

Mairie de PORNICHET  
*A l'attention de Monsieur Jean-Paul CHRISTINY,  
Commissaire Enquêteur pour DUP concernant le projet  
de modification de la ZAC Pornichet Atlantique*  
105 Avenue du Général de Gaulle  
44380 PORNICHET

**Objet : \_Projet de modification de la ZAC Pornichet Atlantique. DUP.**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre association est agréée « Association locale d'Usagers » par arrêté préfectoral en date du 30.12.2013, après avoir été agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme depuis le 31.03.1978. Nous sommes donc intervenus à chacune des modifications ou des révisions du PLU de Pornichet, comme des autres documents du secteur CARENE ou du SCOT de la métropole Nantes St Nazaire...

Malheureusement, ce projet d'enquête publique avant DUP n'a pas été évoqué lors des séances publiques du Conseil municipal de Pornichet, puisqu'il dépend du Bureau et du Conseil communautaire CARENE : nous n'avons donc été informés de son existence qu'avec l'avis d'Enquête publique, ce qui ne nous a pas permis de demander à être entendu par le Président de la CARENE, ou à défaut par le Maire (cf Art R121-5 du code de l'Urbanisme) et à prendre connaissance des documents préparatoires dans une phase de concertation précédant l'enquête publique.

Notre Association est prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, qui s'étend de la mer jusqu'au Boulevard de St Nazaire. Néanmoins, elle est directement intéressée sur l'ensemble de la commune par le plan de circulation, les règles d'urbanismes et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), dont elle a été désignée membre de la commission (successivement par délibérations municipales du 1<sup>er</sup> oct. 2012, confirmée par le conseil communautaire de la CARENE le 29 mars 2016.

Tout d'abord, nous voulons exprimer notre satisfaction d'avoir pu consulter les dossiers complets de l'enquête publique via le lien indiqué sur le site internet de la CARENE. Toutefois, le téléchargement de plusieurs documents au format PDF fait apparaître des défauts de police de caractères sous le logiciel standard Adobe Acrobat Reader DC version 2018.011.20040, rendant difficile leur lecture [*annexe 1*].

Nous avons également apprécié que l'enquête publique a lieu dans une période incluant une partie des vacances estivales de juin-juillet permettant ainsi l'accès à l'information des habitants, qu'ils soient résidents permanents ou secondaires, même si nous regrettons que cette période se termine trop tôt, avant l'arrivée de nombreux résidents secondaires, Pornichétins à part entière..

**PROSIMAR souhaite une prolongation de cette enquête jusqu'à début août**

Le dossier de cette enquête publique appelle de notre part les remarques suivantes :

## 1- Contexte général

**1.1 Cette enquête publique fait suite à la modification n°6 du PLU** sur laquelle nous nous sommes déjà exprimés lors de l'enquête publique de 2017 [Annexe2], sans que le commissaire-enquêteur ne prenne en compte notre proposition d'alternative de la zone 4 du fait de l'opposition de CARENE-Pornichet dans son document **PORNICHET – MODIFICATION N°6 – REPONSES PV SYNTHÈSE**.

L'argument constant en est le nombre de logements à construire selon l'objectif imposé par le PLH de la CARENE.

Ainsi la modification n°6 du PLU a transféré le zonage de la tranche 3 de UEz en UCa, et créé deux zones UBp1 et UBp2 en remplacement de la zone 4 de UEz en vue d'un projet bien défini de la LAD-SELA.

**1.2 Cette évolution** s'inscrit dans un projet volontariste, et constitue « le 2<sup>e</sup> étage de la fusée » comme l'exprime le CR du Bureau communautaire du 08/11/2016, page 13 :

*« Cette délibération porte sur le deuxième étage de la « fusée ». En complément de la concertation complémentaire dont le bilan vient d'être tiré, la création ou la modification d'une ZAC doit être précédée d'une étude d'impact. Celle-ci doit faire l'objet d'une mise à disposition publique, encadrée par un processus dont le bilan doit être tiré par délibération. »*

Le Bureau communautaire du 27/09/2017 s'inquiétait de la conformité de la DUP :

