

Pornichet, le 09 mars 2016



CARENE

A l'attention de Monsieur Gilbert COSTEDOAT

Commissaire Enquêteur

modification n°5 PLU de Pornichet

4, avenue du Commandant de l'Herminier

44600 SAINT-NAZAIRE

Objet : projet de modification n°5 du PLU de Pornichet

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, nous voulons exprimer notre satisfaction d'avoir pu consulter l'essentiel du dossier de modification n°5 du PLU de Pornichet sur le site internet de la ville, sans pourtant que soient disponibles les avis de certaines personnes publiques associées, ni sur le site, ni à la mairie... Nous avons également apprécié que l'enquête publique a lieu dans une période incluant les vacances scolaires de février, permettant ainsi l'accès à l'information de habitants, qu'ils soient résidents permanents ou secondaires, même si cette période n'est pas la plus fréquentée par les résidents secondaires.

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 ou de la métropole...

Bien que notre Association soit prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, 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.

La modification allégée du PLU et la modification n°5 du PLU appellent de notre part les remarques suivantes :

1. Deux procédures successives concernant le PLU

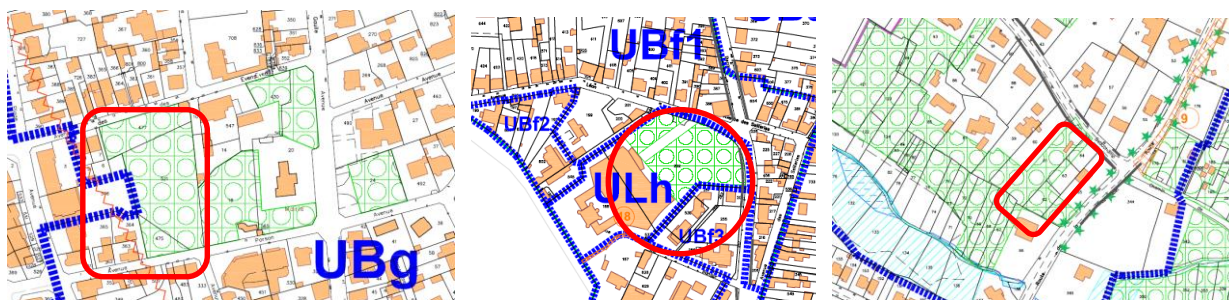
Le choix de séparer la modification allégée de la modification n°5 montre un manque de vue d'ensemble, correspondant à des objectifs clairs. Pourquoi cette modification allégée, avec une procédure destinée à gagner du temps par rapport à la modification n°5 ? Pourquoi une telle urgence ?

Cette modification allégée consiste seulement à réduire 3 Espaces Boisés Classés (EBC) dans le but de :

1- Produire des logements neufs derrière l'Hôtel de ville, cadre patrimonial et environnemental

remarquable.

- 2- Créer 10 places de parking supplémentaires, là où l'EBC avait déjà été amputé pour la construction de l'opération du Château des Tourelles dans le PLU de 2010 ...
- 3- Permettre la construction de deux nouveaux logements individuels



1 : derrière l'Hôtel de ville

2 : Les Tourelles

3 : Route de Beauchamp

Rien dans cette modification allégée n'apparaît comme une stratégie d'urbanisme : réduire des espaces boisés classés dans le but d'opérations immobilières ou de construction de parking est la négation même de la notion EBC. Ou bien le PLU d'origine a besoin d'être corrigé sur les définitions de tous les EBC, et cela devrait être fait dans une révision du PLU ; ou bien il s'agit de répondre dans l'urgence à des intérêts particuliers et cela pose un réel problème !

Plus généralement, il s'agit d'un signal très négatif : la réduction d'espaces boisés classés (EBC) va amplifier la disparition progressive de la nature arborée de Pornichet, déjà très atteinte par la densification urbaine.

