

DEPARTEMENT DE
LOIRE-ATLANTIQUE



Ville de Pornic

COMMUNE DE PORNIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME Notice explicative

PLU approuvé le 2 décembre 2011
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 22 septembre 2017
A Pornic, le 3 octobre 2017
Le Maire

Jean-Michel BRARD



NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
CONTEXTE JURIDIQUE	4
LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	5
LES REPRISES POUR L'APPROBATION	7
ANNEXE : CAHIER DES CHARGES DU CAUE	8

PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme Pornic a été approuvé le 2 décembre 2011. Plusieurs évolutions du PLU ont été conduites depuis cette approbation :

- une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 25 septembre 2015 ;
- une modification n°1 a été approuvée le 11 mars 2016 et complétée le 17 juin 2016 ;
- une modification n°2 a été approuvée le 11 mars 2016 ;
- une modification simplifiée n°2 a été approuvée le 4 novembre 2016.
- une mise en compatibilité du PLU est engagée à l'intérieur du périmètre de la ZAC de La Corbinière, dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique du projet de La Corbinière ; elle a fait l'objet d'une enquête publique préalable, diligentée par la Préfecture de Loire-Atlantique, du 29 mai 2017 au 30 juin 2017 inclus.

La présente notice explicative présente la procédure de modification simplifiée n°3 envisagée et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.

La modification concerne le règlement littéral et graphique du dossier de P.L.U.

CONTEXTE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale en ce qui concerne Pornic. Il régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine.

Cette modification est conforme aux dispositions des articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme qui permet d'utiliser ce type de procédure lorsque les évolutions ont pour effet :

- permettre dans les zones urbaines l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation ;
- augmenter jusqu'à 50% les règles de densité pour le logement social ;
- augmenter dans les zones urbaines et à urbaniser le gabarit pour les constructions à haute performance énergétique ;
- corriger une erreur matérielle ;
- autres cas en dehors de ceux qui relèvent de la modification.

L'objet de la présente modification simplifiée entre dans ce dernier champ car il s'agit de faire évoluer des règles afin de faciliter leur interprétation et de remédier à des difficultés de mises en œuvre.

Ces évolutions n'entrent pas dans le champ de la modification car elles n'ont pas pour objet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ou la modification simplifiée ne peuvent pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Le projet de modification simplifié est notifié aux personnes publiques associées, puis mis à disposition du public accompagné des éventuelles remarques des personnes publiques associées.

Le bilan de la mise à disposition est ensuite tiré et le projet fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

1. Présentation du projet

La commune de Pornic a engagé une réflexion depuis plusieurs années sur la valorisation de son centre historique. Elle s'est fait conseiller dans cette démarche en particulier par le CAUE de Loire-Atlantique et l'UDAP de Loire-Atlantique, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans ce contexte, la commune a souhaité que, sur un îlot qui lui appartient, localisé entre les rues de La Marine et Foch, qu'elle compte céder, le projet de promotion envisagé soit revu pour tenir compte des conseils reçus en matière d'insertion et de qualité de liaison entre la Ville Haute et les quais.

Un cahier des charges a été élaboré avec le CAUE afin de mettre en évidence les enjeux du site qui offre des perspectives remarquables depuis la rue Foch vers le vieux port. Le cahier relève également les atouts patrimoniaux sur le site lui-même avec en particulier du bâti d'architecture « paquebot » à conserver. Il fixe les orientations à respecter dans le cadre d'un projet.

Ce cahier est annexé à la présente notice.

2. Les règles modifiées

Les règles de la zone Ua sont revues de par la création d'un secteur Uap spécifique au site pour lequel il convient d'assouplir :

- Les règles sur les linéaires commerciaux pour déroger à la création d'un local à usage commercial du côté de la rue Foch. En effet, cette règle supposerait d'élever du bâti de ce côté alors qu'il a été reconnu que la perspective vers le port était valorisante et à conserver.
- les règles d'implantation à l'article 6 pour dissocier les principes suivant les voies et emprises publiques à partir desquelles les constructions s'implanteraient. Les ambiances sont très différentes suivant qu'on est rue de la Marine, rue Foch ou le long de l'escalier Paynot et les règles doivent pouvoir permettre de s'adapter à chacune d'entre elles. De plus, pour respecter le style de l'architecture dite « paquebot » de l'ancien garage des pompiers rue de la Marine, des surplombs du domaine public seront autorisés sous condition de ne pas gêner la circulation publique.
- Les règles d'implantation à l'article 7 permettront de s'implanter aussi bien en limite qu'en retrait des limites sans qu'une distance exacte ne soit fixée car l'îlot présente une configuration foncière complexe au sein de laquelle il convient que les éventuelles nouvelles constructions se greffent.
- Les règles de hauteur tiendront compte de celles qui existent dans l'environnement proche. Le plafond est ainsi fixé à 12 mètres.
- Concernant les toitures, le projet qui sera accueilli devra ménager au moins sur une partie du bâti une esplanade publique. Cet élément de la construction, destiné à devenir un équipement public, ne doit pas être assujéti aux règles habituelles de gestion des toitures. C'est pourquoi l'article 11 est assoupli pour le secteur Uap. Il s'en suit le constat qu'il convient de dissocier la gestion des toitures des

Ville de PORNIC

Modification simplifiée n°3 du PLU – Notice

équipements publics du reste des constructions car les typologies sont souvent très différentes de celles de l'habitat ou des bâtiments d'activités dans les quartiers à dominante résidentielle (zones Ua et Ub). Ceci conduit, par souci de cohérence, à ne plus soumettre les toitures des équipements publics aux mêmes règles de matériaux que les autres constructions.

- Le secteur Uap ne comprendra pas non plus de règles spécifiques concernant les clôtures. Seules les règles générales sont maintenues, en particulier celles sur la conservation des murs de pierre.

- Enfin, le règlement est plus précis à l'article 12 concernant le stationnement des équipements publics ou privés afin d'y intégrer la possibilité d'accueillir sur ce site un hall d'exposition ou un musée.

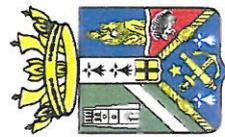
LES REPRISES POUR L'APPROBATION

Aucune observation ni requête n'ayant été portée aux registres ni par courrier, le dossier est approuvé tel que mis à la disposition du public.

