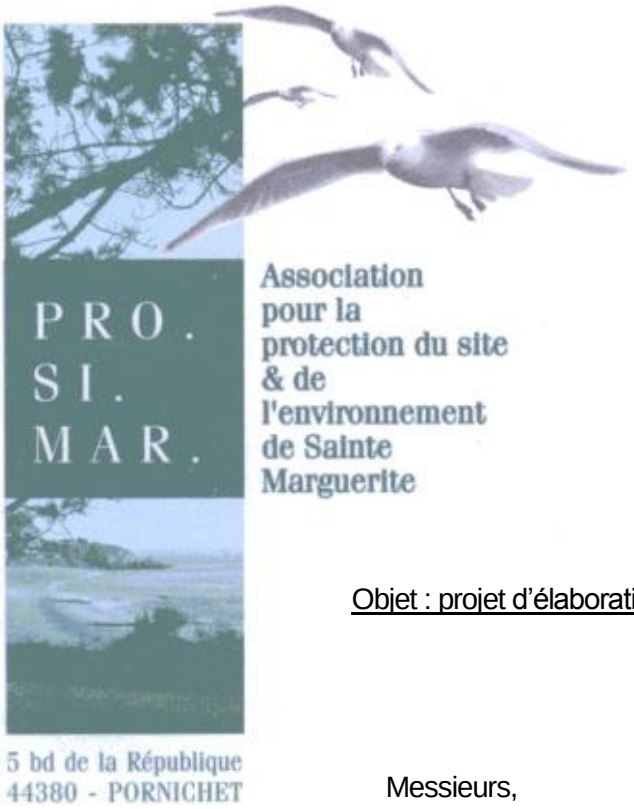

5 bd de la République
44380 - PORNICHET

Pornichet, le 05 Janvier 2014

Messieurs Jean-Louis RENAULT
et Jean-Yves MORISSET,
Commissaires Enquêteurs
Hôtel de Ville
120, Avenue du Général de Gaulle
44380 PORNICHET

Objet : projet d'élaboration de l'AVAP

Messieurs,

Tout d'abord, nous devons vous faire part de notre désaccord sur la période d'enquête publique, contraire à l'usage dans toutes les communes touristiques ou balnéaires estivales, où les résidents secondaires sont plus nombreux que les résidents principaux… Cette situation est aggravée par l'absence de publication des documents sur le site internet de la ville, comme cela se fait aujourd'hui dans la plupart des communes modernes, et comme cela a déjà été fait lors de la précédente révision du PLU : il s'agit d'une régression démocratique…

Nous avons protesté contre cette situation auprès de Monsieur le Maire, et nous vous invitons à considérer que, dans ces conditions, les résultats de l'enquête publique en seront faussés, puisque près de 60% des personnes concernées n'auront pu y participer.

Néanmoins, notre association a toujours marqué son intérêt à la création d'une ZPPAUP, aujourd'hui AVAP, tant et si bien que la municipalité l'a désignée comme membre qualifié de la Commission locale, au titre de la protection du patrimoine.

Composée dans les mêmes proportions que la commune de résidents principaux et secondaires, notre association vous adresse ses remarques et commentaires dans le document en annexe.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Messieurs, à notre considération, et vous adressons nos meilleurs vœux pour vos missions en 2014.

Hervé JAMET
Vice-Président délégué

Alain DORÉ
Président

Président : Alain Doré téléphone : 06 80 20 38 40 courriel : alain.dore@orange.fr
Correspondance : Prosimar, Espace Camille Flammarion, Avenue de la République 44380 PORNICHET -

Annexe 1

Analyse des documents du projet

1- PRO.SI.MAR

PRO.SI.MAR est une association qui était agréée jusqu'à maintenant aux titres des articles L121-8 et L160-1 du Code de l'Urbanisme, par arrêté préfectoral en date du 31/03/1978 : du fait de l'évolution législative, la Préfecture a en cours la transformation de cet agrément par celui d'association locale d'usagers, tel que défini par l'article L121-5 du code de l'urbanisme, pour le territoire de la commune de Pornichet et des communes avoisinantes.