Nous évoquons cette modification allégée, qui ne relève apparemment pas de cette Enquête Publique, parce qu'elle fournit un éclairage sur l'état d'esprit et l'approche des responsables à l'origine de cette modification n°5 du PLU de Pornichet.

Comme nous l'avons indiqué le 17/12/2015 sur le registre, notre avis sur cette modification allégée est très négatif.

2. Remarques générales

2.1. Préliminaire

Nous avons considéré la modification n°4 avec beaucoup de bienveillance et de naïveté : c'était la première initiative de la municipalité actuelle sur le PLU. En fait il ne s'agissait déjà, non pas de correctifs d'intérêt général, mais de mise en correspondance avec des projets de construction non publics : l'exemple le plus significatif étant la modification de l'emplacement réservé n°13. Il s'agissait de réduire l'emplacement réservé de cette ruelle de 2m50 qu'il était prévu d'élargir à 10m (largeur de rue à double sens) et de se

limiter à 5m (largeur de rue à sens unique) : au vu des photos de l'état actuel, cela permettrait de conserver une ouverture arborée sur ce site proche du port, en bout de baie. Si tôt la modification n°4 officialisée, a été délivré un permis de construire pour un imposant immeuble, supprimant totalement la dernière fenêtre de verdure de ce site. Ceci explique cela !

Il s'agit pour le PLU 2010 de la 5^e modification en 6 ans : cela met en évidence que la réflexion menée avant l'édition du PLU 2010 a été insuffisante ou a considérablement changé de point de vue. Un PLU devrait résulter d'une vision d'urbaniste, s'appuyant sur l'établissement d'un plan de circulation, d'un plan des déplacements et d'une définition structurante des grands projets : or, à Pornichet, nous n'avons toujours pas connaissance d'un plan de déplacement global (entrées et sorties de ville, flux intermédiaires des voitures et des circulations douces, transports collectifs, zones réservées aux piétons, parkings, etc...). Nous n'avons pas plus connaissance d'un projet d'ensemble de la commune avec ses entités structurantes. Seule l'opération Mazy-Gare présente une certaine cohérence, bien que les travaux ont été engagés, voire réalisés, sans que soient définies les opérations immobilières associées en projet...

La notice de présentation indique que « *la présente modification (modification n°5) est mise en œuvre afin de faire évoluer certains éléments permettant la **mise en œuvre opérationnelle de projets d'aménagement*** ». En d'autres termes, il s'agit bien d'adapter le PLU à des projets particuliers et non de fixer les orientations d'un urbanisme dans lesquelles ces projets particuliers devraient s'intégrer.

Ces adaptations pour satisfaire des projets particuliers sont :

- Changement partiel de zonage au niveau des stades Louis Mahé et Prioux pour permettre la mise en œuvre de projets à vocation dominante habitat intégrant notamment les objectifs de logements social de la Ville,
- Modification de l'OAP, du zonage et des emplacements réservés sur le site Parc d'Armor, (Camping l'Oasis)
- Modification du zonage et création d'une OAP sur le camping des Lorientes pour la mise en œuvre d'une opération de logements,
- Modification de l'OAP sur l'îlot des Paludiers, de l'emplacement réservé n°29 et de l'OAP avenue de l'Hippodrome,
- Ajustement du règlement de la ZAC Pornichet Atlantique,
- Modification de l'OAP Leroy Plaisance,

On note néanmoins que ces projets particuliers, non décrits, intègrent déjà des considérations urbanistiques qui transparaissent dans la rédaction de la notice de présentation. C'est pourquoi nous souhaitons que ces projets soient présentés et communiqués, avant décision sur cette modification n°5. On verra dans le détail ci-après que ce n'est pas neutre sur le choix des changements de zone...