ANNEXE : CAHIER DES CHARGES DU CAUE

RESTRUCTURATION DU SITE DE L'ESCALIER PAYNOT

CAHIER DES CHARGES
Mars 2016



Ville de Pornic



La demande

La commune de Pornic a souhaité être assistée par le CAUE pour la rédaction d'un cahier des charges concernant la restructuration et la requalification du site de l'escalier Paynot.



Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mission d'assistance technique du CAUE auprès des collectivités locales. Elle a pour vocation d'aider le conseil municipal et son maire dans le choix d'aménagements et dans l'exercice cohérent de leur maîtrise d'ouvrage. La présente étude ne doit pas être considérée comme opérationnelle. Sa vocation est autre : incitation, sensibilisation... Elle s'établit en amont de la décision municipale à partir de laquelle le recours à des partenaires extérieurs, maîtres d'œuvre, devra être envisagé.

Depuis le 1^{er} juillet 2013, le CAUE de Loire-Atlantique exerce ses missions de conseil et d'accompagnement des collectivités territoriales au sein du groupement départemental Loire-Atlantique Développement. Il participe ainsi, dans ses rôles et missions spécifiques, aux côtés d'une société d'Economie Mixte et d'une Société Publique Locale, à une offre globale de services à l'intention des territoires de Loire-Atlantique.

Chargé de missions : Christophe BOUCHER

 DOCUMENTAIRE	PORTAIL DOCUMENTAIRE
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique	
COMMUNE DE PORNIC - RESTRUCTURATION DU SITE DE L'ESCALIER PAVNOT, CAHIER DES CHARGES	
Téléchargez cette étude et de nombreux autres documents sur votre commune à partir du portail documentaire du CAUE 44 www.caue-docouest.com	
Cet espace vous permet d'accéder à toutes les informations et documents relatifs à votre collectivité et disponibles au centre de documentation du CAUE. Pour vous connecter, il vous suffit d'être muni de votre identifiant et de votre mot de passe qui vous ont été communiqués par courrier par le CAUE. Si vous ne les retrouvez plus, n'hésitez pas à nous les demander.	

I - ÉLÉMENTS SUR LA GENÈSE DU SITE

1825 : une ville issue du Moyen-Âge	5
1825 : un site carrefour	6
1850 : un espace non bâti entre deux rues	7
1850 : un nouvel hôpital et sa chapelle	8
XIX ^e et XX ^e siècles, la ville ancienne préservée	9
Aujourd'hui : le site de l'escalier Paynot	10

II - CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Enjeux urbains	12
Enjeux architecturaux	15
Enjeux patrimoniaux	16
Enjeux pour les espaces publics	19

III - ANNEXES

Risques de submersion marine	21
Exemples d'ascenseurs urbains	22



1825 : UNE VILLE ISSUE DU MOYEN-ÂGE

La ville haute de Pornic s'est développée à proximité du fort protégeant le port. Elle est au Moyen-Age une ville close, protégée au nord par un rempart et des douves, et au sud, au-dessus du port, par un relief où des tours et des murs de défense semblent avoir été établis.

Entre le XVI^e et le XVIII^e siècle, l'agglomération se développe lentement « hors les murs », avec principalement un faubourg commerçant à l'est (autour de l'actuelle place du Marchix) et l'implantation de maisons et d'entrepôts au long des quais du port, au pied de la ville haute.

À l'est de la ville, grâce au legs de la famille Paynot, un hôpital est créé à la fin du XVIII^e siècle, pour l'accueil et le soin des pauvres de la région. Il est implanté sur le site d'une ancienne propriété noble dont les jardins surplombaient l'estuaire.



Le cadastre de 1825 montre la ville dans un état intermédiaire, après les troubles post-révolutionnaires et avant l'essor balnéaire et touristique des XIX^e et XX^e siècles. En noir, les maisons de ville regroupées autour de l'église et des halles. L'agglomération est limitée à l'ouest par le cimetière, le mail et le château, à l'est par la propriété de l'hôpital et au sud par les ateliers et entrepôts du port.

Au début du XIX^e siècle, avant le percement de la rue du Maréchal Foch, le site du futur escalier Paynot fait le lien entre les terrains de l'hôpital surplombant la ville basse, ses rues irrégulières, ses placettes et ses venelles menant au port.

Par le nouvel escalier Gatipaud, le lien se fait également vers la place commerçante de la ville haute (actuelle place du Marchix).

Le cadastre ancien ne rend pas compte de la forte déclivité du terrain, qui a entraîné la réalisation de murs de soutènement, de terrasses, peut-être sur la base d'anciens éléments de fortifications médiévales.

L'hôpital occupe alors les murs de l'ancien manoir de Montplaisir, et sa cour d'honneur ouvre au nord vers l'actuelle rue Tartifume.

1825 : UN SITE CARREFOUR



Extrait du cadastre de 1825 sur lequel ont été figurés les liens entre l'hôpital, la ville haute, la ville basse et le port, autour du site de l'escalier Paynot (colorisé en jaune).

