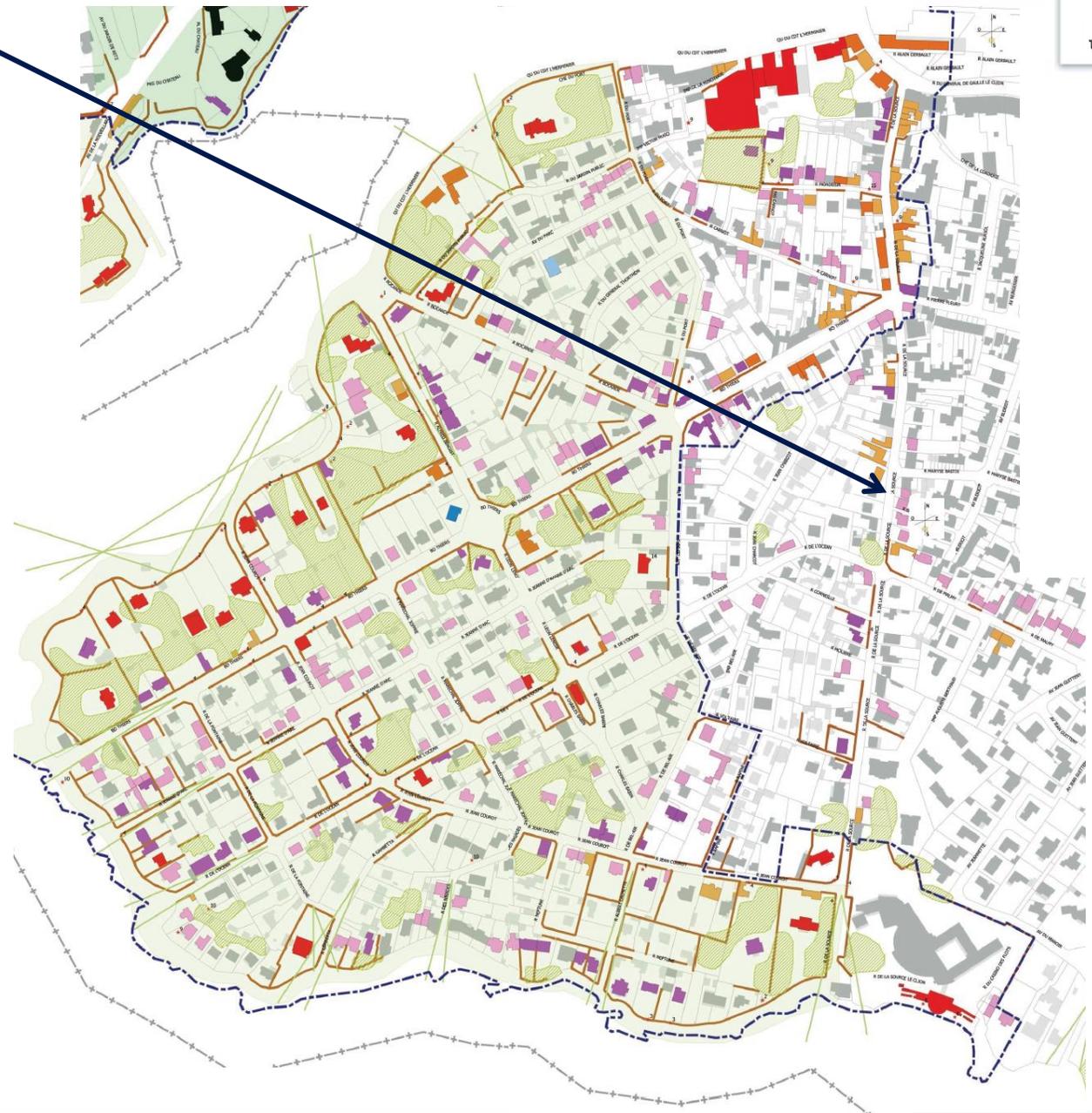
## Gourmalon

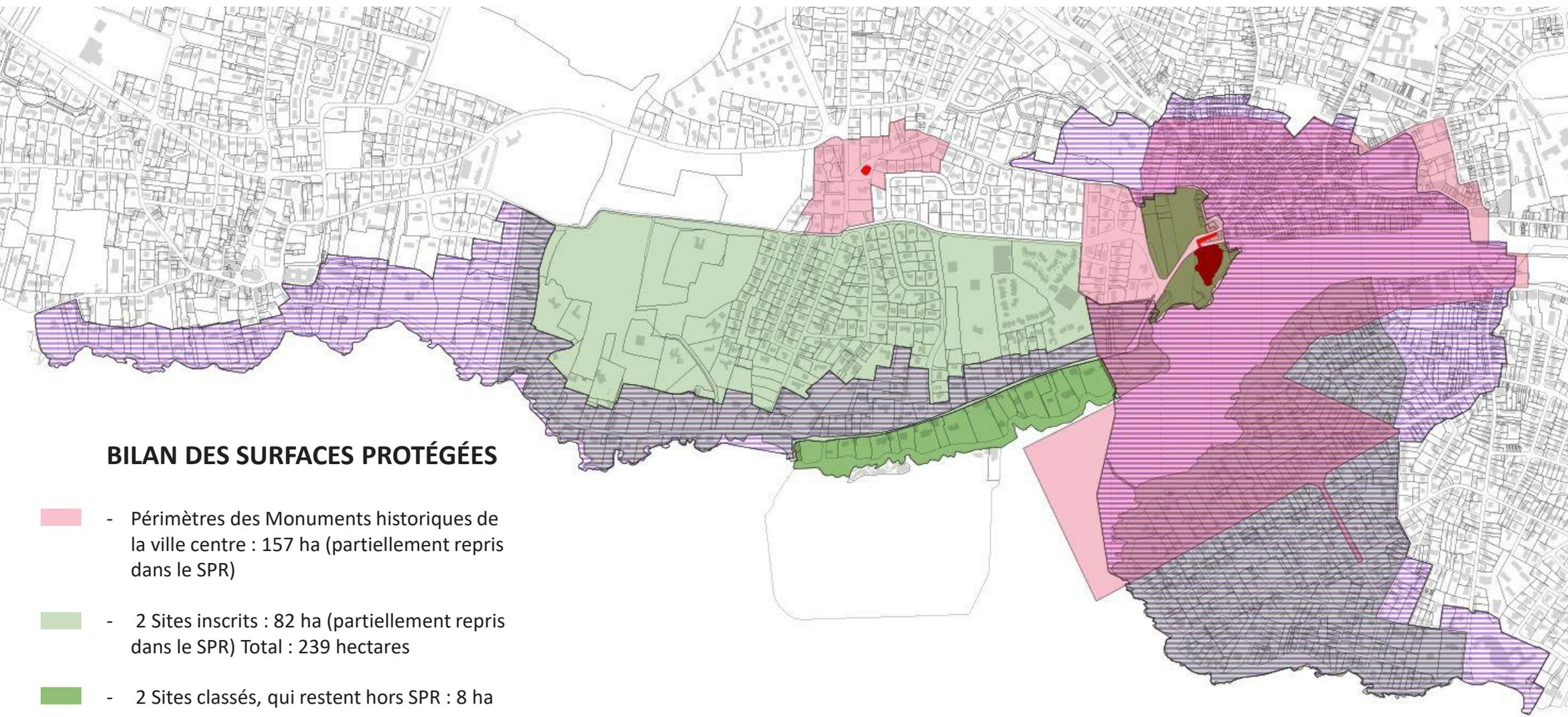


*Le PLU patrimonial prend le relai sur les éléments patrimoniaux plus diffus*



Ville de Pontoise





## BILAN DES SURFACES PROTÉGÉES

-  - Périmètres des Monuments historiques de la ville centre : 157 ha (partiellement repris dans le SPR)
-  - 2 Sites inscrits : 82 ha (partiellement repris dans le SPR) Total : 239 hectares
-  - 2 Sites classés, qui restent hors SPR : 8 ha
-  **Surface du périmètre SPR : 106 ha**