*« Sur la question foncière, il convient de préciser que LAD SELA, concessionnaire d'aménagement de la ZAC, est propriétaire de la totalité des terrains inscrits dans le périmètre de cette ZAC. Ces acquisitions de terrains se sont d'abord déroulées par voie d'acquisition l'amiable puis par voie d'expropriation sur la base d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prise par l'autorité préfectorale en date du 27 septembre 2000, prolongée en 2005.*

*Néanmoins, cette Déclaration d'Utilité Publique ayant été prononcée en vue de la réalisation d'une opération aux caractéristiques différentes (notamment quant à la vocation des tranches 3 et 4), il apparaît nécessaire de requérir une nouvelle DUP conforme à la nouvelle destination desdites tranches de la ZAC afin de permettre la réaffectation des biens expropriés.*

*A cette demande de DUP n'est pas jointe de demande d'enquête parcellaire dans la mesure où, comme évoqué précédemment, LAD SELA est d'ores et déjà propriétaire de l'ensemble des biens.*

*Le dossier d'enquête publique sera donc constitué conformément aux dispositions des articles R.112-4 et suivants du code de l'expropriation et R.123-8 du Code de l'Environnement. »*

L'avis de la présente enquête publique indique : « la décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique du projet de modification de la ZAC Pornichet Atlantique ou une décision de refus motivée. » C'est là le dernier « étage de la fusée » avant réalisation du projet.

### **1.3 Origine de l'utilité publique de la ZAC Pornichet Atlantique**

Décidée en 1999 et approuvée en 2000, la ZAC avait initialement pour but de permettre l'accueil de diverses structures économiques. En ce sens, l'utilité publique devenait évidente. L'ambition d'utiliser les 4 zones a été longtemps retardée par l'absence de candidatures en zone 1, et après 15 ans, la zone 2 n'a pu commencer à être commercialisée qu'en révisant « le prix des terrains qui est passé de 80€ le m<sup>2</sup> à 40€ le m<sup>2</sup> pour certaines parcelles, ce qui les a rendu plus accessibles pour les artisans » [magazine municipal N°90-été 2018].

L'opération avait donc été largement surestimée... Le changement de destination des zones 3 et 4 vient d'abord de cela.

### **1.4 Objet de la DUP**

La première DUP du 27/09/2000 prolongée en 2005, donc non valable au-delà de 2015, ayant été prononcée pour une ZAC d'activités économiques, le changement de destination des zones 3 et 4 de la ZAC exigerait alors une nouvelle DUP au titre des deux catégories :

1. l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (articles L123-1 et suivants du code de l'environnement)
2. l'enquête publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (L11-1 du code de l'expropriation).

La question se pose donc de savoir si le changement de destination de chacune des zones 3 et 4 de la ZAC Pornichet Atlantique justifie en soi une déclaration d'utilité publique

## 2- Zone 3

La zone 3 est excentrée par rapport aux zones 1 et 2 et constitue une entité qui pourrait être détachée de la ZAC.

### **2.1 au titre de l'environnement :**

Zone humide répertoriée, le projet prévoit la réalisation d'un EBC indiqué au plan de la modification N°6, déjà approuvée, et dans ce sens est bien d'intérêt public. Le classement d'une grande partie en EBC a un impact positif au titre de l'environnement, notamment pour la protection des espèces (grand capricorne, écureuils roux, batraciens...) et aucune DUP pour impact environnemental n'est plus nécessaire.

### **2.2 au titre de l'expropriation :**

Le document 01annexe 2 CRAC 2016 (pp 20 & 22) fait état de 6 grands lots permettant d'accueillir de grandes maisons individuelles, selon une grille prudentielle de 150K€ à 250K€ TTC pour un prix moyen de terrain de 120€HT/m<sup>2</sup>, et de surface plancher construite

Pour ce qui concerne le code de l'expropriation, la LAD-SELA est propriétaire des terrains, et le classement en UCa fait de ceux-ci des entités à valeurs élevées qui ne correspondent pas aux objectifs de facilité d'accession au logement. De plus, la modification N°6 du PLU a ajouté dans cette clause un alinéa (surligné) :

« *Lotissement et permis de construire valant division (article R123-10-1 du code de l'urbanisme :*

*Les règles prévues par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.*

*Cette disposition dérogatoire ne s'applique pas aux divisions de terrains réalisées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté définie par les articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme. »*

Or, ne revêtirait pas les caractères d'utilité publique une opération purement privée qui aurait uniquement pour but de dégager un profit sans rendre de services à la collectivité publique. Ce point concerne non seulement les anciens propriétaires expropriés, mais aussi la transparence de l'opération.