1850 : UN ESPACE NON BÂTI ENTRE DEUX RUES

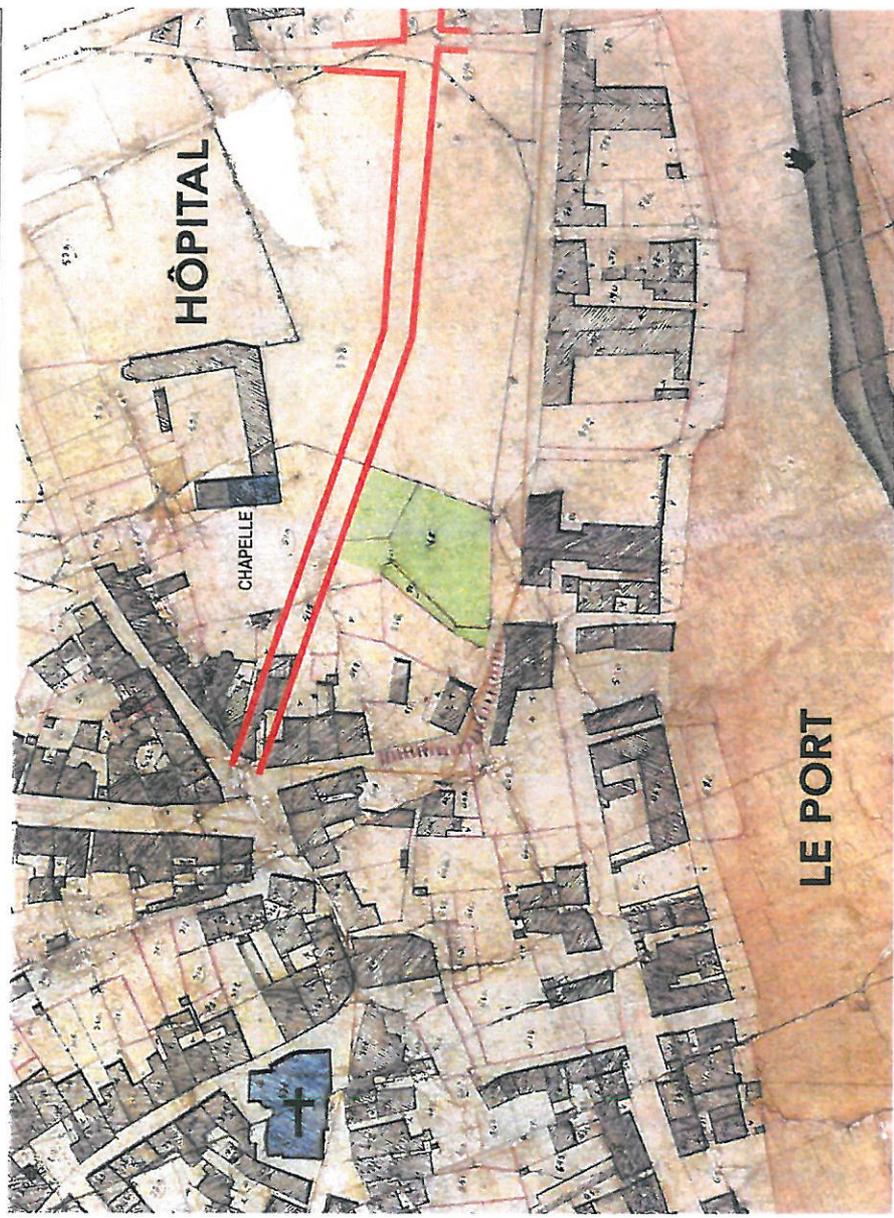
Au milieu du XIX^e siècle, la création de la rue du Maréchal Foch permet de relier la ville haute au fond du port.

Elle donne également sa forme actuelle au parcellaire du site de l'escalier Paynot, en dessinant sa limite nord.

La nouvelle voie étant construite sur la pente, elle est soutenue par un mur en pierre formant parapet, qui surplombe alors un petit espace non urbanisé (qui deviendra le jardin actuel).

Des maisons seront ensuite construites de part et d'autre du jardin, en alignement de la nouvelle voie.

En partie basse du site, un alignement urbain sera également réalisé sur le côté nord de la rue de la Marine.



Extrait du cadastre de 1825 sur lequel a été représenté en rouge le percement de la rue du Maréchal Foch.

Le site de l'escalier Paynot a été colorisé en vert. Il résulte de l'assemblage de 4 parcelles de terrain :

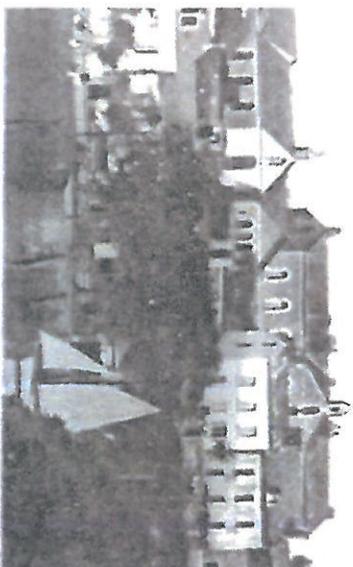
- deux en partie haute sous le mur soutenant la rue Foch, et elles-mêmes soutenues par un mur en biais appuyé sur le rocher,
- deux en partie basse : la venelle et un terrain en pente descendant vers la rue de la Marine.

1850 : UN NOUVEL HÔPITAL ET SA CHAPELLE

L'hôpital et sa chapelle sont reconstruits dans les années 1850 à la place de l'ancienne maison noble.

La typologie architecturale adoptée est délibérément monumentale, avec un corps principal marqué par un pignon central surmonté d'un petit clocheton. À ce bâtiment sont accolés à l'ouest un édifice plus bas (aujourd'hui disparu) et une chapelle néo-classique dont le fronton s'orne d'un autre clocheton.

La « trouée » visuelle constituée par le site de l'escalier Paynot, ainsi que la différence de niveau entre la ville haute et la ville basse, permettent à l'hôpital de devenir un élément marquant du paysage urbain de Pornic.



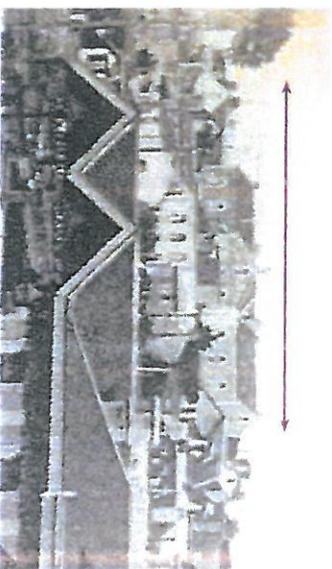
Détail d'une carte postale des années 1900 montrant à gauche la chapelle, au centre un édifice intermédiaire (disparu) et à droite le bâtiment principal de l'hôpital (derrière les maisons de la rue du Maréchal Foch).



254. Vue de PORNIC, prise de la route de Bourgnouf, vers 1860
 (On voit, au fond, le Christien avant sa reconstruction et plus à droite l'ancienne Église, plus au premier plan, les maisons de la rue du Maréchal Foch, emplacement de l'actuel hôpital.)

Ci-dessus : carte postale ancienne reproduisant une gravure des années 1860. L'hôpital et sa chapelle ont alors été reconstruits, et sont très visibles avant l'urbanisation de la rue du Maréchal Foch. Globalement, la différenciation entre les niveaux bâtis de la ville haute et de la ville basse est très nettement marquée sur ce dessin.