# L'étude de PVAP

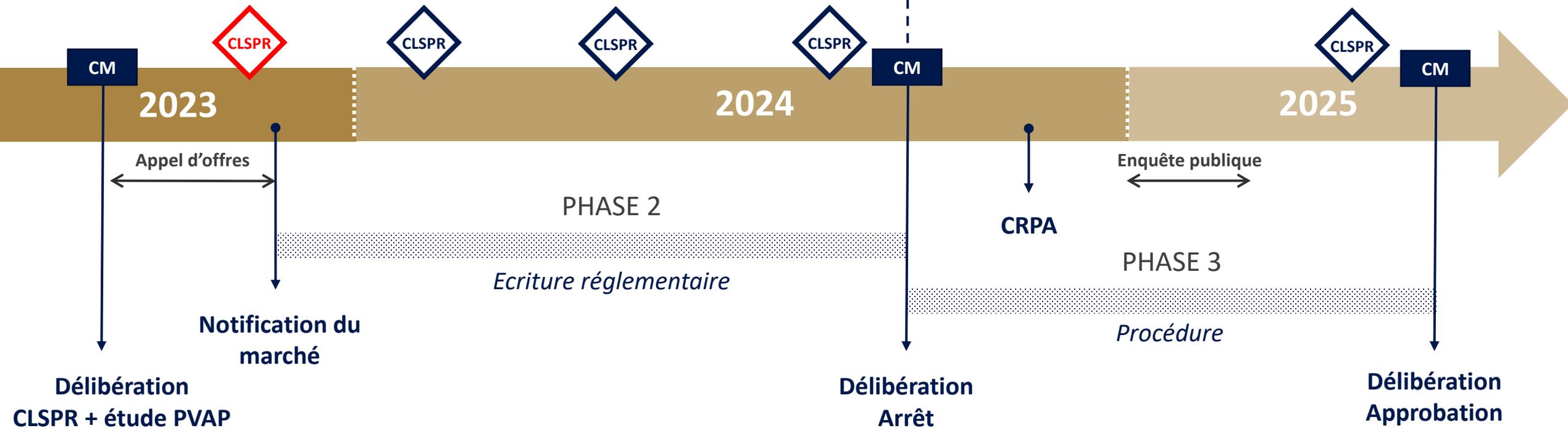
Méthodologie et planning prévisionnel

# Calendrier prévisionnel

Durée de la mission estimée à **18** mois

## PHASE 1

*Inventaire et compléments diagnostic (réalisés par le service patrimoine)*



# Chargé(s) d'études

## Composition du groupement et compétences attendues

### Architecte du patrimoine ou équivalent (mandataire)

- Expertise dans l'analyse du patrimoine urbain, architectural, archéologique et paysager
- Expérience dans la rédaction de document réglementaire

*Références similaires à présenter*

### Paysagiste

- Expertise dans l'analyse du patrimoine urbain et paysager
- Connaissances botaniques spécifiques au littoral
- Expérience dans la rédaction de document réglementaire

*Références similaires à présenter*

### Autres compétences attendues (prestataires supplémentaires ou compétence intégrée)

- Capacité de production de documents cartographiques (SIG)
- Capacité d'organisation de la concertation et de production d'outils de médiation
- Sécurisation juridique de l'intégralité de la procédure et du dossier de PVAP

## PHASE 1

- Compléments du dossier de diagnostic sous forme d'un rapport de présentation. Thématiques à approfondir :
  - En cours avec le **Groupe de travail** {
    - + emprise de la ville médiévale et évolution urbaine
    - + Révision/ compléments de la classification par typologies
    - + Compléments sur les modes constructifs
    - + spécificités du végétal et histoire des jardins
- Atlas documentaire (iconographie ancienne, archives, ...)
- Inventaire architectural, urbain et paysager (production de fiches d'enquête et d'un lexique)