Les autres points relèvent plus de l'intérêt général et montrent un travail de fond des services :

- Modification de l'emplacement réservé n°21 et suppression de l'emplacement réservé n°22,
- Création de 3 emplacements réservés au bénéfice de la commune pour des aménagements de voirie et suppression de l'emplacement réservé n°28,
- Identification d'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5,
- Mise à jour des gisements fonciers de plus de 4 000 m² identifiés au PLU,
- Corrections d'erreurs graphiques et de mise en forme des documents graphiques notamment,
- Modifications réglementaires,

D'autre part, les modifications 4 et 5 impliquent une disparition des campings, qui sont pourtant des éléments de tourisme social essentiels pour une commune comme Pornichet, classée « station de tourisme » : réduction de la zone camping du camping de « Bel Air », déjà essentiellement constitué de mobil-homes, disparition des campings de St Sébastien et des Lorientes pour des opérations immobilières, de même que le camping de l'Oasis pour l'opération du Parc d'Armor. Pour ce dernier projet, l'avis de la CCI que nous avons pu consulter à la CARENE dénote un manque d'information puisque c'est un camping et non une résidence hôtelière : le Président de la CCI ne semble pas considérer l'activité commerciale des campings...

2.2. L'AVAP

Compte-tenu du caractère balnéaire et historique de Pornichet, il est urgent que les règles et procédures de l'AVAP soient réellement appliquées : l'association du PLU et de l'AVAP rendrait les règles architecturales plus cohérentes et plus compréhensibles entre les quartiers. Il n'y a aucun sens à transférer l'AVAP à la nouvelle autorité compétente du PLU qu'est la CARENE : **la commune de Pornichet serait cohérente, s'il le faut d'un point de vue réglementaire, à demander la délégation de compétence sur l'AVAP comme elle l'a fait pour le droit de préemption...**

2.3 Nombre minimum de logements à l'hectare

Le PLU doit en principe être compatible du SCOT de la métropole de Nantes-St Nazaire et du schéma de secteur de la CARENE: il est constamment fait référence aux objectifs quantitatifs de production de logements du PLH de la CARENE. Pourtant, l'évaluation faite récemment par la CARENE souligne « *une forte production de logements collectifs, principalement à Saint-Nazaire, boostée par le dispositif d'investissement locatif Scellier* », mais aussi « *cette production soutenue contraste cependant avec une croissance démographique modérée* ». Et encore : « *Une production de logements supérieure aux objectifs,*

qui conforte la densification souhaitée ... Cependant, cette production au cœur de l'agglomération attire moins les ménages avec enfants qui s'installent sur des territoires de plus en plus éloignés. » La gestion par indicateurs règlementaires ne suit pas forcément la réalité, ni les souhaits des habitants. Ce qui est observé dans le cœur d'agglomération de « CARENE-St Nazaire Agglo » est encore plus vrai sur la commune de Pornichet. On a vu ces dernières années à Pornichet des réalisations d'habitat collectif ou de résidences hôtelières financées par du Scellier, installées loin des commerces, finalement affectées à la résidence secondaire ou touristique plus qu'au besoin social résident permanent...

Enfin, on notera que les modifications successives du PLU ont fait passer du concept de « Nombre **moyen** de logements à l'hectare » à celui de « Nombre **minimum** de logements à l'hectare »... Cette modification n°5 souligne d'ailleurs, à chaque modification pour une opération immobilière, la « *densité attendue* ».

2°) Remarques particulières

2.1 Changement partiel de zonage au niveau des stades Louis Mahé et Prioux pour permettre la mise en œuvre de projets à vocation dominante habitat intégrant notamment les objectifs de logements social de la Ville.

Cette réduction des surfaces affectées à ces deux stades est regrettable car elles contractent l'aération du tissu urbain et, comme on l'a déjà dit, réduit les espaces verts. De plus, l'argument du moindre besoin aujourd'hui de terrains d'entraînement ne prend pas en compte les besoins futurs générés par l'augmentation à terme de la population résultant de la construction de 900 logements !

Pas vraiment d'information sur la circulation autour du stade Louis Mahé et 43 logements créés.