À droite : détail d'une photographie des années 1900 montrant, depuis le quartier de la Gare, l'hôpital et sa chapelle émergeant des toitures de Pornic.



XIX^e ET XX^e SIÈCLES : LA VILLE ANCIENNE PRÉSERVÉE

Le développement de la ville au XIX^e siècle, avec principalement son essor balnéaire dès les années 1840, provoque la création de nouveaux quartiers de villas, notamment sur le site de Gourmaton et sur la corniche de la Noëveillard, et d'équipements nouveaux (casino, hôtels, gare, aménagements de plage...).

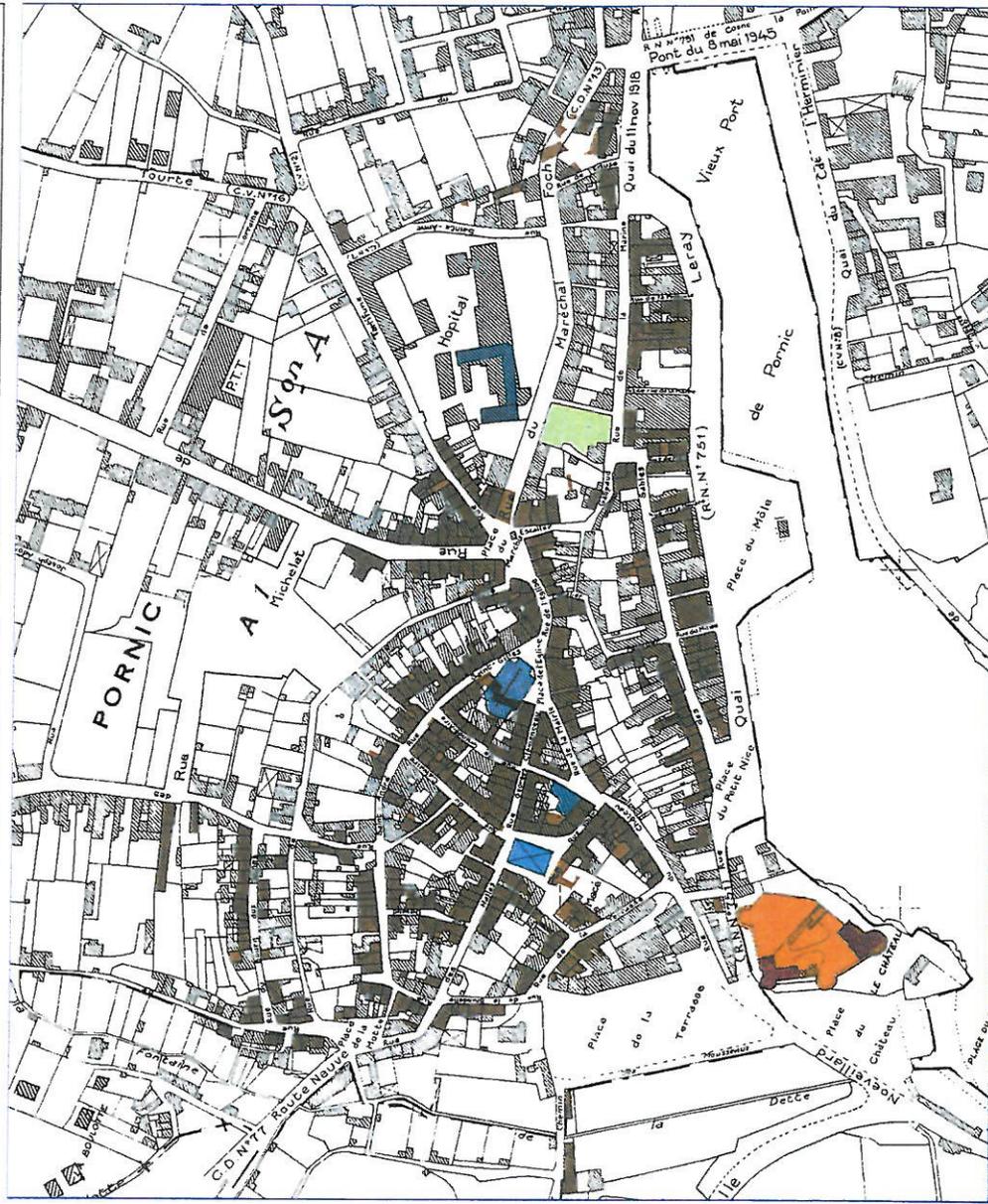
Le paysage du port est remanié avec l'édification d'immeubles et de maisons à l'alignement des nouveaux quais, et la restauration du château.

Le tissu urbain du centre ancien s'étoffe par des reconstructions de maisons ou des compléments du bâti, et par l'implantation de nouvelles habitations au long des voies vers le nord.

Mais le développement balnéaire affecte peu la ville haute, qui conserve son échelle ancienne, sa structure dense et irrégulière héritée du Moyen-Âge, son église paroissiale centrale, ses halles et son hôpital agrandi.

Si les premières villas balnéaires de Pornic sont construites sur le flanc nord de Gourmaton, c'est donc, plutôt que pour contempler l'océan, pour jouir de la vue sur le paysage pittoresque constitué par le château et le port surplombé par la silhouette de la ville haute.

Cette image est aujourd'hui devenue emblématique de Pornic.



Extrait du plan cadastral de 1953, sur lequel a été colorisée en brun l'implantation des constructions déjà présentes en 1825. La structure urbaine héritée de l'Ancien Régime est préservée, et les principaux repères publics (en bleu) ont conservé leur implantation originelle.

AUJOURD'HUI : LE SITE DE L'ESCALIER PAYNOT

Le site de l'escalier Paynot est aujourd'hui d'abord ressenti comme un jardin public, qui ouvre l'espace et la vue vers le port depuis la rue du Maréchal Foch. Sa partie haute en terrasse est soutenue par un mur ancien, sa partie basse en pente est peu accessible. La qualité de l'espace tient autant aux murs de pierre qui l'entourent qu'à une végétation en partie spontanée.

L'escalier Paynot relie la rue Foch à la rue de la Marine, tout en desservant des habitations privées et le jardin public.