## PHASE 2

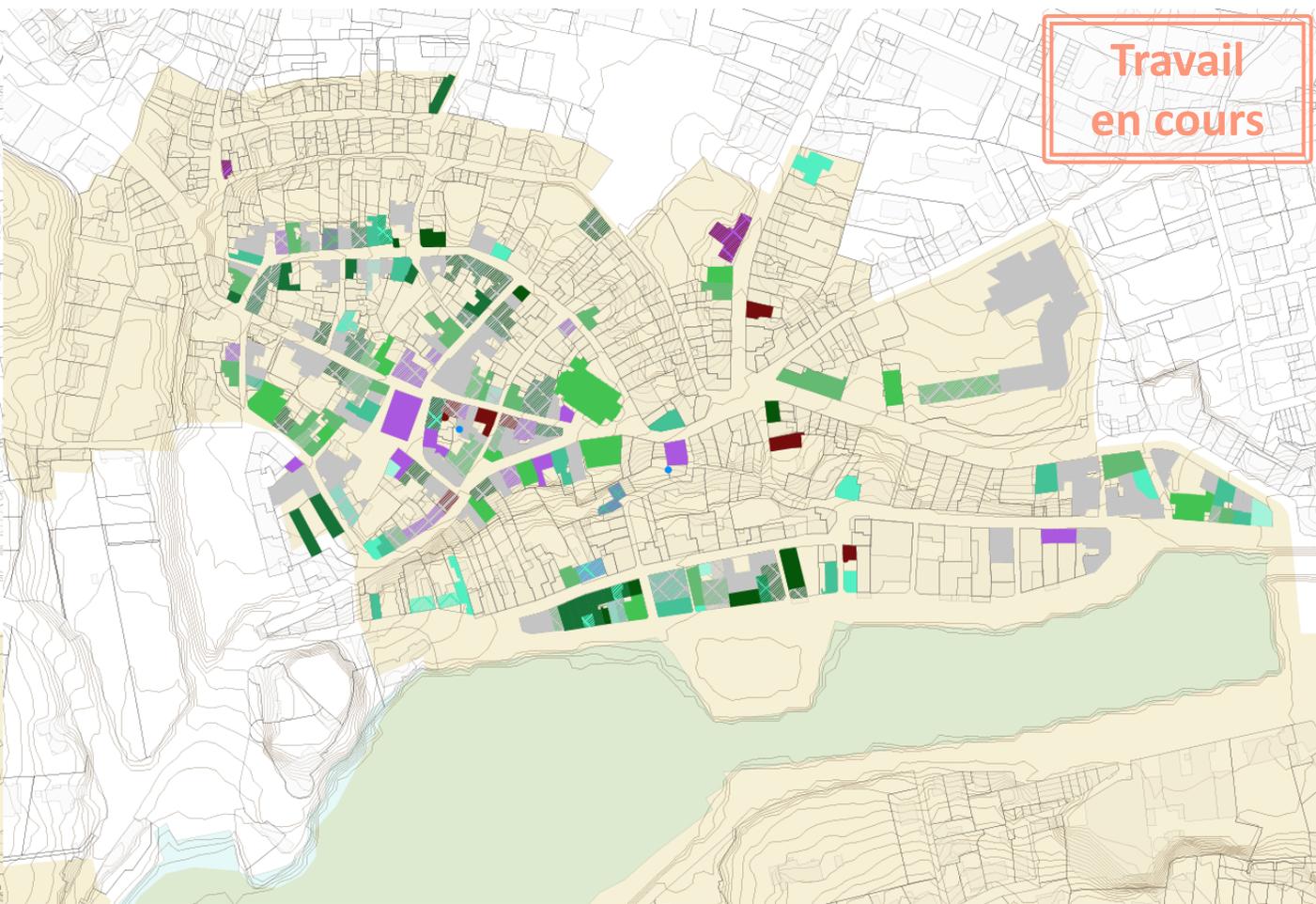
- Elaboration du plan réglementaire à partir de la classification par typologies et des fiches transmises par le service patrimoine en s'inscrivant dans la légende nationale validée par décret
- Ecriture réglementaire
- Concertation

## PHASE 3

- Accompagnement de la commune dans la procédure

# La ville haute et le Port

Grandes périodes retenues (marquantes dans l'évolution urbaine et/ou l'architecture)