### **Avis de PROSIMAR**

**PROSIMAR n'a pas de réserve sur l'aménagement de la tranche 3, et apprécie le classement EBC de la partie boisée et humide. Mais PROSIMAR s'interroge sur la justification d'une procédure DUP sur cette zone pour la construction de 6 grandes maisons individuelles.**

## 3- Zone 4

La zone 4 est séparée des zones 1 et 2 par le Boulevard de St Nazaire et constitue une entité qui pourrait être détachée de la ZAC, car désormais de nature totalement différente. Le rond-point de communication routière, déjà réalisé, ne peut constituer à lui seul un lien physique ou esthétique d'unité

Le tableau du document 01annexe 2 CRAC 2016 (p.19) semble erroné : il n'indique que les îlots A, D & E, ainsi que C (partie1) avec des surfaces qui ne correspondent pas à celles indiquées page 21, et les tableaux complémentaires (pp.22&23) ne permettent pas une information complète

Il est à noter que les terrains correspondants jouxtent une zone inondable et un bassin de rétention aménagé, et d'autre part sont largement boisés ce qui contribue :

- 1- à donner un aspect paysager et verdoyant particulièrement agréable à l'entrée de ville, face à une zone industrielle ;
- 2- à contribuer à l'équilibre d'absorption du CO<sub>2</sub> de la ville par un espace boisé intra-urbain.

L'évolution naturelle des terrains après 18 ans d'isolement a conduit à des terrains verdoyants. La situation d'origine de terrains non constructibles ( cf Cour d'Appel de Rennes) a changé du fait des aménagements des réseaux (p.104 de 06 Annexe 1 Etude d'impact.pdf) mis en place le long du Bd de St Nazaire et desservant les habitations de part et d'autre de la zone 4, avec lesquels désormais il n'y a plus de différence de nature comme terrains constructibles...

### **3.1 au titre de l'environnement :**

L'étude d'impact de 273 pages est peu exploitable par le public, et nous nous en remettons à l'avis de l'Autorité Environnementale. La lecture de cet avis nous a laissés toutefois très sceptiques : le corps du rapport est assez critique, pointant : un certain flou, certaines erreurs et surtout aucune « démonstration d'absence de solution alternative » pourtant exigée comme première condition de la doctrine *Eviter-Réduire-Compenser* (DOCTRINE relative à la séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur le milieu naturel - Version modifiée après examen par le comité de pilotage du 6 mars 2012) :

« Il est de la responsabilité de l'autorité attribuant l'autorisation ou la dérogation de s'assurer<sup>2</sup>, avant approbation ou autorisation d'un projet, qu'aucune alternative réalisable moins pénalisante pour l'environnement n'est possible dans ces conditions d'enjeu et de coût. Cette exigence est d'autant plus importante que le projet présente un impact pérenne.

<sup>2</sup>si besoin en demandant des études complémentaires au porteur de projet »

La conclusion n'est pas en phase avec le corps du rapport : « ...la logique d'évitement largement mise en œuvre s'agissant des impacts écologiques. Elle reste en revanche inaboutie dans le détail de trop nombreuses thématiques, qu'elles concernent l'eau, le paysage ou l'aménagement de la RD 92. »

Il est à noter que cet avis est délivré par la Directrice de la DREAL par délégation du Préfet de région daté du 08 avril 2016, alors que le Conseil d'Etat a annulé la disposition du décret qui maintenait le préfet de région en qualité d'autorité environnementale sur les projets.

### **3.2 au titre de l'expropriation :**

Comme nous l'ont indiqué certains de nos adhérents concernés, ces terrains ont été acquis par décision d'expropriation au prix de 8 à 9 €/m<sup>2</sup> comme des terrains non constructibles. La question de DUP les reconnaissant constructibles leur pose évidemment question...