La venelle, fermée par un portail, fonctionne comme un espace privatif donnant accès à un cœur d'îlot et à des locaux techniques. Elle ouvre une vue sur la chapelle.

À l'ancien garage de style « paquebot » (des années 30 ?) a été accolé plus tard un bâtiment administratif sans qualité architecturale.



La partie haute du jardin public.



Mur sur le site depuis Gourmalon : la percée visuelle vers la chapelle et l'ancien hôpital est très nette.



Vue sur la chapelle depuis l'entrée de la venelle sur la rue de la Marine.

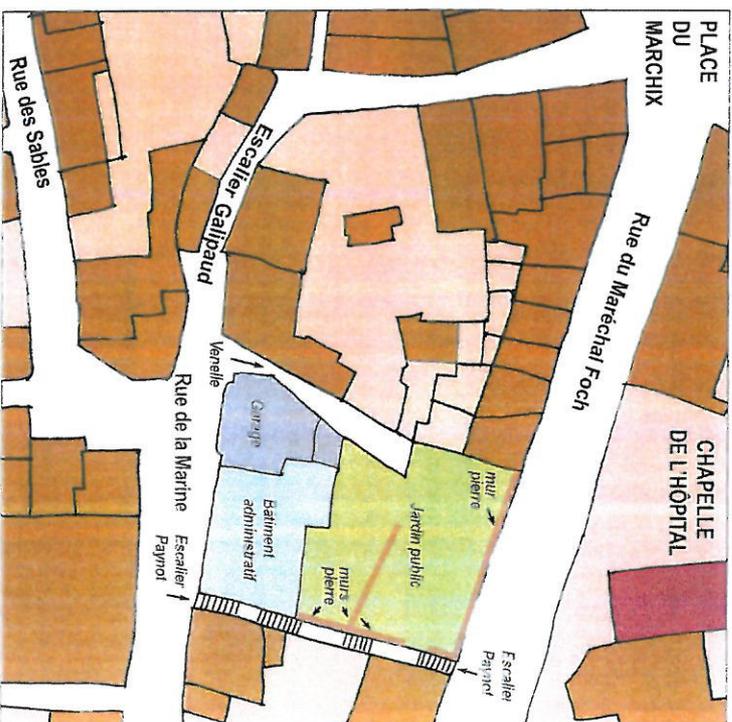


Schéma d'implantation des différentes composantes du site.



L'ancien garage et le bâtiment administratif, rue de la Marine.



L'arrivée de l'escalier sur la rue du Maréchal Foch et la chapelle.

II

ENJEUX
DU
SITE

ENJEUX URBAINS

CARACTÉRISTIQUES EXISTANTES

Le site est sur la pente entre la ville haute et la ville basse, entre lesquelles il constitue une trouée visuelle. La différence entre les deux alignements urbains est nettement perceptible depuis le port et la corniche de Gourmalon (où la silhouette d'ensemble de la ville constitue un site d'intérêt majeur) par les différences de niveaux de toitures.

Rue du Maréchal Foch :

Le site est celui d'une rue commerçante de centre-ville, marquée par la présence de la chapelle restaurée et de l'ancien hôpital devenu maison de retraite. La rue est bordée de maisons en R+1, en général bâties dans la deuxième moitié du XIX^e siècle et de bonne qualité patrimoniale, mais moins bien traitées sur leurs façades arrière (pourtant très visibles depuis le port et Gourmalon). L'alignement s'intrompt au niveau du jardin Paynot, qui constitue une sorte de prolongement au parvis de la chapelle, et est un lieu de compréhension du site de Pornic, et de son port-estuaire entre ville haute et corniche de Gourmalon.

Rue de la Marine et carrefour :

Au niveau inférieur, le site donne sur un carrefour historique commerçant de la ville basse, où se rejoignent des rues et venelles, et l'escalier Galipaud, le tout reliant la ville haute et les quais du port.

Les immeubles de la rue de la Marine, avec commerces et restaurants en rez-de-chaussée, sont en R+2 ou R+1. Leur époque de construction est variable, depuis le XVIII^e siècle et jusqu'à des périodes récentes. La qualité des ravalements de façades est inégale. Face au bâtiment administratif, un ancien garage automobile, devenu stationnement couvert, contribue aujourd'hui à une ambiance urbaine assez dégradée de cette séquence de la rue, qui n'est pas à la hauteur du site de Pornic. Toute construction nouvelle devra prendre en compte la requalification nécessaire de ce secteur du centre-ville ancien.

La venelle, actuellement fermée par un portail bas et peu valorisée, pourrait devenir un agréable espace public.

ENJEUX LIÉS AUX FORMES URBAINES DU SITE

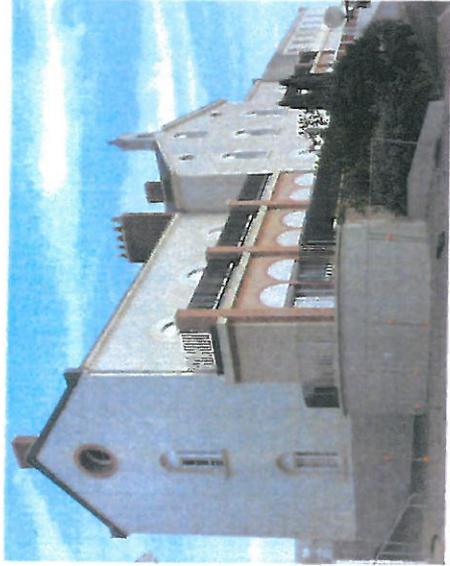
Afin de respecter les formes urbaines héritées de l'histoire de Pornic, les alignements des façades bâties et d'éventuels murets neufs devront poursuivre ceux et celles de la rue de la Marine et de la rue du Maréchal Foch.

La vue depuis la rue du Maréchal Foch vers Gourmalon et la mer, et notamment depuis la partie est de la « trouée » urbaine, devra être conservée, et mise en valeur par la création, au moins à cet endroit, d'un espace public prolongeant le trottoir. Les hauteurs bâties et les formes et pentes des toitures devront permettre de préserver le cône de vue au-dessus des toitures existantes de la ville basse. Depuis Gourmalon, la vue sur la chapelle restaurée devra être préservée, autant que faire se peut, et la perception des deux fronts bâtis différents (ville haute et ville basse) devra être conservée.