Elle a pour objet de *« Promouvoir toutes activités et entreprendre toutes actions tendant à la Protection de la Nature, à la Sauvegarde de l'Environnement et du Patrimoine, bâti ou naturel, à la qualité des eaux à terre et en mer et leur biodiversité, à la lutte contre la pollution terrestre et maritime, à la sécurité des personnes et des biens et à la qualité du cadre de vie de ses habitants permanents ou résidents occasionnels ou touristiques. »*

La Municipalité de Pornichet a désigné un représentant de PROSIMAR comme membre qualifié de la Commission locale de l'AVAP, au titre de la protection du patrimoine. C'est ainsi que nous avons demandé et finalement obtenu de disposer de l'ensemble des documents sous forme de fichiers numériques pour pouvoir analyser en détail ces documents, ce que personne ne peut faire par une simple consultation sur place en mairie. Nous regrettons que ces documents n'aient pas été mis en ligne sur le site de la mairie www.ville-pornichet.fr ce qui aurait permis aux résidents permanents et surtout secondaires de participer plus efficacement et d'être réellement impliqués dans cette démarche d'AVAP. L'enquête publique n'en aurait été que plus intéressante et plus riche…

Nous disposons donc des documents AVAP suivant :

1. Sommaire-Pornichet-nov2013
2. Diagnostic-Pornichet-nov2013
3. Rapport-Pornichet-nov2013
4. Plan A0-5000-Pornichet-nov2013
5. Graph-Pornichet-nov2013
6. ONF Atlas cartographique
7. ONF Etude paysage complémentaire
8. Reglement-Pornichet-nov2013
9. Recommandations-Pornichet--nov2013

Nous avons consulté les avis des personnes Publiques Associées, assez laconiques sauf pour ce qui concerne le patrimoine archéologique.

1- Généralités :

Notre analyse détaillée porte sur le document règlementaire. Mais nous proposerons aussi quelques réflexions plus générales sur le patrimoine arboré et son traitement.
En effet :

1- Le sommaire n'apporte rien sur le fond.
2- Le Diagnostic est un document particulièrement intéressant et documenté, même s'il contient quelques imprécisions, dues aux seules sources historiques des diverses versions du cadastre.
3- Le Rapport est un résumé du Diagnostic, qui n'apporte pas d'éléments nouveaux.
4- Le plan de Pornichet définit très clairement l'aire géographique de l'AVAP.
5- Le Graph donne le détail des caractéristiques inventoriées, quartier par quartier, et devrait être mis à disposition des habitants et publié comme document permanent sur le site internet de la ville.
6- L'Atlas ONF rend bien compte de la répartition du patrimoine arboré.
7- L'étude paysagère complémentaire de l'ONF inventorie parcelle par parcelle, arbres remarquables en se limitant toutefois à quelques espèces type (*pin maritime, pin de Monterey, pin noir, Cupressus, érable, robinier, arbousier, chêne vert, Tilleul)* mais oubliant parfois certains spécimens rares ; avec une approche spécifique des jardins remarquables et des espaces boisés.
8- Le règlement fait l'objet de commentaires détaillés
9- Les Recommandations constituent une synthèse ou un rappel des avis émis dans le Diagnostic.

Lexique - Définition des termes

La lecture rend parfois perplexe sur certains termes, non présents dans le lexique. Par exemple :
Que signifient les expressions « vocabulaire de la maison d'origine » ou « vocabulaire architectural »? N'est-ce pas du « vocabulaire» de spécialiste, incompréhensible par les autres, ce qui autorise toutes les interprétations ?

De même, certaines notions auraient mérité plus d'explications. Par exemple :
Quelle est la définition exacte d'une « adaptation mineure » ?

Etc…

Les orientations

Le Rapport indique notamment les objectifs de l'AVAP pour chaque secteur mis en valeur.