**PROSIMAR considère que l'aménagement de la tranche 4 tel que présenté n'est pas structurant, alors que cette zone pourrait être vraiment structurante en développant son caractère boisé naturel, avec zone humide (en la sortant de la ZAC) et en étendant l'aménagement paysager existant jusqu'au Bd de St Nazaire : cela constituerait un attrait accueillant d'entrée de ville, avec un paysage plus en accord avec la vocation de tourisme balnéaire.**

**La zone 2AU proche permettrait de satisfaire prioritairement aux objectifs de création de logements, plus près pour les familles avec jeunes enfants de l'entité scolaire du Pouligou, qui contribuerait plus pour combler le retard en logement sociaux (40 au lieu de 26).**

**C'est une approche alternative qui aurait dû être proposée dans le dossier d'Enquête Publique, et PROSIMAR demande à ce qu'elle soit étudiée avant toute décision.**

#### **4- Conclusions**

Une DUP modifiant la destination des tranches 3 et 4 pose plusieurs questions, tant du point de vue juridique, que selon les aspects de l'urbanisme et du paysage, de la pertinence d'un programme de logements à destination de familles avec enfants à proximité de bassins de rétention à niveaux par définition très variables et dangereux.

Il ne faudrait pas que cette évolution de la ZAC soit plus déterminée par les intérêts financiers de la LAD-SELA et de ses actionnaires publics, que par la recherche de cohérence urbaine, de sauvegarde de l'environnement, et de l'intégration et la connexion des trames vertes et bleues de l'opération dans une trame de territoire plus large, comme la commune.

**Souhaitant que cette contribution vous soit utile pour votre rapport,**

**Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur , à notre considération.**

**Pour le Conseil d'Administration, réuni le 13 juillet:**

**Le président Alain Doré**



## ANNEXE 1

### Constitution du dossier téléchargé

Document	pages	Ko	Date	Remarques
<a href="http://www.agglo-carene.fr/l-agglomeration/enquetes-publiques-1075/parc-dactivites-pornichet-atlantique-procedure-de-declaration-dutilite-publique-9297.html?cHash=2507415386e078a531955d4fb5aa4037">http://www.agglo-carene.fr/l-agglomeration/enquetes-publiques-1075/parc-dactivites-pornichet-atlantique-procedure-de-declaration-dutilite-publique-9297.html?cHash=2507415386e078a531955d4fb5aa4037</a>				
00 A_Couvertur PdG	1	68	mai 2018	
00 B_Contenu	2	81	mai 2018	
00 Informations juridiques et administratives	6	497	Novembre 2016	
01 Annexe 1 Bilan Concertation ZAC	22	839	déc.-16	
01 Annexe 2 CR Activités à la Collectivité 2016	30	1 567	31 décembre 2016	
01 Annexe 3 PLH 2016-2021	3	1 774	Novembre 2014	
01 Annexe 4 OAP	3	2 802	Novembre 2016	
01 Annexe 5 clôtures	4	798	mai 2017	
01 Notice Explicative	32	3 046	mai 2018	<i>rédaction vers septembre 2017</i>
02 Plans de situation et de périmètre	3	663	mai 2018	
03 Plan général des travaux	3	163	mai 2018	<i>datant en fait d'avant la réalisation de la tranche 2</i>
04 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	8	441	mai 2018	
05 Appréciation sommaires des dépenses	3	261	mai 2018	<i>arrêté au 31/12/2016</i>
06 Etude d'impact Couverture et sommaire	2	84	mai 2018	
06 Annexe 1 Etude acoustique	59	3 338	25 janvier 2016	
06 Annexe 1 Etude d'impact	273	56 698	Février 2016	
06 Annexe 2 Résumé non technique	31	4 740	3 février 2016	
06 Annexe 3 Avis autorité environnementale	4	1 934	8 avril 2016	
06 Annexe 4 Mémoire en réponse	26	9 400	septembre 2016	
AP N°2018/BPEF/138_2018_05_28 APOE DUP ZAC Pornichet	5	878	28 mai 2018	
180528-ZAC-Pornichet-Avis_d_enque_te	1	91	15 juin 2018	