ENJEUX URBAINS, PHOTOGRAPHIES 1/2



Rue du Maréchal Foch, la chapelle.



Rue du Maréchal Foch, l'ancien hôpital.



Le site vu depuis la corniche de Gourmalon.



Rue du Maréchal Foch, les maisons à l'est du site de l'escalier Paynot.

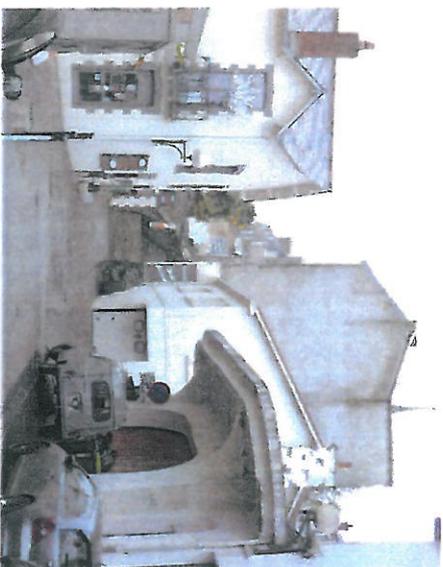


Rue du Maréchal Foch, les maisons à l'ouest du site de l'escalier Paynot.



Les arrières des maisons de la rue du Maréchal Foch, vus depuis la ville basse.

ENJEUX URBAINS, PHOTOGRAPHIES 2/2



Rue de la Marine, ancien garage et départ de l'escalier Gallipaud donnant accès à la ville haute.



Rue de la Marine, vue vers l'est. Portail d'entrée de la venelle, ancien garage et bâtiment administratif.



Rue de la Marine, vue vers l'est, séquence entre l'ancien bâtiment administratif et le stationnement couvert.



Venelle, vue vers la rue. A gauche, locaux techniques, dont un transformateur électrique, et arrières de l'ancien garage.



L'ancien garage donnant sur la placette, vue depuis la rue du Môle.



Débouché de l'escalier Paynot sur la rue de la Marine, entre l'ancien bâtiment administratif et un immeuble d'habitation.

ENJEUX ARCHITECTURAUX

CARACTÉRISTIQUES EXISTANTES

RUE DU MARÉCHAL FOCH = qualité des façades et des commerces, ambiance qualitative et image d'une ville agréable et vivante. Architectures de la deuxième partie du XIX^e et des débuts du XX^e, de typologies urbaines, avec modénatures en pierre et en brique, corniches, lucarnes, etc..

RUE DE LA MARINE = ambiance générale dégradée par le bâtiment administratif existant, par l'îlot de l'ancien garage Citroën lui faisant face, et par des ravalements et des traitements de type « façades arrières » sur du bâti ancien environnant. Malgré tout, quelques architectures intéressantes permettent de maintenir une qualité urbaine (maison médiévale avec tourelle d'escalier à l'angle de la rue du Môle, quelques maisons à encadrements en brique, l'ancien garage du site Paynot).

ENJEUX ARCHITECTURAUX

Il n'est pas mis de contraintes quant au choix de l'écriture architecturale des constructions neuves. Une écriture contemporaine soignée permettra de répondre aux besoins de requalification du site, mieux qu'un pastiche d'architecture ancienne.

Des matériaux de qualité et au vieillissement satisfaisant doivent participer à la requalification de la rue de la Marine et du carrefour avec la rue du Môle, secteur central d'animation et de passage entre la ville haute et le port.

Des toitures terrasses sont possibles, accessibles ou non, végétalisées ou non, mais elles seront traitées qualitativement de manière à ne pas altérer les vues depuis la ville haute.

Les volumétries créées devront accompagner le bâti existant en restant à l'échelle du site, et en poursuivant les rythmes verticaux des façades anciennes et de leurs percements.

Les teintes générales des façades et des toitures devront respecter l'harmonie du paysage urbain pornicais, fait de diversité de tons et de matériaux mais excluant pour les enduits les couleurs vives ou les tons sombres.

L'esprit « littoral » pourra s'exprimer au travers de la création « d'espaces d'entre-deux » (balcons, loggias, débords de toitures...) et du soin apporté au dessin des menuiseries, même contemporaines (par exemple divisions des baies, ajouts de volets battants ou coulissants...).

ENJEUX PATRIMONIAUX

ANCIEN GARAGE

Édifice moderne à l'écriture de style « paquebot », utilisée dans les années 30 pour des villas, immeubles de standing ou hôtels des stations balnéaires. Exemple unique à Pornic de ce type d'architecture, par ailleurs peu fréquente en Loire-Atlantique (voir page suivante).

La préservation de ses qualités patrimoniales impose de conserver sa façade sur rue, son ossature béton en avancée et ses percements en façade. Le dessin et la nature des menuiseries seront adaptés au nouvel usage de l'espace. Les parties arrières pourront être modifiées ou agrandies. Sa toiture-terrasse, pourvue d'une partie surélevée formant lanternon pour l'éclairage intérieur, pourra éventuellement devenir accessible, à moins qu'une surélévation soit opérée (et dans ce cas dessinée en rupture avec l'écriture architecturale du rez-de-chaussée).

MURS ET MURETS EN PIERRE

Dans la mesure du possible, les murs de soutènement et de clôture en pierre seront préservés et mis en valeur, ou restitués à l'identique de matériau, d'épaisseur et de mise en œuvre.

Si de nouveaux murs ou murets sont créés par le projet, ils poursuivront la qualité des murs anciens. Les affleurements rocheux existants ou mis à jour devront être mis en valeur.

QUALITÉ DES TRAITEMENTS DES SOLS

Les emmarchements et sols publics créés ou conservés devront poursuivre, dans leurs matériaux comme dans leur mise en œuvre, la qualité de traitement des venelles et escaliers existant à Pornic, avec marches et caniveaux en granite, sols bitumés teintés, réservations pour plantations en pieds de murs, etc.

N.B. : compte-tenu des protections patrimoniales présentes dans la ville de Pornic, une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, et son accord préalable, sont nécessaires à l'acceptation du projet final.

