

Pornichet, le 3 Novembre 2020

CARENE

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

CARENE PLUi modification n°1

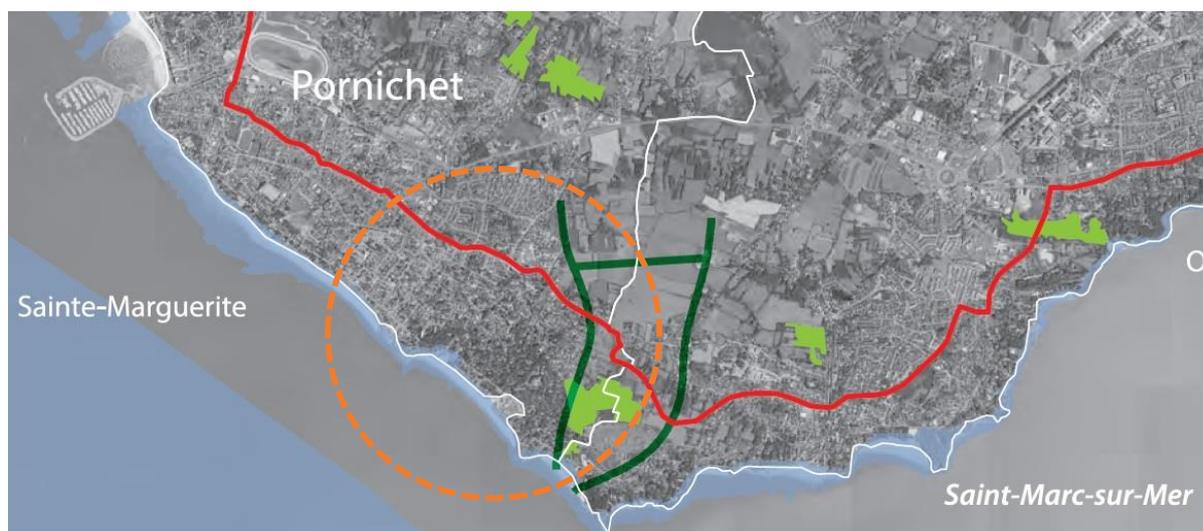
Avenue Commandant l'Herminier
44600 Saint-NazaireObjet : PLUi modification n°1

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'association PROSIMAR est une association locale d'usagers, agréée par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, au titre de l'article L 132-12 du code de l'urbanisme (R121-1 du même code), après avoir été agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme depuis le 31.03.1978...

PROSIMAR est prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, [cf le cercle orange sur la photo ci-dessous] et donc par l'urbanisme s'y rapportant ainsi que le caractère balnéaire et touristique de ses plages. 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^{er} oct. 2012, confirmée par le conseil communautaire de la CARENE le 29 mars 2016).

Elle est intervenue lors de l'Enquête publique PLUi par un courrier en date du 14 septembre 2019. (voir www.prosimar.org/urbanisme.htm)



L'association est donc concernée par la zone littorale et la limite des 100m.

La notice explicative indique pour la frange littorale de Pornichet :

1.2.1 La frange littorale

En ce qui concerne la Commune de Pornichet, l'Etat cible les secteurs suivants : **« au sud de l'avenue du Littoral jusqu'au passage des Troves, le parking sis avenue de la Pierre Percée et les trois maisons attenantes à l'Ouest ».**

Il a été démontré le caractère déjà urbanisé de ceux-ci en se basant sur la jurisprudence existante.

« Considérant qu'un espace urbanisé » au sens des dispositions applicables à la bande des cent mètres, « s'entend d'un espace caractérisé par une densité significative des constructions ; que l'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction se situe dans un espace caractérisé par une densité significative des constructions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proches de celui-ci. »

Ainsi, sur ces espaces, la densité en logements varie entre 30 et 50 logements à l'hectare.

La notion d'espace urbanisé dans la bande des 100 mètres sera toutefois à apprécier à l'échelle de chaque projet et, seules les « dents creuses » situées à l'intérieur de l'espace urbanisé pourront être bâties.

En ce sens, une clarification de la rédaction des dispositions générales du règlement permettant de sensibiliser les pétitionnaires, sera faite.



On a bien du mal à identifier la zone visée et les « trois maisons attenantes à l'Ouest ».