Ainsi, pour ce qui concerne le secteur balnéaire, et particulièrement Ste Marguerite, nous proposons de hiérarchiser les objectifs :

1. Préserver et valoriser les vues sur le rivage
2. Préserver le caractère végétal dominant de l'ensemble
3. Constituer des limites qualifiantes de l'espace public par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées
4. Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel
5. Préserver et mettre en valeur les murs, murets et jardins

Il ressort à la lecture du des différents documents que l'idée principale est tournée vers le maintien ou la réhabilitation à l'identique du patrimoine bâti. Pour ce qui concerne les immeubles remarquables, ceci est tout à fait justifié : pour autant les restrictions sur les matériaux modernes - dont les caractéristiques de solidité et de durabilité constituent des gages de qualité et de moindre vieillissement pour le futur – ne sont pas justifiées et sont même contreproductives. Ainsi recommander l'emploi exclusif des espèces locales de bois plutôt qu'exotiques pour des menuiseries extérieures ne peut se justifier par « la moindre empreinte carbone due au transport » : un bilan sur 50 ans après plusieurs réfections de menuiseries en sapin, voire en chêne, démontrerait que ce calcul est faux ! De même l'interdiction des gouttières, descentes et dauphins en matière plastique de qualité n'est nulle part justifiée par un argumentaire quelconque.

On voit dans l'analyse du règlement que pour les constructions nouvelles, il existe deux alternatives : une architecture d'accompagnement ou une architecture contemporaine. L'architecture d'accompagnement est très règlementée (18 articles, 2/3 de page), alors que l'architecture contemporaine l'est nettement moins (10 articles, 1/3 de page) : il en résulte une incitation forte à choisir l'architecture contemporaine par commodité administrative, au lieu de privilégier la meilleure intégration dans le bâti existant, objectif de l'AVAP. C'est d'ailleurs ce qui est écrit en toutes lettres page 37…

Il est reconnu que chaque époque doit apporter sa contribution au patrimoine futur, et il n'est pas question d'éliminer les potentiels d'architecture contemporaine de qualité. Mais ce simple qualificatif « de qualité » est sujet à interprétation et donc à divergence d'appréciations ; la commission locale reflètera probablement ces mêmes divergences, et on ne peut recourir continuellement sans risque d'arbitraire au Préfet, ni même à seule personne, en l'occurrence l'ABF…

Les contrôles :

Le règlement précise en de nombreux articles des méthodes de construction, ou des règles de l'art incontrôlables par l'autorité compétente locale. Par exemple page 8 du règlement : *« Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle les façons de faire de l'époque. La règle essentielle sera donc le respect absolu de la véracité de l'intervention. ».* Est-ce à dire qu'un organisme de contrôle devra s'assurer non seulement de la conformité apparente du résultat, mais aussi des moyens mis en œuvre tout au long des travaux (Assistance Maîtrise d'œuvre) avec le coût correspondant à la charge du propriétaire ?

De même, on sait par expérience que des arbres sont souvent abattus sans aucune demande d'autorisation pourtant prévue au PLU : le règlement devrait indiquer la procédure à suivre, avec des engagements de délais de réponse et d'intervention courts, et les conséquences pratiques en cas de non-respect de cette procédure.

Les surcoûts :

Les recommandations deviennent par le règlement des obligations, dont peuvent résulter des

surcoûts à la charge du propriétaire : nulle part ne sont indiquées les aides financières ou fiscales associées à l'AVAP

2- Diagnostic

Ce document est très instructif, dans lequel les datations des villas anciennes résultent des diverses versions du cadastre, et non des actes de vente des villas. Nous avons listé :

