



5 bd de la République  
44380 - PORNICHET

Pornichet, le 02 février 2013

Monsieur G. COSTEDOAT

Commissaire Enquêteur

Hôtel de Ville

120, Avenue du Général de Gaulle

**44380 PORNICHET**

Objet : projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, nous vous remercions de nous avoir reçu brièvement le lundi 28 janvier : nous vous avons fait part de notre désaccord sur la période d'enquête publique, contraire à l'usage dans toutes les communes touristiques ou balnéaires, où les résidents secondaires sont plus nombreux que les résidents principaux... Cette situation est aggravée par l'absence de publication des documents sur le site internet de la ville, comme cela se fait aujourd'hui, et a déjà été fait lors de la précédente révision du PLU

Nous avons protesté contre cette situation par courrier adressé à Monsieur le Maire, et nous vous invitons à considérer que, dans ces conditions, les résultats de l'enquête publique en seront faussés, puisque près de 60% des personnes concernées n'auront pu y participer.

Néanmoins, notre association, composée dans les mêmes proportions de résidents principaux et secondaires, vous adresse quelques remarques dans le document en annexe, établi dans un délai réduit et sur une base sommaire.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur,, à notre considération.

**Alain DORÉ**

Président

Président : Alain Doré

téléphone : 06 80 20 38 40

courriel : [info@prosimar.org](mailto:info@prosimar.org)

Correspondance :chez Jacques Suard, 67 avenue du Littoral 44380 PORNICHET - fax 02 40 11 60 31

## **Note de PRO.SI.MAR concernant la modification n°3 du PLU de Pornichet**

### **Documents de référence :**

- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
- Schéma de cohérence territoriale : SCoT métropole Nantes St Nazaire, *approuvé le 26 mars 2007*  
Note de PRO.SI.MAR. à la Commission d' Enquête Publique du SCOT.
- Schéma de secteur de la CARENE, *approuvé le 19 février 2008*  
Note de PRO.SI.MAR. au Commissaire Enquêteur de l'Enquête Publique du schéma de secteur de la CARENE, du 16 novembre 2007.
- PLU 2010 de Pornichet,  
Note de PRO.SI.MAR. au Commissaire Enquêteur du 17 septembre 2009  
modifié le 27 juin 2011, puis le 10 mai 2012

### **Liste des documents consultés :**

- Pièce n°1 : les objets de la modification
- Pièce n°2 : instauration des linéaires commerçant et du droit de préemption commercial.
- Pièce n°3 : Implantation le long de la RD 392.  
Modifications des orientations d'aménagement du Parc d'Armor,  
modification du règlement
- Pièce n°4 : Modifications du recensement du patrimoine bâti classé au titre du L.123.1.5.7
- Pièce n°5 : Modifications d'un emplacement réservé le long du Bd de l'Hippodrome et  
de l'orientation d'aménagement site 9 avenue de l'Hippodrome
- Pièce n°6 : Modifications du règlement littéral
- Pièce n°7 : Modification du zonage UEB
- Pièce n°8 : Modification du zonage ULc et  
création d'une orientation d'aménagement « site de St Sébastien »
- Pièce n°9 : Modification des OAP site de Leroy Plaisance
- Pièce n°10 : Modification des OAP site du Village d'Ermur
- Pièce n°11 : Création d'un emplacement réservé route d'Ermur
- Pièce n°12 : Création d'une OAP site des Loriettes
- Pièce n°13 : Modification des OAP site des Palusiers

### **1- PRO.SI.MAR**

PRO.SI.MAR est une association agréée aux titres des articles L121-8 et L160-1 du Code de l'Urbanisme, par arrêté préfectoral en date du 31/03/1978. Elle a pour objet principal la Protection du Site et de l'Environnement de Sainte-Marguerite de Pornichet.

PRO.SI.MAR souligne que la spécificité du quartier de Sainte-Marguerite doit être prise en compte en tant que cadre de verdure, lieu de promenade et de tourisme, littoral non urbanisé intensivement, à vocation balnéaire, vacancière et familiale. Il serait donc dommageable qu'une urbanisation densifiée et non maîtrisée dans ses abords directs vienne diminuer l'attrait touristique qui contribue à la richesse de toute la commune et à son équilibre économique.