La clarification annoncée dans la rédaction page 10 du règlement écrit est tellement générale qu'elle n'apporte rien :

« C'est au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme que sera appréciée la conformité du projet vis-à-vis de la loi littoral c'est-à-dire que l'opération envisagée est bien réalisée « en continuité avec les agglomérations et villages existants » »

La zone marquée par deux étoiles est la zone classée en continuité Ubb3, entre :

- D'une part, la partie ULb2 au sud du **passage dans le prolongement de l'avenue du Pilier**
- Et d'autre part, **l'allée de la Pierre Percée** qui borde la dune référencée sous le N°54.

PROSIMAR demande la correction du 1^{er} alinéa du paragraphe 1.2.1 de la notice explicative (page 19)

La densité indiquée « *Ainsi, sur ces espaces, la densité en logements varie entre 30 et 50 logements à l'hectare.* » n'est nullement pertinente puisque'elle résulte de la construction de 3 ensembles d'immeubles dans les années 1970's qui ne serait plus autorisée aujourd'hui et nuirait à l'attractivité du Littoral, en contradiction avec les objectifs affirmés par le SCoT et le PLUi. Ceux-ci affirment en effet la nécessité de promouvoir l'attractivité du littoral balnéaire, qui a une forte importance en matière touristique.

A ce titre, le PADD du SCoT métropolitain souligne :

« L'agglomération nazairienne, porte d'entrée de la métropole sur la mer, poursuivra les aménagements de valorisation du front de mer (projet de port de plaisance), les engagements pour la qualité des plages et leur accessibilité, l'amélioration des connexions avec les paysages exceptionnels des marais voisins de l'Océan...sont autant d'éléments essentiels pour nourrir l'attractivité de la « ville à la mer ».

La plage de Ste Marguerite est un site particulièrement touristique très fréquenté par les résidents locaux, mais aussi par les touristes régionaux.

La densité à prendre en compte correspond plutôt à celle de l'ensemble de la zone UBb3 de Ste Marguerite (entre 10 et 25 logements/ha), zone historiquement protégée pour son caractère très arboré, particulièrement apprécié tant par les habitants que les promeneurs.

PROSIMAR demande donc une ré-écriture du paragraphe 2.1.3 du règlement, précisant notamment que seuls de petits collectifs de moins de 10 logements sont compatibles avec la bande littorale de 100m dans les zones en continuité d'urbanisation.

L'application des règles UBb3 sont alors adaptées à cette partie du Littoral, sous cette réserve d'interdire des grands collectifs.

On suppose que « *les trois maisons attenantes à l'ouest* » mentionnées au §1.2.1. sont celles apparemment situées dans la partie de zone ULb2, entre le parking et le parc public de Congrigoux. Il ne fait d'ailleurs pas sens que ces trois terrains ne soient pas inclus dans la zone Na2, alors que le parking situé à proximité de ces terrains, sans végétation et totalement aménagé, soit quant à lui considéré comme un espace naturel du littoral pornichétin et qu'il soit ainsi protégé conformément aux règles du code de l'urbanisme

PROSIMAR n'a pas d'autre avis sur cette modification n°1, pour ce qui concerne son territoire principal de Ste Marguerite.

Avis général des habitants :

La problématique de Ste Marguerite est la densification par division de parcelle (*parfois même en divisant le bâti existant et contournant ainsi les règles de limites séparatives du PLUi*) et surtout les démolitions de villas rachetées par des promoteurs qui construisent des immeubles au maximum des possibilités du règlement (et parfois même au-delà) : il en résulte une

détérioration de l'environnement arboré comme on peut le constater en comparant les zones UBb3 au Sud et UBb4 à l'ouest de Ste Marguerite.

En UBb4, quartier essentiellement pavillonnaire, les habitants des villas et appartements en villa craignent plus que tout que la villa voisine soit démolie et remplacée par un immeuble qui, non seulement réduira l'espace de pleine terre, mais aussi contribuera à encombrer par du trafic et du stationnement les voies publiques non prévues pour ces développements urbains.

Vous remerciant de l'attention que vous aurez portée à cette contribution, en espérant qu'elle vous sera utile,

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

Pour le Conseil d'Administration de PROSIMAR :



Alain DORÉ

Nota : les contributions de PROSIMAR aux précédentes Enquêtes Publiques sont disponibles sur www.prosimar.org/urbanisme.htm