VILLA MARIE-CAROLINE, 18.., 43, avenue du Littoral
VILLA KER JULIETTE, 1880 - 2 avenue des Bleuets, Architecte : Van Den Broucke
VILLA KER GAIDIC, 188.., 12 avenue des Chênes verts
VILLA KER ARVOR, 188.., 59, Avenue du Littoral
VILLA KER MADDY, 18.., 21 Boulevard de l'Océan
VILLA FLEURS DE France, 1898 - Architecte : Van Den Broucke, 35 avenue du Littoral
VILLA AR BANN (ex-MARIE-CLAIRE), 1900, 9 avenue des Chênes verts
VILLA MARIE-LOUISE, 1...., Avenue Marguerite Mercier
VILLA LAETITIA , 19.., 3 avenue de Cavaro
VILLA KER YETTE, 188.., 41, avenue du Littoral, construite en plusieurs tranches (1916), et extensions
VILLA KER GOADIC, 1….., 49, avenue du Littoral
VILLA LA BRIGANTINE, 1…., 70, avenue du Littoral
LE BOURBONNAIS, 1910, - 10 avenue Cavaro
VILLA LA CHARTREUSE, 192.., .. Avenue du Littoral
VILLA MONA, 19.., ., .. Avenue du Littoral
VILLA LA SPIRALE, 19.., 3, avenue de Rangrais
CHALET Ste ANNE, 1...., 4, boulevard de l'océan
VILLA ROC 1….., sur la pointe des Jaunais

3- Règlement

P.5 « *En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue, après avis de la commission locale.* » La lourdeur de cette procédure doit conduire à l'engager que de façon très exceptionnelle.

« **0.7 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES ET ADAPTATIONS MINEURES »**
Cf supra : définition des termes

RESTAURATION DU BATI EXISTANT

P.9 IMMEUBLES REMARQUABLES
§1112 : qui procède à l'analyse fine du bâtiment et à l'analyse de situation historique ? Préciser que c'est par l'autorité compétente locale. « *Des sondages pourront être prescrits* » : à qui et par qui, aux frais de qui ?
§1116 : un portillon dans ces matériaux est-il justifié ? Les compteurs sont classiquement dissimulés dans des boîtiers standards qu'on impose de mettre en accès public ;

P.10
IMMEUBLES BALNEAIRES DE QUALITE
Le §112 relatif aux immeubles balnéaires de qualité ne peut s'appliquer qu'à des travaux de rénovation. Contrairement à ce que suggère la rédaction, il ne peut y avoir obligation de reconstitution ou de modification.
§1120 : adaptation mineure et exception de démolition : qu'appelle-t-on « *cadre d'un projet global cohérent et étudié* » ? Comme on a pu le constater à La Baule, pour une démolition permettant un projet d'immeuble, il suffit de laisser se dégrader un bien remarquable…
§1127 : « *le PVC est interdit* » Pourquoi ?
§11211 : *« Les antennes paraboliques seront implantés dans les combles …ou dans le jardin au niveau du sol*… » Dans les combles, c'est techniquement mauvais ; au sol dans le jardin, cela conduit implicitement à dégager le volume arboré et est contraire à l'objectif !
§11212 : Souches de Cheminées : *« l'emploi du ciment est proscrit ».* Pourquoi ?

P.11
§11224 & 11225 : *« les parements de pierre doivent être entretenus…avec soin* » Sinon ? ces règles correspondent plus à des méthodes incontrôlables en pratique.
§11227 : *« tous les bois remplacés le seront par des bois de même essence* ». rajouter *ou « similaire »* au cas où cette espèce est difficile à trouver. Dans la mesure où tous les bois doivent être peints et non vernis ou lasurés, quel est l'intérêt ? Qu'appelle-t-on « *procédé moderne de restauration des bois* » ? voir supra le § Les contrôles.
P.12
§11240 : « *identique à celui d'origine* » jusqu'à quelle précision (pour tenir compte du passage au double vitrage) ? Est-ce à dire qu'on ne peut pas simplifier une fenêtre à petits carreaux par de grands carreaux ?
§11243 : *« le PVC de qualité est autorisé sur les façades non visibles de l'espace public* » C'est seulement pour le paraître ? La motivation étant la préservation la plus conforme à l'origine, ce qui est valable pour les parties non visibles de l'espace public devrait aussi l'être pour les parties visibles si la qualité est bien réelle. Cette différenciation visible-non visible n'est pas cohérente !
§11245 : pourquoi interdire des doubles porte-fenêtre et des baies vitrées ? voir supra.
§11250 : sans oculus rond ou ovale, mais avec possibilité d'ouverture carrée ou rectangulaire ? L'éclairage naturel est préférable à l'éclairage électrique (développement durable)
§11255 : *« Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigé »* Qu'est-ce qu'un intérêt certain ? et exigé par qui et à quel prix ?