ENJEUX PATRIMONIAUX, L'ANCIEN GARAGE ET LE « STYLE PAQUEBOT »

L'ancien garage de la Société nationale de sauvetage en mer est un témoignage du « style paquebot », mouvement architectural né à la fin des années 20 au croisement de l'Art Déco et du Mouvement moderne, conçu en référence aux lignes des transatlantiques, alors symboles de modernité et d'avenir. Reconnaisable à l'utilisation de lignes horizontales, de courbes, de hublots et de garde-corps en acier reprenant le dessin des bastings de navire, ce style fut utilisé pour de nombreux édifices balnéaires, et pour beaucoup de constructions liées à l'automobile.



Villa Rénova à la Baule, 1933, architecte Adrien Grave. On reconnaît les avancées de béton et les baies en forme de hublots que l'on retrouve sur le garage de Pornic. Villa détruite en 1973.



Édifice des années 30, États-Unis Station-service, années 30, Erythrée



L'ancien garage est visible depuis le quai Leraï et la rue du Môle, son usage futur offrira donc une vitrine facilement identifiable dans la ville.



L'ancien garage, par les formes courbes de son auvent en béton et de ses ouvertures, surprend dans le paysage urbain de Pornic.



Le style paquebot exploite dès les années 30 toutes les possibilités techniques et expressives offertes par le béton armé.



L'intérieur montre l'ossature en béton armé et les remplissages en parpaings, ainsi que l'éclairage zénithal offert par le lanternon de la toiture.

ENJEUX PATRIMONIAUX, LES MURS EN PIERRE



Le mur soutenant la rue du Maréchal Foch et formant parapet.



Mur au fond de la venelle, soutenant le jardin haut.



Murs encadrant la partie haute de l'escalier Paynot. En arrière, porte en pierre et brique du jardin privé voisin.



Mur intermédiaire soutenant le jardin haut, sur un affleurement rocheux, vu depuis le jardin bas.



Mur accompagnant la pente du terrain, au long de l'escalier Paynot.



Mur de soutien de l'escalier Paynot et, en arrière, mur de clôture du jardin privé voisin, vus depuis le jardin bas.

ENJEUX POUR LES ESPACES PUBLICS

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX

Outre qu'il est un espace ouvert générant des vues et des perspectives paysagères de qualité, le jardin Paynot est un des rares espaces verts existants dans la vieille ville de Pornic (dont le passé de ville close a généré une structure urbaine dense et des espaces publics étroits et minéraux).

Les végétaux présents ne sont pas de grande qualité, et nombre d'entre eux ont crû de manière spontanée. La qualité du site tient donc autant à la présence de murs de soutènement et de clôtures en moellons de pierre assemblés en assises horizontales et, pour le mur haut, à un couronnement en pierres posées verticalement. Le mur intermédiaire biais repose directement sur un enrochement irrégulier. Ces maçonneries donnent à l'espace une épaisseur historique et une ambiance patrimoniale certaine.

L'espace public urbain est de qualité pour la rue du Maréchal Foch, et reste à traiter pour la rue de la Marine et pour la venelle. Pour cette dernière, un traitement approprié, reprenant l'esprit et la qualité de ceux utilisés pour les venelles et escaliers de la ville haute de Pornic, est nécessaire.

L'enjeu général consiste donc, par le traitement des espaces publics, à œuvrer à la requalification du site, à préserver la porosité de l'îlot par la conservation des vues et des cheminements, et par la création de lieux de repos et de contemplation (une placette en partie haute, côté est, est une option).

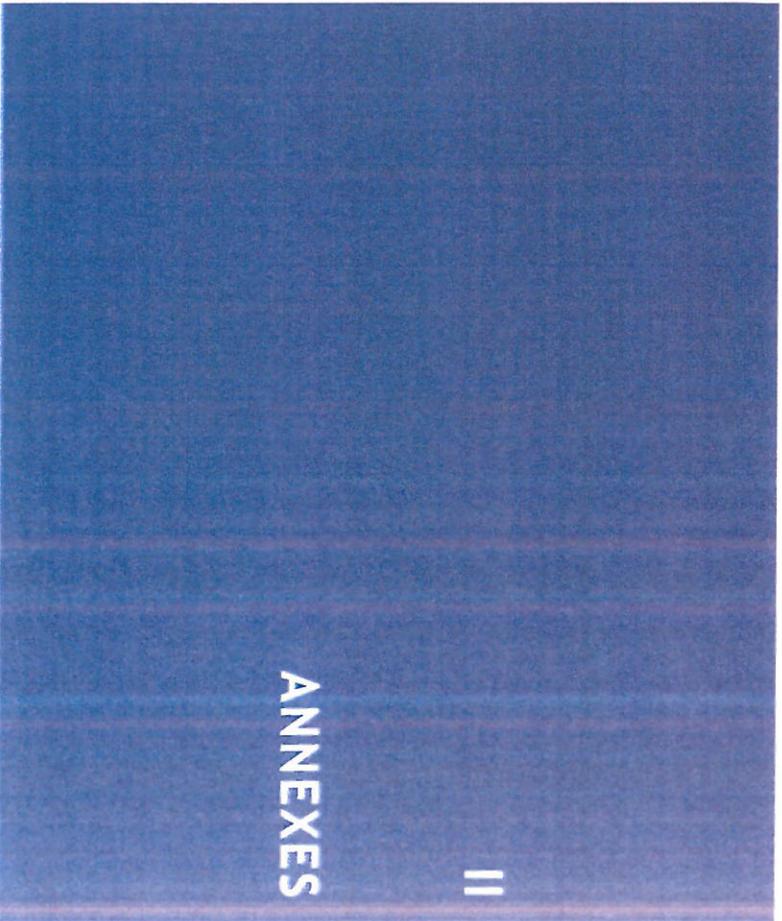
L'escalier public existant (« escalier Paynot ») est à préserver, éventuellement à reprendre dans sa partie haute selon les besoins du projet. La création d'un nouveau cheminement-escalier en cœur d'îlot, depuis la venelle, est une hypothèse à étudier.

UN ASCENSEUR

L'accès à la ville haute par un moyen mécanique, c'est-à-dire par un ascenseur de manière à permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, est un des éléments du programme de restructuration du site.

Cet ascenseur devra être intégré dans une construction neuve, de façon à rester discret dans le paysage urbain, tout en étant accessible au public.