## ANNEXE 2

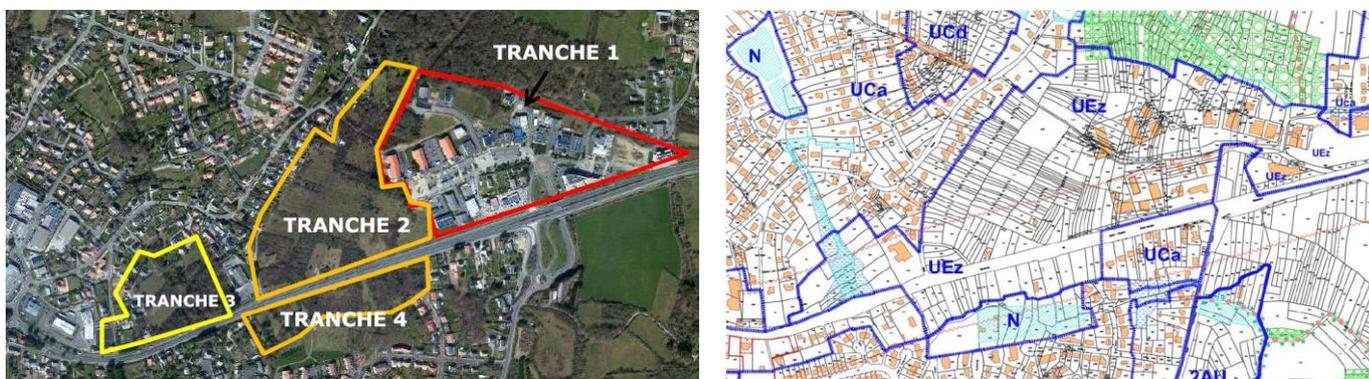
### Extrait de l'Avis de PROSIMAR à la modification n°6

#### **2. Changement de zonage des tranches 3 et 4 de la ZAC Pornichet-Atlantique et création d'une OAP pour permettre une opération à vocation d'habitat.**

La ZAC change complètement de structure, pour affecter les tranches 3 et 4 à des programmes immobiliers. Dans notre courrier au Commissaire Enquêteur de la modification n°5, en date du 16 mars 2009, nous avons écrit :

« ...avec le quartier du Moulin d'Argent, l'Île Pré en y ajoutant l'aménagement de l'avenue des Loriettes de la modification n°3, la transformation en zone de logement de la tranche 4 du Parc Pornichet Atlantique oriente vers une densification des habitations entre l'avenue des Loriettes, l'Avenue du Petit Canon et le Boulevard de St Nazaire.

Mais la requalification de cette tranche 4 (UEza) semble judicieuse et devrait améliorer le paysage d'entrée de ville, sous réserve que soit traité l'aspect végétal de façon suffisamment ambitieuse : il s'agit de l'image d'entrée de Pornichet !



*Il nous semble que la partie UEz correspondant à la tranche 4 devrait être indiquée UCa .... »*

Après différents échanges avec les habitants de l'Île Pré, le projet de construction de la tranche 4 paraît trop dense, et ne tient pas suffisamment compte de la nature arborée et des zones humides. Les photos ci-dessous montrent bien la destruction d'une grande partie de la nature arborée entre 1999 et 2004.



Etat d'origine 1999



Evolution 2004

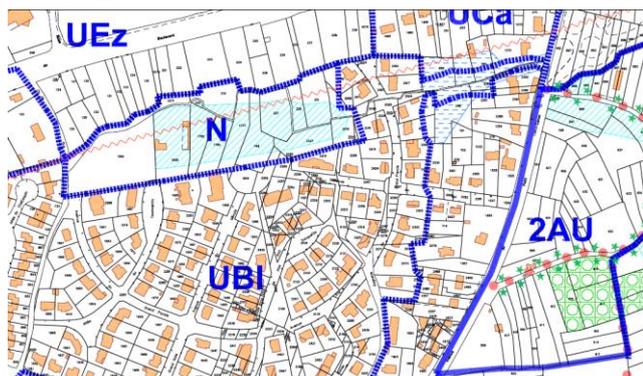


13.08.2016

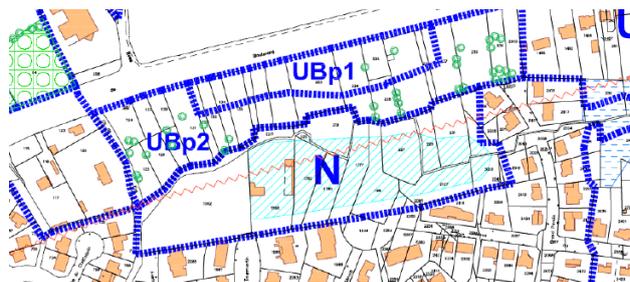
« Le projet s'appuie sur les caractéristiques du site existant, sa topographie en pente vers le ruisseau, le végétal remarquable existant, les arbres, ainsi que les liens piétonniers existants. »

