

Pornichet, le 20 juillet 2017



Mairie de PORNICHET

A l'attention de Monsieur Jean de BRIDIERS

Commissaire Enquêteur

Révision allégée et Modification n°6 PLU de
Pornichet

105 Avenue du Général de Gaulle

44380 PORNICHET

Objet : modification n°6 du PLU de Pornichet :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, nous voulons exprimer notre satisfaction d'avoir pu consulter les dossiers complets de cette modification n°6 du PLU de Pornichet par le lien Google Drive indiqué sur le site internet de la ville de PORNICHET, rubrique Urbanisme...

Nous avons également apprécié que l'enquête publique a lieu dans une période incluant une partie des vacances estivales de juin-juillet permettant ainsi l'accès à l'information des habitants, qu'ils soient résidents permanents ou secondaires, même si nous regrettons que cette période se termine trop tôt, avant l'arrivée des principaux estivants d'août habitués de Pornichet.

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 CARENE ou de la métropole Nantes St Nazaire...

Malheureusement, ce projet n'a pas été évoqué lors des séances publiques du Conseil municipal, puisqu'il dépend du Conseil communautaire CARENE : nous n'avons donc été informés de son existence qu'avec l'avis d'Enquête publique, ce qui ne nous a pas permis de demander à être entendu par le Président de la CARENE, ou à défaut par le Maire (cf Art R122-9 du code de l'Urbanisme) et à prendre connaissance des documents préparatoires dans une phase de concertation précédant l'enquête publique.

Notre Association est prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, et donc par la modification touchant le cœur de quartier de Ste Marguerite, et les 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).

La modification n°6 du PLU appelle de notre part les remarques suivantes :

1- Contexte général

La modification n°6 fait suite à 6 évolutions, mises en place à chacune des années après l'approbation du PLU :

	Prescription	Arrêt	Approbation
<i>Révision</i>	11.04.2008	04.05.2009	14.01.2010
<i>Modification n°1</i>			27.06.2011
<i>Modification n°2</i>			10.05.2012
<i>Modification n°3</i>			04.04.2013
<i>Modification n°4</i>			24.06.2015
<i>Modification n°5</i>			28.06.2016
<i>Révision allégée n°1</i>			

Il s'agit pour le PLU 2010 de la 6^e modification en 7 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 : à Pornichet ce n'était pas le cas jusqu'à maintenant, mais depuis un an, il semble qu'un projet d'ensemble de la commune avec des entités structurantes commence à émerger. Ce projet fait suite à des opérations déjà engagées comme Mazy, les Ecoles, la salle polyvalente, les stades, les plages, etc...

La présente modification contient 3 items :

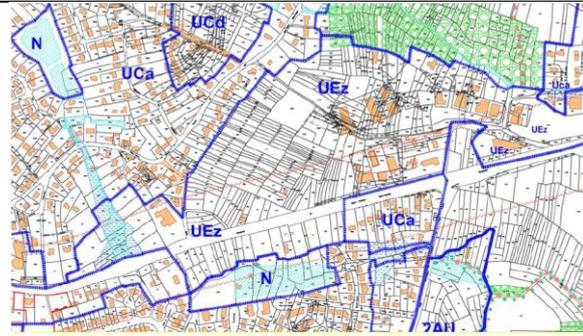
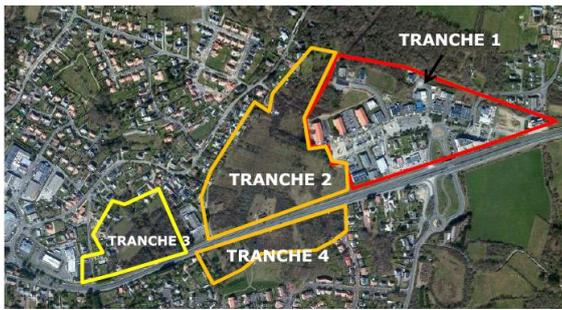
- 1- Les changements de zonage des tranches 3 et 4 de la ZAC Pornichet-Atlantique
- 2- L'adaptation des linéaires commerciaux sur les secteurs de Ste Marguerite et des Océanes
- 3- La simplification du règlement écrit des zones Nm et N, consécutif à l'opération « Plages » résultant de l'application du « décret plage ».