A part cela, pas de remarque particulière sur le passage en zone UBa

Avis PROSIMAR : très réservé

2.2 Modification de l'OAP, du zonage et des emplacements réservés sur le site Parc d'Armor.

Outre l'impact sur l'offre de camping, cette opération aura un impact sur le paysage de sortie de ville. Le classement en UBb implique des hauteurs de constructions de 10m : compte-tenu du relief entre partie haute et partie basse, et l'orientation vers l'avenue du baulois, avec l'aménagement d'un rond-point d'accès, le paysage de sortie de ville sera plus marqué par les constructions que par un paysage naturel arboré. Le coefficient d'espaces verts de 20% et la « densité attendue » de 40 et 45 logements/ha ne vont pas favoriser ce paysage.

Les données de cadrage (p.40) ne donnent pas beaucoup de garanties sur la conservation des arbres de haut jet, ni sur la trame à mi-pente... Les traitements du ruisseau et de la zone humide devraient être définis avec des plantations pour favoriser le maintien ou la création d'une flore et d'une faune, garante de biodiversité.

Sur un projet de cette importance (180 logements), le plan de circulation devrait être plus développé et plus précis.

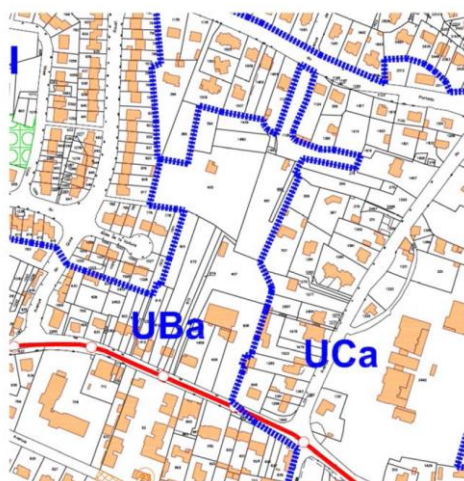
A part cela, pas de remarque particulière sur le passage en zone UBb

Avis PROSIMAR : voir les avis des associations concernées

2.3 Modification du zonage et création d'une OAP sur le camping des Lorientes pour la mise en œuvre d'une opération de logements.

Cette OAP est une part tout à fait structurante du quartier. Tout d'abord, elle va modifier considérablement le flux touristique sur Ste Marguerite. Avec le quartier du Moulin d'Argent, l'Île Pré et la transformation en zone de logement de la tranche 4 du Parc Pornichet Atlantique, en y ajoutant l'aménagement de l'avenue des Lorientes de la modification n°3, on s'oriente vers une densification des habitations entre l'avenue des Lorientes, l'Avenue du Petit Canon et le Boulevard de St Nazaire.

Le double accès depuis l'avenue des Lorientes et l'avenue du Porteau devrait limiter les flux de circulation.



On peut s'interroger sur le choix du passage en zone UBa plutôt qu'UCa. PROSIMAR, attaché à la nature arboré du quartier préférerait a priori UCa pour sa surface d'espaces verts de 50% au lieu de 20% en UBa.

La description de la page 55 laisse penser que le projet existe déjà, et qu'il serait bien de le faire correspondre à une zone UCa.

Avis PROSIMAR : avis favorable, sous réserve de classer en UCa et non en UBa

2.4 Modification de l'emplacement réservé n°21 et suppression de l'emplacement réservé n°22.

Il serait plus facile d'apprécier cette création de parking d'environ 30 places, si on disposait des conclusions du plan de circulation et de stationnement dont on nous parle depuis un an.

Avis PROSIMAR : avis favorable, sous réserve que la réalisation du parking intègre la règle d'un arbre de haute tige (favorisant l'ombrage) pour 4 places

2.5 Modification de l'OAP sur l'îlot des Paludiers, de l'emplacement réservé n°29 et de l'OAP avenue de l'Hippodrome.

PROSIMAR apprécie le renoncement au projet hôtelier qui venait concurrencer les offres hôtelières existantes, alors que l'offre est supérieure à la demande moyenne annuelle. Cette approche devra être complétée par une étude des liaisons de transport en commun ou autopartage entre cette zone centrale et les zones d'offre hôtelière.