Plus de 200 arbres (chênes) ont été plantés depuis 2004, s'ajoutant à la centaine existante, et cette zone apparaît comme riche en plantations, haies et biodiversité. La destruction de cette zone arborée pour une densification urbaine est tout à fait regrettable.

Compte-tenu de la densité urbaine avoisinante, et de la zone 2AU prévue de l'autre côté de l'Avenue du Petit Canon, il serait plus judicieux d'aménager cette zone 4 en zone naturelle N ou EBC et transférer le projet immobilier en 2AU.



Plan SUD Modification n°5



Plan modification n°6

A défaut, une urbanisation en UCa ou UBI serait plus cohérente. Le classement en UBp1 et UBp2 exonère de toute réglementation d'emprise au sol et laisse toute latitude à l'aménageur...

**En conclusion, PROSIMAR n'a pas de réserve sur l'aménagement de la tranche 3, mais recommande un classement EBC de la partie boisée.**

**Par contre, PROSIMAR considère que l'aménagement de la tranche 4 tel que présenté n'est pas structurant, alors que cette zone pourrait être vraiment structurante en développant son caractère boisé naturel, avec zone humide (en la sortant de la ZAC) et constituerait un attrait accueillant d'entrée de ville.**

**La zone 2AU proche permettrait de satisfaire aux objectifs de création de logements, plus près pour les familles avec jeunes enfants de l'entité scolaire du Pouligou.**

### **3. Analyse de l'adaptation de la programmation du PLU suite aux projets exprimés et impacts sur les EBC.**

*« Les modifications apportées conduisent à une légère hausse du potentiel total de logements (+ 3%). Cette augmentation s'effectue exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine et permet à la ville d'atteindre ses objectifs de programmation en matière de logements sans recourir à l'ouverture à l'urbanisation de zone AU. Ce potentiel de logements est en adéquation avec les objectifs fixés par la PLH. »*

Cette approche purement réglementaire est inadaptée. Tout d'abord parce que les objectifs ont été fixés de façon assez arbitraire il y a près de 10 ans par la CARENE, et auraient dû être adaptés au vu des réalisations et du retour d'expérience différentielle entre l'agglomération de St Nazaire et la commune de Pornichet.

La recommandation nationale est de densifier la partie urbaine afin de ne pas consommer d'espaces agricoles. Pour louable qu'elle est d'un point de vue macro-économique, cette recommandation s'applique mal à Pornichet. En effet, on détruit des zones boisées ou naturelles pour élever des constructions, alors qu'il n'y a pratiquement plus d'agriculteurs locaux, et que nombre de champs sont en jachère...

Ainsi, l'argument « ...sans recourir à l'ouverture à l'urbanisation de zone AU », s'il est juste du point de vue de l'approche réglementaire, est totalement erroné par rapport à la réalité.

De même, la classification EBC n'est pas suffisante pour apprécier la fonction régénératrice de la couverture arborée. La référence aux Espaces Boisés Significatifs de la DTA n'a pas de sens au niveau de la commune. Le §5.2 du document de présentation est un alibi, sans rapport réel avec la réalité environnementale de Pornichet.

***Si on admet les objectifs de la COP21, chacun doit se sentir responsable de l'objectif à atteindre : non seulement l'Etat et l'industrie, mais aussi chaque collectivité publique et chaque citoyen. Dans ce sens, aucune opération de réduction de la fonction d'absorption du CO2 par la photosynthèse de la nature (terrestre et marine) ne doit être envisagée, sauf éventuellement en assurant des compensations. Non seulement la réduction des EBC n'est pas acceptable en soi, mais la création de nouveaux EBC doit être encouragée, comme recommandé par le SCOT, dès lors qu'il y a augmentation de l'urbanisation.***