2. Changement de zonage des tranches 3 et 4 de la ZAC Pornichet-Atlantique et création d'une OAP pour permettre une opération à vocation d'habitat.

La ZAC change complètement de structure, pour affecter les tranches 3 et 4 à des programmes immobiliers. Dans notre courrier au Commissaire Enquêteur de la modification n°5, en date du 16 mars 2009, nous avons écrit :

« ...avec le quartier du Moulin d'Argent, l'île Pré en y ajoutant l'aménagement de l'avenue des Loriettes 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 Loriettes, 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 »

Après différents échanges avec les habitants de l'Île Pré, le projet de construction de la tranche 4 paraît trop dense, et ne tient pas suffisamment compte de la nature arborée et des zones humides. Les photos ci-dessous montrent bien la destruction d'une grande partie de la nature arborée entre 1999 et 2004.



1999



Evolution 2004

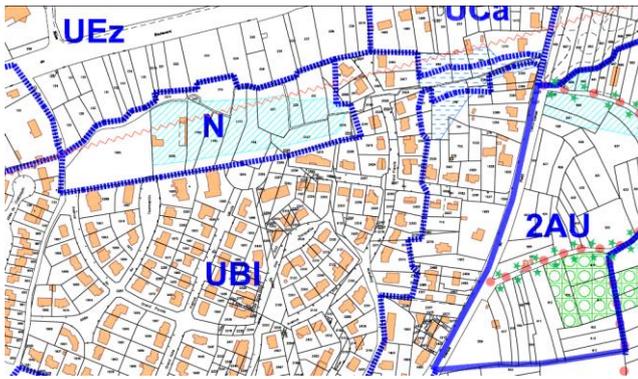


13.08.2016

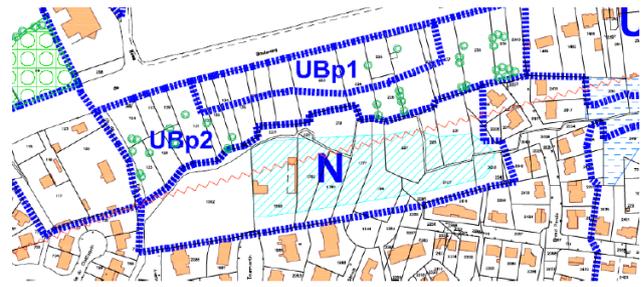
« Le projet s'appuie sur les caractéristiques du site existant, sa topographie en pente vers le ruisseau, le végétal remarquable existant, les arbres, ainsi que les liens piétonniers existants. »

Plus de 200 arbres (chênes) ont été plantés depuis 2004, s'ajoutant à la centaine existante, et cette zone apparaît comme riche en plantations, haies et biodiversité. La destruction de cette zone arborée pour une densification urbaine est tout à fait regrettable.

Compte-tenu de la densité urbaine avoisinante, et de la zone 2AU prévue de l'autre côté de l'Avenue du Petit Canon, il serait plus judicieux d'aménager cette zone 4 en zone naturelle N ou EBC et transférer le projet immobilier en 2AU.



Plan SUD Modification n°5



Plan modification n°6

A défaut, une urbanisation en UCa ou UBI serait plus cohérente. Le classement en UBp1 et UBp2 exonère de toute réglementation d'emprise au sol et laisse toute latitude à l'aménageur...

En conclusion, PROSIMAR n'a pas de réserve sur l'aménagement de la tranche 3, mais recommande un classement EBC de la partie boisée.

Par contre, PROSIMAR considère que l'aménagement de la tranche 4 tel que présenté n'est pas structurant, alors que cette zone pourrait être vraiment structurante en développant son caractère boisé naturel, avec zone humide (en la sortant de la ZAC) et constituerait un attrait accueillant d'entrée de ville.