Nous avons toujours apporté nos principales réflexions sur une approche urbanistique globale, qui ne découle pas d'une gestion par indicateurs (*seuil minimum de « production » de logements, nombre de logements à l'hectare, etc...*) mais plutôt d'une vision de préservation d'équilibre et d'évolution douce. Il s'agit bien de garantir le patrimoine commun pour le transmettre sans dégradation aux générations suivantes. Il s'agit alors de résister à la spéculation foncière et immobilière pour privilégier le cadre

de vie : c'est la meilleure approche pour « assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Le PLU 2010 respectait assez bien cette approche qualitative, mais les modifications annuelles viennent le modifier en introduisant de plus en plus de contraintes quantitatives, et en brouillant toute vue cohérente d'orientations d'urbanisme.

**2- Pièce n°1 : Synthèse des évolutions du bilan logements**

Ce document rend mal compte de l'intérêt de cette modification n°3 en termes de nombre de logements sociaux ou non. Pourtant la notion de nombre de logements semble avoir présidé à la recherche de tous terrains libres de construction pour densifier l'urbanisation, indépendamment de l'environnement du quartier. Cela s'explique sans doute par le choix de faire financer la construction des logements sociaux nécessaires par des opérations immobilières privées, d'où une urbanisation assez éloignée de la prise en compte des conditions de vie : espaces de verdure, proximité des commerçants et des écoles, etc...

**3- Pièce n°2: instauration des linéaires commerçant et du droit de préemption commercial.**

Pour ce qui concerne Ste Marguerite, la zone commerçante est répartie en deux zones : avenue des Pins et avenue du Littoral, sans continuité linéaire. Les autres points commerciaux ont été installés en fonction des constructions successives... Une politique d'urbanisme devrait conduire à une offre commerciale de proximité, et donc à une proximité des programmes de construction collective et de la localisation des commerces.

Le texte sur la Compatibilité du projet avec la loi littoral n'est pas très compréhensible, à moins qu'il ne vise à justifier une densification urbaine (et commerciale) dans les Espaces Proches du Rivage. On rappelle :

- que les EPR s'apprécient en fonction de 3 critères principaux : la distance au rivage, la co-visibilité et la nature de l'espace séparant la zone concernée du rivage.  
[ cf [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN\\_Littoral\\_3\\_cle72d5d6.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN_Littoral_3_cle72d5d6.pdf) ]
- dans les EPR, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et si elle est appliquée, elle doit l'être en profondeur et non en largeur, et renforcer les ouvertures vers la mer.

C'est le cas de Ste Marguerite – Avenue du Littoral, qui depuis la promulgation de la loi Littoral, a été préservée des constructions d'immeubles collectif en bord de mer, contrairement au « Remblai » de Pornichet-La Baule, voire de Bonne Source.

La qualification de Ste Marguerite d' « Espace urbanisé à enjeux urbains forts » ne devra pas se traduire par de nouvelles constructions commerciales ou non en EPR, afin de maintenir les « enjeux touristiques forts » entre le parc de Congrigoux et les deux « linéaires commerciaux » de l'avenue du Littoral et de l'avenue des Pins.

**4- Pièce n°3 : Implantation le long de la RD 392.**

- i. Modifications des orientations d'aménagement du Parc d'Armor,**
- ii. modification du règlement**

*Pas de commentaire*

**5- Pièce n°4 : Modifications du recensement du patrimoine bâti classé au titre du L.123.1.5.7**

*Ne concerne pas Ste Marguerite...*

**6- Pièce n°5 : Modifications d'un emplacement réservé le long du Bd de l'Hippodrome et de l'orientation d'aménagement site 9 avenue de l'Hippodrome**

*Ne concerne pas Ste Marguerite...*

**7- Pièce n°6 : Modifications du règlement littéral**

8.1.1. A1-1 Partie I : modification des notions SHON/SHOB

8.1.1.1. Contigu *pas de commentaire*

8.1.1.2. Coefficient d'occupation des sols : *pas de commentaire*

8.1.1.3. Emprise au sol :

Cela n'a **aucun sens** de définir l'emprise au sol en référence à la surface de plancher. La

suppression des notions de SHOB et SHON au profit de la surface de plancher vise, outre la simplification, à augmenter d'environ 10% le COS des constructions isolées (cf Grenelle de l'Environnement). Il faut en tenir compte !