P.13 IMEUBLES TRADITIONNELS DE QUALITE
§1130 : analyse du bâtiment et démolition cf §1112 et 1120
§1131, 1133, 11321 : les extensions sont interdites/dans le cas d'extensions etc…: contradictoire. Ou bien les extensions sont permises, ou bien elles sont interdites. Les articles suivant semblent considérer que la règle générale est qu'elles sont permises : préciser la règle principale
Mêmes remarques que pour les autres immeubles sur les articles relatifs aux méthodes…

P.18 LES ESPACES LIBRES
Procédure à préciser pour les coupes et abattages d'arbre voir plus haut « Les contrôles »

P.19 ESPACES PUBLICS REMARQUABLES
§1216 : s'agit-il des réseaux privés ou des réseaux publics ?

P.19 ESPACES NATURELS REMARQUABLES
§1223 : peut-il y avoir des surfaces de stationnement dans de tels espaces ?

§1225 Les arbres de haute tige seront préservés. Si un arbre doit être abattu, pour des raisons sanitaires ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche.
Commentaire de notre spécialiste PROSIMAR :
Notion très vague : le remplacement d'un pin maritime ou d'un pin noir d'Autriche par un pin parasol ne correspond pas du tout à la même occupation de l'espace.
De plus, cette prérogative me semble aller à l'encontre d'une plus large biodiversité et ne tient pas compte des contraintes relatives à la réduction des espaces :

- *Un Cupressus macrocarpa peut-il être systématiquement remplacé par un même arbre ? C'est regrettable car ces arbres contribuent fortement à la représentation paysagère de Sainte-Marguerite mais il est certaines situations où cela n'est plus possible au regard de la proximité des habitations,*
- *Mêmes si elles sont très belles, certaines espèces présentes très abondamment sont invasives : mimosas, laurier sauce et, surtout, robinier (faux-acacia). Pour cette dernière, je recommande très vivement de ne plus en planter,*
- *Un organisme très sérieux tel que le jardin botanique de la Villa Thuret d'Antibes, géré par l'INRA, a identifié des essences adaptées aux nouveaux besoins issus des changements*

globaux (urbanisation notamment), dont le changement climatique : http://www6.sophia.inra.fr/jardin_thuret/Visite-virtuelle
Nous pourrions tout-à-fait nous en inspirer, voire, pourquoi pas, envisager un partenariat avec eux afin de proposer une palette botanique plus large qui ferait l'émerveillement des générations futures

1.2.2.7 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Même commentaire que le précédent. Que veut dire « essences locales » alors que celles-ci ont été plantées il n'y a que 130 ans … Pins, chênes verts, Cupressus sont-elles des « essences locales » ?

§1228 : PROSIMAR qui a son origine en 1930 dans l'association de propriétaires de ce lotissement Mercier apprécie particulièrement cet article de l'AVAP, qui vise à maintenir les chemins de cet ex-lotissement en zone de promenade pour tous. Le caractère privé ouvert au public de ces voies semble avoir été repris dans la révision du cadastre réalisée en 2013. Le passage du « Tout à l'Egout » a introduit des graviers (travaux CARENE) qui ont dégradé la finition en terre d'origine. L'entretien de ces voies devra donc impliquer, non seulement, la soixantaine de riverains, mais aussi la municipalité et la CARENE.

Quelques endroits ont déjà été légèrement goudronnés : entrée de l'avenue Caroline coté avenue de Cavaro, entrée de portillon avenue Juliette notamment.

P.19 JARDINS REMARQUABLES ET BOISES
Même question de base : comment faire respecter ces règles ?
§1.2.3.2 « Les plantations existantes doivent être maintenues.
Pour les plantations, les espèces seront choisies parmi les espèces de résineux ou persistants caractéristiques de la végétation dunaire: pins maritimes, pins insignis, pins sylvestre, pins d'Alep, cyprès de Lambert, cupressus... »

Même commentaire que précédemment. De plus, les essences listées ne sont que des résineux qui peuvent aussi présenter une exposition forte à certains parasites (chenilles processionnaires). D'où l'intérêt d'une ouverture à davantage de biodiversité végétale.

ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS À CONSERVER

Même commentaire que précédemment.
Commentaires sur le plan :

- *Pourquoi certaines parcelles apparaissent-elles en espace boisé (parcelle 162 par exemple) alors que d'autres, qui le sont à l'évidence (Ar Bann) ne sont pas répertoriées comme telles ?!*
- *Certaines parcelles disposant d'une piscine n'apparaissent pas comme telle (parcelle 40).*

P.25 LES CONSTRUCTIONS NEUVES

§1221 : rédaction trop peu précise. Il n'y a pas que la construction, il y a aussi son implantation : « *tenir compte de la topographie de la parcelle* ». Il faut y ajouter « **et des parcelles voisines** »
Il manque ici un rappel du respect de l'environnement boisé, qui doit conduire à épargner au maximum les plantations anciennes : on ne peut se satisfaire de remplacer un arbre de 30, 50 ans ou plus par la simple plantation d'un arbre dit de haute tige qui demandera une vingtaine d'années au moins pour atteindre des proportions comparables aux arbres supprimés.

§1227 à 10 : Interprétation de l'adaptation mineure ?

12216/ 12242/1235/1259 : le PVC est toujours interdit : pourquoi ?

P.26 : « *Le dessin des profilés se rapprochent de ceux d'éléments en fer* » Cela signifie quoi ?

12220 : fenêtres plus hautes que larges : pourquoi ?
12235 : voir supra §1116

P.27 :
§1246 *« les piscines doivent être articulées au bâti existant. Leur implantation ne doit pas se trouver en milieu de parcelle »* Quelle justification ?
§1254 : où sont définies les « clôtures traditionnelles de Pornichet » ?
§1256 : « *une hauteur de 1,00 m maximum* » : la hauteur est généralement limitée à 0,80 m. Nous demandons que les murets soit au maximum de 0,80m. Quelle cohérence avec le 12512 ?

P28 :
§12511 : La rédaction est ambigüe : soit on comprend que c'est la clôture qui doit être identique à celle de la rue, et c'est une contrainte (le terme « identique » pourrait être remplacé par « comparable en dimensions et en nature »), soit on comprend que c'est la marge de recul de début de clôture qui est identique à la marge de recul sur la rue et qu'il n'y a pas de clôture en limite séparative sur 5m. La première hypothèse parait la bonne, d'où notre proposition de rédaction.
§12513 le concept de mur brise-vue associé à un grillage n'est pas bien compréhensible : à définir plus précisément dans le lexique.

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
PROSIMAR ne peut qu'être en accord avec les objectifs environnementaux pour lesquels l'association milite tant auprès de ses adhérents qu'auprès des autorités locales, régionales ou nationales. Nous félicitons la municipalité d'avoir introduit ce chapitre de développement durable.
Maisi, nous sommes très attentifs à la cohérence des règles –souvent très complexes, du fait de leur multiplication successives.
P.38
§122 : il semble que la CARENE interdise le mélange des eaux de pluie et des eaux potables distribuées

P.40
§233 : voir supra « les orientations » dans notre paragraphe « généralités »

P.41
§213 *« l'aspect extérieur des façades doit être soit enduit, soit constitué de bardage en bois naturel à lames verticales* » cette règle est en contradiction avec l'ensemble des règlements qui interdisent le bardage. De plus pourquoi des lames verticales et non pas horizontales ?
Cette règle qui figure dans le chapitre « Economies d'énergie » est en contradiction avec les règlements précédents qui interdisent tout bardage.

P42
§32 EOLIENNES
Ces règles sont d'autant plus justifiées qu'on sait que la revente d'électricité d'éoliennes est économiquement très contestable ; l'AVAP intègre l'impact paysager et la vue sur mer. Il serait cohérent que la ville de Pornichet s'oppose à l'implantation du projet de parc éolien en mer, ou pour le moins en exige l'éloignement pour respecter les dizaines de milliers d'habitant attachés au paysage marin de Pornichet.