La zone 2AU proche permettrait de satisfaire aux objectifs de création de logements, plus près pour les familles avec jeunes enfants de l'entité scolaire du Pouligou.

3. Adaption du linéaire commercial sur le secteur des Océanes et le coeur de quartier de Sainte-Marguerite

3.1 secteur des Océanes

Pas d'avis de PROSIMAR (voir l'Association APSVP)

3.2 secteur de Sainte-Marguerite

Le cœur de quartier commercial de Ste Marguerite est historiquement situé Avenue des Pins. Il s'est déplacé vers l'avenue du Littoral par l'installation de plusieurs commerces et services, autour du Café-Tabac-Journaux-PMU, point de passage historique de Ste Marguerite. Aujourd'hui, cette zone de l'Avenue du Littoral avec Pharmacie, Vente de pain, coiffeur, restaurants et professions libérales médicales a pris le pas sur l'avenue des Pins. Depuis des années, PROSIMAR réclame un vrai projet d'urbanisme de quartier reliant ces deux zones.

Les réglementations de linéaires commerciaux n'ont rien apporté, parce qu'insuffisamment inscrites dans une orientation urbanistique ;

PROSIMAR approuve les suppressions des linéaires commerciaux indiqués

4. Simplification du règlement écrit des zones Ns et Nm

Pas d'avis de PROSIMAR sur la forme.

5. Analyse de l'adaptation de la programmation du PLU suite aux projets exprimés et impacts sur les EBC.

« Les modifications apportées conduisent à une légère hausse du potentiel total de logements (+ 3%). Cette augmentation s'effectue exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine et permet à la ville d'atteindre ses objectifs de programmation en matière de logements sans recourir à l'ouverture à l'urbanisation de zone AU. Ce potentiel de logements est en adéquation avec les objectifs fixés par la PLH. »

Cette approche purement réglementaire est inadaptée. Tout d'abord parce que les objectifs ont été fixés de façon assez arbitraire il y a près de 10 ans par la CARENE, et auraient dû être adaptés au vu des réalisations et du retour d'expérience différentielle entre l'agglomération de St Nazaire et la commune de Pornichet.

La recommandation nationale est de densifier la partie urbaine afin de ne pas consommer d'espaces agricoles. Pour louable qu'elle est d'un point de vue macro-économique, cette recommandation s'applique mal à Pornichet. En effet, on détruit des zones boisées ou naturelles pour élever des constructions, alors qu'il n'y a pratiquement plus d'agriculteurs locaux, et que nombre de champs sont en jachère...

Ainsi, l'argument « ...sans recourir à l'ouverture à l'urbanisation de zone AU », s'il est juste du point de vue de l'approche réglementaire, est totalement erroné par rapport à la réalité.

De même, la classification EBC n'est pas suffisante pour apprécier la fonction régénératrice de la couverture arborée. La référence aux Espaces Boisés Significatifs de la DTA n'a pas de sens au niveau de la commune. Le §5.2 du document de présentation est un alibi, sans rapport réel avec la réalité environnementale de Pornichet.

Si on admet les objectifs de la COP21, chacun doit se sentir responsable de l'objectif à atteindre : non seulement l'Etat et l'industrie, mais aussi chaque collectivité publique et chaque citoyen. Dans ce sens, aucune opération de réduction de la fonction d'absorption du CO2 par la photosynthèse de la nature (terrestre et marine) ne doit être envisagée, sauf éventuellement en assurant des compensations. Non seulement la réduction des EBC n'est pas acceptable en soi, mais la création de nouveaux EBC doit être encouragée, comme recommandé par le SCOT, dès lors qu'il y a augmentation de l'urbanisation.

Nous devons souligner la qualité des documents mis à disposition du public, même s'ils sont plus structurés pour justifier réglementairement a posteriori les décisions proposées. Mais disposer d'une telle documentation rend la concertation plus réelle et plus significative.

Vous remerciant de l'attention que vous aurez portée à cette contribution et à ces avis, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à notre considération.

Pour le Conseil d'Administration de PROSIMAR :

Alain DORÉ

Président