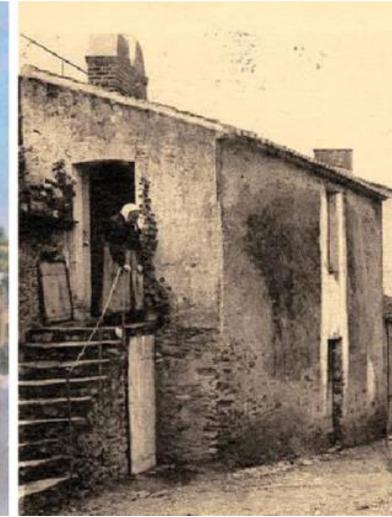
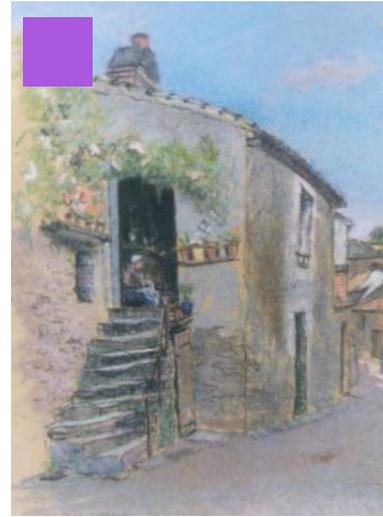
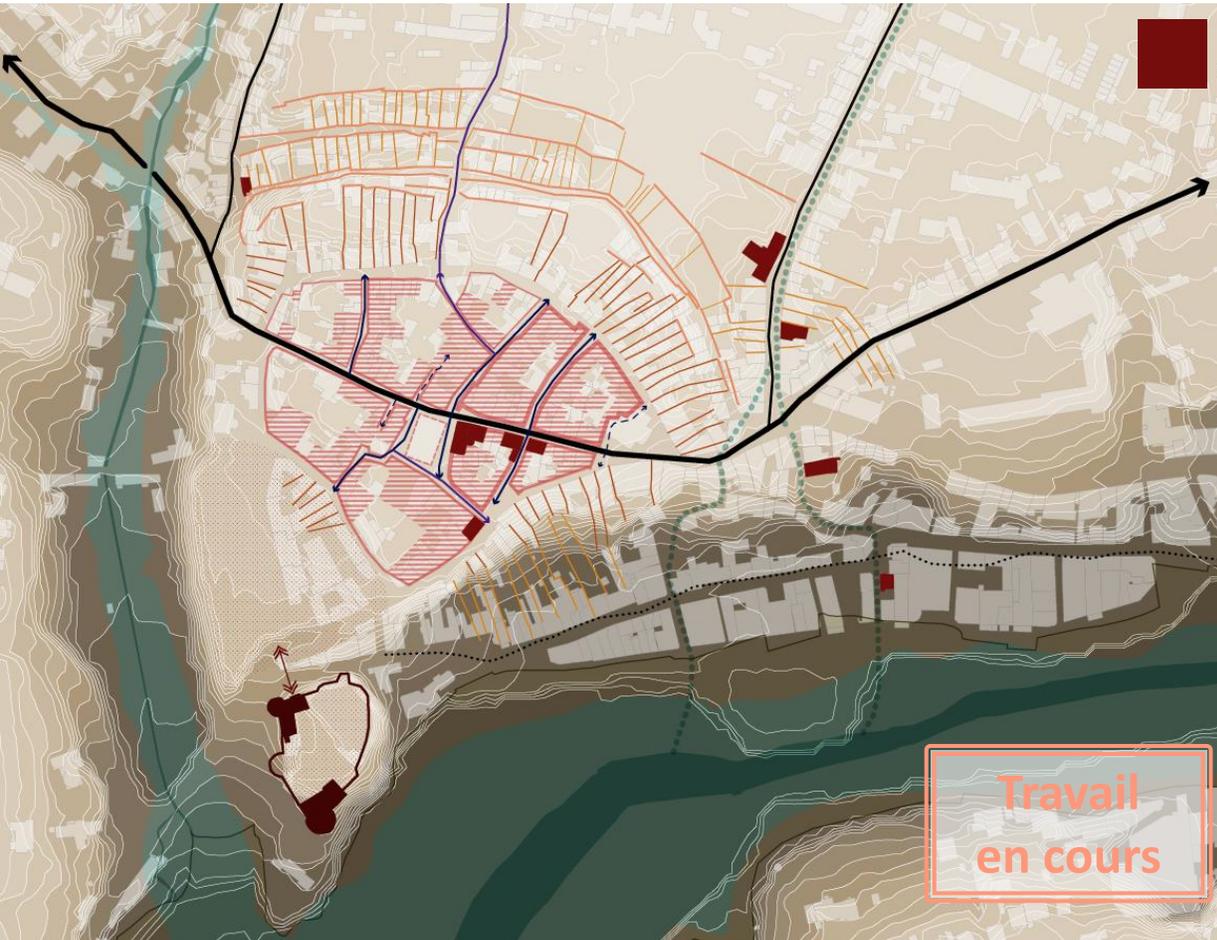
Travail  
en cours

-  Vestiges médiévaux et postmédiévaux (jusqu'à la fin du XVIe)
-  Ancien Régime (XVIIe – XVIIIe siècles)
-  1<sup>ère</sup> moitié XIXe
-  2<sup>nde</sup> moitié XIXe
-  1900 - 1940
- 

# Pour chaque grande période ...

Synthèse de la connaissance et / ou de l'évolution urbaine et repérage des typologies architecturales associées

Description des marqueurs typologiques  
Et des spécificités constructives



(qui ressortent dans la fiche-immeuble)





**Merci.**