L'ascenseur devra relier le niveau de la rue de la Marine (ou celui de la venelle) à celui de la rue du Maréchal Foch. Il sera accessible au public aux heures diurnes, et fermé la nuit.



RISQUES DE SUBMERSION MARINE

Le site de l'escalier Paynot est, dans sa partie basse, soumis aux aléas de submersion marine, et donc aux contraintes du « Plan de prévention des risques littoraux de la baie de Bourgneuf Nord », en cours d'élaboration au début de l'année 2016.

Le zonage réglementaire situe le site à la limite d'une zone rouge « R » (secteurs affectés par un aléa fort ou très fort vis-à-vis de l'aléa de submersion Xynthia + 20 centimètres) et d'une zone bleue « b » (secteurs déjà urbanisés ou aménagés affectés par des aléas modérés ou faibles vis-à-vis de l'aléa de submersion Xynthia + 20 centimètres).

Selon le projet, la limite de la zone rouge va être déterminée, au niveau d'un bâtiment édifié au long de la rue de la Marine, en fonction de l'altimétrie de la dalle du bâtiment.

Le niveau marin pour l'aléa Xynthia + 20 est de 4 mètres 55 NGF sur ce secteur, ne seront donc classées en zone rouge que les parties du bâtiment où la hauteur d'eau serait supérieure à 1 mètre, donc celles pour lesquelles la dalle serait positionnée en dessous de 3 mètres 55 NGF.

Pour les parties du bâtiment situées au-dessus de cette cote (et en dessous de 4 mètres 55), c'est le règlement de la zone bleue qui s'applique.

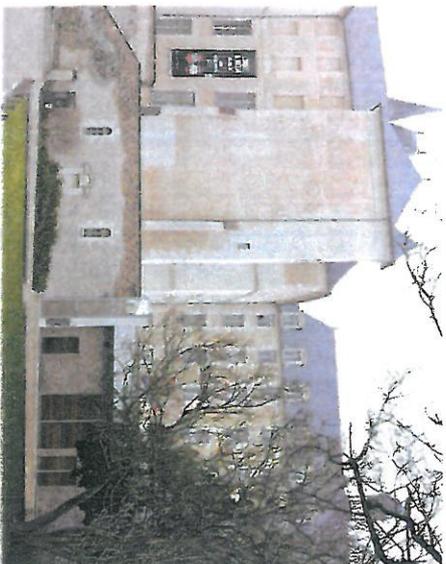
-> Si le bâtiment est en zone rouge, seules des potentialités restreintes sont possibles, dans le cas de changement de destination ou de démolition-reconstruction.

-> Si le bâtiment est en zone bleue, les potentialités sont plus ouvertes, dans la limite des contraintes du règlement (emprise au sol limitée à 50 % en zone submersible et surélévation du premier niveau fonctionnel au-dessus du niveau Xynthia + 60 cm).

Les parkings en rez-de-chaussée sans décaissement du TN sont toutefois possibles.

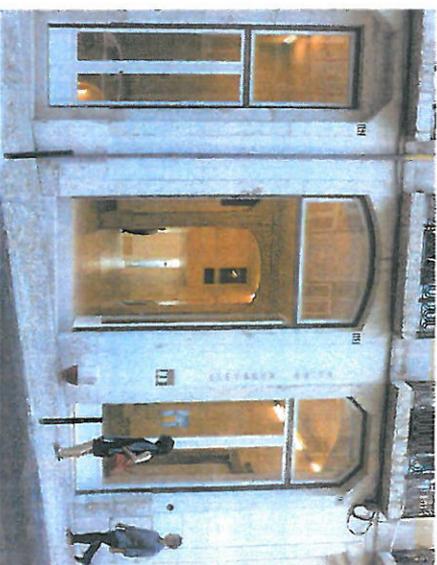
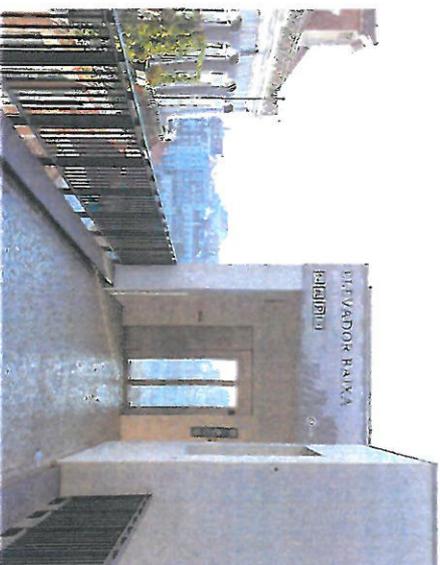
(renseignements Direction départementale des Territoires et de la Mer, Service transports et risques)

EXEMPLES D'ASCENSEURS URBAINS



ANGERS (49) - JARDIN DES BEAUX-ARTS

Dans le cadre de la restructuration du Musée des Beaux-Arts d'Angers au début des années 2000, un ascenseur extérieur a été installé pour relier le jardin public aux terrasses du musée. Il est discrètement intégré entre une construction neuve et les bâtiments anciens.



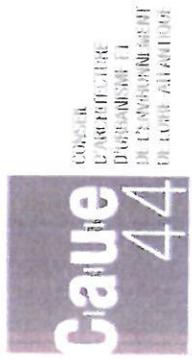
LISBONNE - ELEVADOR BAIXA

Après le grand incendie de Lisbonne en 1988, lors de la restauration d'immeubles du XVIII^e siècle entre deux quartiers de niveaux très différents, des ascenseurs publics de niveaux très différents, immeubles d'habitations et de commerces, qu'ils soient anciens ou reconstruits.



CHINON (37) - ASCENSEUR DE LA BRÈCHE

Depuis 2008, un ascenseur, installé dans une tour métallique vitrée de 24 mètres reliée à une passerelle, relie la ville haute et la forteresse de Chinon à un parking situé dans la ville basse en bord de Vienne. Son impact visuel est très fort dans le paysage patrimonial chinonais.



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique

10 Boulevard de l'Estuaire - CS 56215 - 44262 NANTES cedex 2 - TÉL : 02 40 20 44 54 - MAIL : caue44@loireatlantique-developpement.fr - SITE : www.caue44.com

