ANNEXE 2

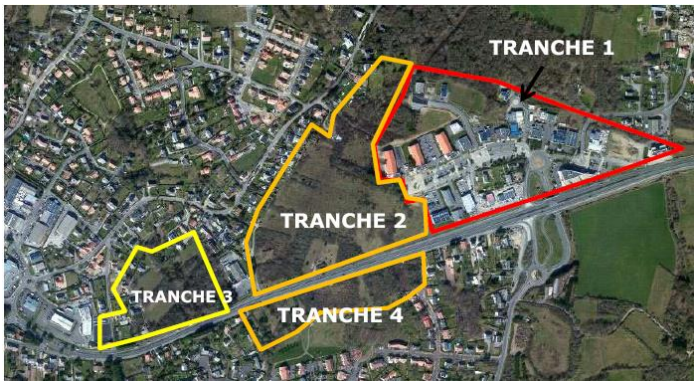
Extrait de l'Avis de PROSIMAR à la modification n°6

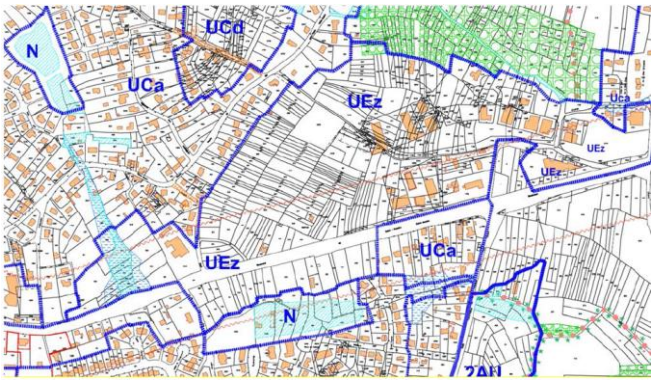
2. Changement de zonage des tranches 3 et 4 de la ZAC Pornichet-Atlantique et création d'une OAP pour permettre une opération à vocation d'habitat.

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 avions écrit :

« …*avec le quartier du Moulin d'Argent, l'Ile 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 …. »

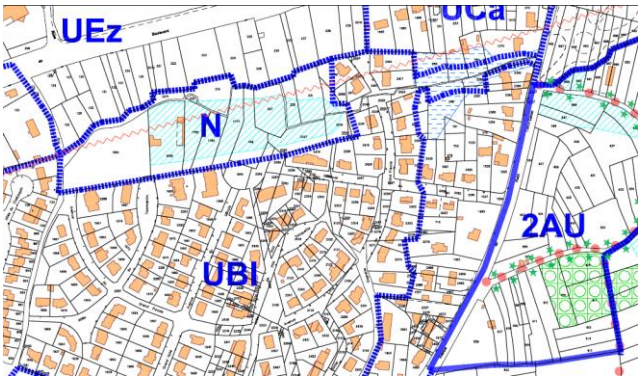
Après différents échanges avec les habitants de l'Ile Pré, le projet de construction de la tranche 4 paraît trop dense, et ne tient pas suffisamment compte de la nature arborée et des zones humides. Les photos ci-dessous montrent bien la destruction d'une grande partie de la nature arborée entre 1999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

Etat d’origine 1999

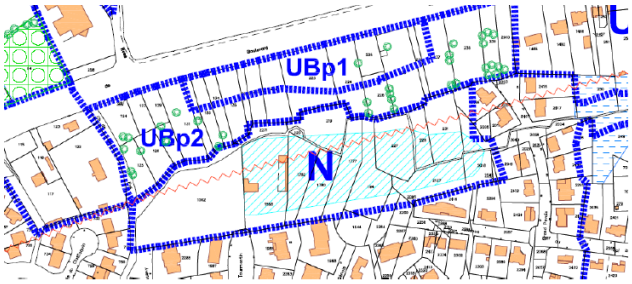
Evolution 2004

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 règlementation 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. 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 règlementaire 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.