Cette OAP est la seule réellement favorable à l'habitation permanente du fait de la proximité des commerces, du centre-ville, et aussi (?) des écoles.

Avis PROSIMAR : avis favorable

2.6 Création de 3 emplacements réservés au bénéfice de la commune pour des aménagements de voirie et suppression de l'emplacement réservé n°28.

2.6.1 Sécurisation du carrefour (par l'aménagement d'un giratoire) entre l'Avenue de Rangrais, l'Avenue des Cupressus et l'Impasse des Thuyas.

PROSIMAR, qui est à l'origine du double accès du lotissement des Thuyas et de la réduction à 36 logements, avait demandé cet aménagement, compte-tenu des caractéristiques de l'avenue des Cupressus.

Avis PROSIMAR : avis favorable

2.6.2 Création d'un rond-point d'accès à la zone 2AU de la butte d'Ermur à partir de la route d'Ermur, sur l'intersection du chemin du clos roux.

Avis PROSIMAR : pas de commentaires

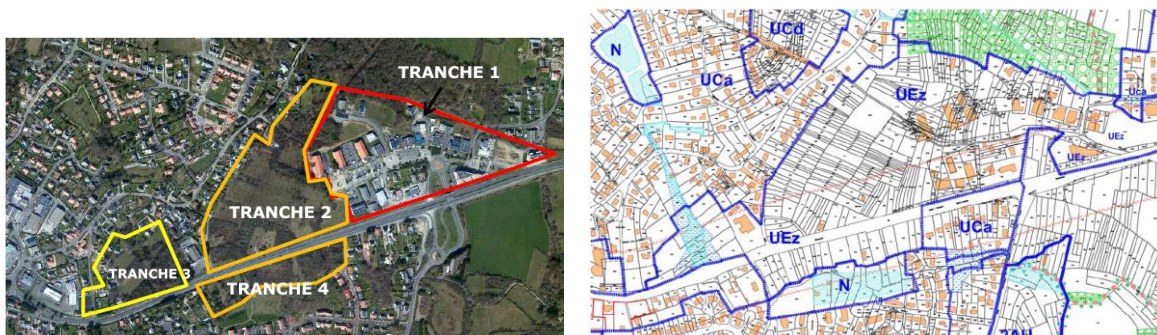
2.6.2 Elargissement du chemin du Clos Roux sur 10m de large entre la route d'Ermur et le chemin du Près de l'Étang.

Avis PROSIMAR : pas de commentaires

2.7 Ajustement du règlement de la ZAC Pornichet Atlantique.

Comme indiqué supra, avec le quartier du Moulin d'Argent, l'île Pré en y ajoutant l'aménagement de l'avenue des Lorientes 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 Lorientes, 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 (cf p.110). Des corrections devraient être faites sur les plans Centre et Sud.

Avis PROSIMAR : avis favorable, sous réserve du traitement végétal de cette zone en bordure du Boulevard de St Nazaire tant pour le paysage que de l'isolation du bruit...

2.8 Identification d'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5.

Route de la Villès Mahaud : pas de commentaires

Orientation d'Aménagement Avenue des Lorientes : nous renvoyons au commentaire lors de la modification n°3.

Il s'agit d'une Orientation d'Aménagement répondant à un projet précis de construction de logements sur un terrain de moins d'un demi-hectare mais **très abondamment boisé d'arbres de hautes tiges, volumineux et anciens**, et contribuant à l'équilibre de verdure dans une zone pavillonnaire dense. Bien que n'étant pas situé dans le périmètre de protection des arbres L123.1.7, on ne peut ignorer l'impact environnemental de ce projet.

