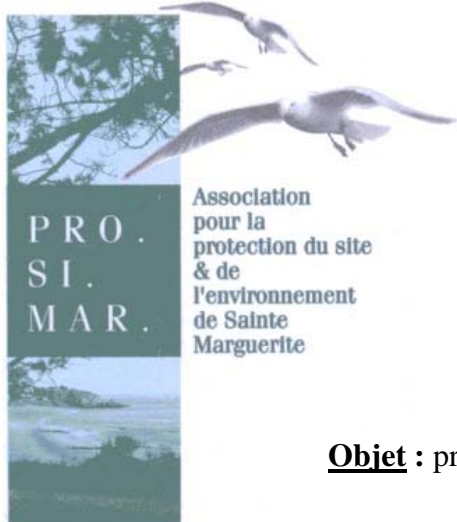


PORNICHET, le 23 novembre 2008



5 bd de la République
44380 - PORNICHET

Monsieur Patrick PERION
6, rue de Thessalie
BP 4128
44241 LA CHAPELLE sur ERDRE

Objet : projet de construction « Les Cupressus – les Thuyas »

Monsieur,

Nous vous remercions d'être venu nous rencontrer à Ste Marguerite, pour échanger avec franchise nos points de vue sur l'aménagement que vous envisagez dans la zone « Les Cupressus – les Thuyas », les participants à cet échange étant :

- pour PROSIMAR : Mme C. Fillion, Vice-Présidente et moi-même, Président
- pour votre groupe : vous-même, ainsi que MM. J. Périon et Palvadeau

Vous nous avez informés que le Groupe Stradim s'était retiré de cette opération, et que vous repreniez celle-ci entièrement à votre compte. Vous nous avez indiqué que vous allez déposer un permis de construire sur la base du projet présenté, auquel vous proposez de joindre un volet paysager plus détaillé, précisant les espaces communs permettant de conserver l'aspect arboré.

De notre côté, nous vous avons confirmé une certaine réticence devant un tel projet, somme toute assez dense, construit au détriment d'un environnement boisé de qualité. Nous avons néanmoins noté que vous avez pris la précaution dans votre projet de sauvegarder les arbres qui avaient été identifiés comme sains et absolument à conserver lors de la réunion sur site en 2005 avec M. Palvadeau et des experts forestiers.

Si votre projet initial a laissé place, à la demande de la municipalité, à un projet plus mesuré, il n'en reste pas moins que la protection et la gestion de l'espace naturel existant n'ont pas présidé à l'élaboration de ce projet qui se présente dans la logique principale de construction et qu'en tout état de cause, ce projet initial ne peut être pris comme référence pour votre projet actuel.

Une procédure de révision du PLU est en cours : la première phase de diagnostic a mis en évidence les typologies architecturales et environnementales caractéristiques de la commune, et a permis d'identifier notamment sur la partie Sud-Est de Ste Marguerite un couvert végétal particulièrement intéressant, accompagnant souvent des allées, lieux de promenade très appréciés.

Il nous paraît dès lors important que tout projet dans le quartier de Ste Marguerite puisse répondre à ces caractéristiques si particulières à notre territoire qui en font d'ailleurs tout son intérêt et toute son attractivité.

Nous vous avons présenté des photographies aériennes de ce secteur qui montrent bien l'impact sur le couvert végétal des constructions de ces dernières années, autorisées sans précautions.

Le travail d'anticipation du reversement à terme des voiries et servitudes dans le domaine public communal, ou même d'intégration dans le quartier existant, n'a pas été réalisé, et votre projet présente une SHON, des hauteurs, une emprise au sol plus importantes que celles du tissu urbain environnant remettant en cause le principe d'un maintien d'un couvert végétal significatif.

Il nous paraît indispensable aujourd'hui que tout projet soit accompagné d'une réelle étude d'impact permettant d'analyser le couvert végétal et la biodiversité associée (faune, espèces volatiles protégées....) ainsi que le fonctionnement hydrologique du secteur concerné, qui, dans cette zone des Cupressus, génère le ruisseau de Rangrais. Vos terrains constituent, avec ceux des parcelles 143 et 796, la dernière zone forestière de ce quartier: dernier refuge de la faune et régulateur de la présence et de l'écoulement des eaux naturelles.

Enfin, votre projet envisage 48 logements, dont quelques collectifs, ce qui ne nous apparaît pas compatible avec le niveau d'équipement du quartier - et tout particulièrement l'avenue des Cupressus dont la largeur ne dépasse pas 4 mètres - ni avec l'absence de commerces à proximité...

Enfin, votre projet a suscité les remarques suivantes:

- les zones de jardin derrière les maisons individuelles sont trop petites pour favoriser la présence d'arbres de haute tige, et leur accès pour des engins d'entretien motorisés y est impossible ;
- le caractère massif des constructions collectives ne permet pas de conserver le caractère arboré de l'ensemble ;
- un volet paysager nécessiterait des voies bordées d'espaces suffisamment larges pour être largement boisées, ainsi que des parties communes d'espaces verts venant en compensation des espaces construits,
- l'implantation en cul de sac demande des « raquettes de retournement » absentes de votre projet,
- celui-ci apparaît d'une conception ancienne, sans prise en compte des apports d'approches plus récentes de développement durable et d'urbanisation équilibrée.

Pour conclure, il nous semble donc indispensable d'inscrire votre projet dans le cadre plus global de la révision du PLU après que les axes d'urbanisation au regard de l'environnement et du développement durable ont été définis.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos meilleures salutations.

Alain DORÉ

Président de PROSIMAR

Copie pour information : M. GOUT, Adjoint au Maire de Pornichet