

Pornichet, le 11 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 : Partie Règlement

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans notre précédent courrier en date du 09/03, nous annonçons un courrier complémentaire concernant les modifications du règlement. C'est l'objet de ce courrier.

Evidemment, l'analyse d'un document de 233 pages demande du temps, même si les modifications sont très clairement mises en évidence.

Une remarque générale concerne l'obligation de réserver les Rez de Chaussée d'immeubles à des surfaces commerciales... Quand on voit le succès remporté par ce genre d'obligation à Ste Marguerite face au Relais des Mousquetaires, on est amené à se poser des questions. D'ailleurs, pour ceux qui fréquentent Nantes, le fiasco total des surfaces « commerciales » en Rez de Chaussée de l'immeuble qui a remplacé le Neptune en plein centre-ville pose la question de la validité des politiques d'aménagement commercial et des études de marché douteuses .

Page 9 : Implantation des balcons

Evolution : interdit, puis autorisé sur 50cm depuis la façade (n°4), puis sans limite (n°5)...l'évaluation des contraintes devient très subjective. La règle d'interdiction avait le mérite de la simplicité, laissant au constructeur le choix entre pas de balcon ou des balcons mais avec une implantation de façade en recul.

Quels intérêts inspirent cette rédaction ?

Page 19 : limite séparative UBf2

La définition reste toujours assez ambiguë

Zone UA :

- secteurs fonciers centraux dits de niveau 1, 2 et 3 : où est la définition de ces niveaux ?
- pas d'autre commentaire

Zone UB :

- idem : secteurs fonciers centraux dits de niveau 1, 2 et 3 : où est la définition de ces niveaux ?

- **PROSIMAR est opposée à la suppression des §5-1, 5-2 et 5-3 qui imposent des surfaces minimales pour pouvoir maintenir le caractère végétal et arboré de la commune, dont il faut rappeler qu'elle est une « station de tourisme » littoral. L'objectif n'est pas de bétonner cette zone littorale. De plus cette suppression, permettant des surfaces de plus en plus réduites, combinée à la règle 13.1 impliquerait uniquement des constructions de petits cabanons !**

- Finalement, les zones UBp1 et UBp2 sont-elles encore justifiées ?
- pas d'autre commentaire

Zone UC :

- idem : secteurs fonciers centraux dits de niveau 1, 2 et 3 : où est la définition de ces niveaux ?
- même interrogation sur la suppression des §5-1, 5-2 et 5-3
- La surface d'espaces verts de la zone UCe de 15% et 20% est particulièrement faible pour une opération nouvelle !
- Pourquoi a-t-on supprimé la possibilité d'implanter les dépendances en limite séparative ou en retrait d'un mètre ?
- pas d'autre commentaire

Zone UEa : pas de commentaire

Zone UEb : pas de commentaire

Zone UEz :

- la suppression de la ligne 4 (équipement hôteliers) impose-t-elle la disparition à terme de l'équipement existant ?
- la ligne 7 (loisir) existait déjà dans la modification 4.
- Les plans SUD et CENTRE doivent être corrigés pour y indiquer le transfert de UEz en UCa du terrain de la phase 4.
- PROSIMAR n'est pas compétent pour commenter les autres modifications.

Zone UL : pas de commentaire, ni sur les zones AU et N.

L'annexe concernant le stationnement devrait être revue à la lumière de l'étude du plan de circulation et du stationnement dont on attend la publication.

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

Pour le Conseil d'Administration de PROSIMAR :



Alain DORÉ

Président