La forme en L de cette zone ne favorise pas l'accès aux parties arrières par l'avenue des Lorientes. Un accès vers l'avenue de l'Amoulaeur est bloqué par les parcelles 629 et 777. L'aménagement avec un collectif imposé en premier rang le long de l'avenue des Lorientes et des logements individuels en second rideau ne respecte pas la nature du quartier, ni la situation du voisinage, modifierait le caractère de l'avenue des Lorientes et son caractère boisé. L'intérêt en nombre de logements ainsi créés est limité. Le maintien de la réglementation permettrait déjà la construction d'une dizaine de logements individuels.

PROSIMAR demande que cette zone soit maintenue à vocation pavillonnaire, avec sauvegarde d'une majorité des arbres, et laissée libre d'aménagement.

Secteur des Forges : les habitants de Ste Marguerite apprécient particulièrement ce secteur et sont attachés à en garder ou en améliorer le cadre végétal si attractif.

Avis PROSIMAR : avis favorable

2.9 Modification de l'OAP Leroy Plaisance.

Lors de la modification n°4 nous avons écrit :

« Le paragraphe suivant n'a pas lieu d'être dans une modification du PLU (page 85 du document) :
« *L'ajustement de la notion de densité attendue sur cet îlot s'explique notamment en raison de la recherche de l'équilibre financier de l'opération. En effet, le concept de résidence services seniors s'appuie sur une offre de services et d'équipements adaptée aux besoins des résidents : restaurant, salon, espace forme, accueil, blanchisserie... Il s'agit donc de fixer une densité minimale de 60 logements / ha et non une densité attendue de l'ordre de 60 logements / ha. Cette densité minimale concerne uniquement l'îlot dédié à la Résidence Services Seniors.* »

De même la page 86 expose des raisons qui font craindre un choix extrêmement dense inadéquat avec l'objectif visé. Ainsi, au lieu de fixer des règles d'urbanisme faisant appel à la concurrence pour des solutions innovantes, la municipalité se soumet a priori aux contraintes imposées par les promoteurs. Réglementairement, une densité minimale de 60 logements autorise n'importe quelle valeur, alors qu'une densité de l'ordre de 60 logements fixe un objectif avec ce qu'il faut de souplesse.

On retrouve là le risque inhérent aux modifications réglementaires d'intérêt particulier.

D'ailleurs, le cahier de consultation Résidence Services Seniors du 2 février 2015 précise bien : « *Le site fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, Site 3: Leroy Plaisance, indiquant une densité attendue de l'ordre de 60 logements à l'hectare, soit 34 logements pour une unité foncière d'une contenance de 5657 m²* ». Mais le document précise déjà : « *Cette densité pourra être modifiée si nécessaire.* » !

Le PLU est-il rédigé en fonction des réponses reçues à cette consultation ? »

Nous n'avons rien à ajouter...

2.10 Mise à jour des gisements fonciers de plus de 4 000 m² identifiés au PLU.

Pas de commentaires sur ce travail de fond des services

2.11 Corrections d'erreurs graphiques et de mise en forme des documents graphiques notamment.

Pas de commentaires sur ce travail de fond des services

2.12 Modifications réglementaires,

Fera l'objet d'un courrier complémentaire

Nous avons apprécié la clarté de la structure des documents, facile à lire et à comprendre mettant bien en comparaison l'état initial et l'état modifié. Certaines rubriques, justifiées par l'approche administrative et réglementaire, sont superflues et rend la lecture assez fastidieuse.

Il ne faut pas s'étonner que peu de citoyens participent à l'enquête publique lorsque les documents sont plus administratifs que didactiques et synthétiques : une notice de 233 pages décourage le « citoyen lambda ». Même pour les associations formées de bénévoles, cela représente un travail assez considérable, surtout lorsqu'on constate que les EP tiennent assez peu compte des avis exprimés...

Espérant que notre contribution vous facilitera votre mission, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à notre considération.

Pour le Conseil d'Administration de PROSIMAR :



Alain DORÉ

Président