Car ce changement de définition, s'il favorise le COS, modifie le coefficient d'emprise au sol, et donc les règles de coefficients (emprise au sol, desserte et parking, espaces verts). C'est une modification automatique et substantielle du règlement du PLU, qu'il convient de corriger par une modification des tableaux d'emprise au sol comme suit :

## Article 9 - Zone UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

secteurs	UBa, UBb, UBe	UBh	UBg, UBI UBf1, UBf3	UBc, UBf2	UBd
Emprise au sol maximale	50%	50%	40%	20%	13%
Si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales ou de services	50%	70%	40%	20%	13%

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

Ces coefficients doivent être modifiés en :

secteurs	UBa, UBb, UBe	UBh	UBg, UBI, UBf1, UBf3	UBc, UBf2	UBd
Emprise au sol	45%	45%	36%	18%	12%
Si.....	45%	63%	36%	18%	12%

- 8.1.1.4. Unité foncière ou terrain *pas de commentaire*
- 8.1.1.5. Surface de plancher *pas de commentaire*
- 8.1.1.6. Art. 12 toutes les zones (sf 1AU, 2AU et N) *modification acceptable, malgré la différence de 10%*
- 8.1.1.7. Définition des zones 1AU et 2AU *pas de commentaire*
- 8.1.1.8. Dans les secteurs Nh et Ns *pas de commentaire*
- 8.1.1.9. Annexes sur le stationnement *pas de commentaire*

8.1.2. A1-2 Partie I : modification de la définition de la hauteur *pas de commentaire*

8.1.3. A1-3 Partie II : Modification des règles d'implantation en zone UAb et UAa  
*pas de commentaire*

8.1.4. A1-4 Partie II : Modification des règles de densité en UA, UB, UC

La notion de **minimum de logements à l'hectare**, pour des opérations sur des emprises foncières de plus de 4000m<sup>2</sup>, ne peut suffire en elle-même. En effet, la densification correspondante suppose une capacité d'accueil de la voirie de desserte : c'est ainsi que PROSIMAR a contesté le permis de construire initial de l'avenue des Cupressus (Hameau des Thuyas), ce qui a permis, par accord avec l'aménageur, d'obtenir une augmentation de la desserte de l'opération par un accès supplémentaire, et aussi de réduire de 40 à 36 logements à l'hectare. De même PROSIMAR a dû former un recours contre le PC n°PC4413211T1086 de 11 logements sur une parcelle (aujourd'hui occupée par une villa) avec une façade de moins de 16m desservis par l'avenue de Cavaro, étroite et bordée de fossés où deux véhicules ne

peuvent se croiser !

De plus, la recherche d'une augmentation du nombre de logements se traduira automatiquement, à surface de plancher égale, d'une réduction de la surface unitaire des logements, et une utilisation intermittente pour le tourisme.

La part importante de la résidence secondaire ou touristique conforte l'identité de la commune dans un rôle de station balnéaire. L'économie locale, quant à elle, se caractérise largement par de l'emploi résidentiel et de loisirs.

La commune tire donc son attractivité et sa richesse de ses caractéristiques balnéaires de bord de mer, de détente et de loisirs et non d'une urbanité économique traditionnelle.

Les principes de densification préconisés par la loi SRU, confortés par la CARENE dans son PLH, et repris par la commune au travers de son projet de PLU, ne doivent pas être de nature à venir briser cette économie fragile dont le maintien, voire le développement, tient à l'équilibre entre l'offre de logements, la qualité des logements et des espaces, l'offre de tranquillité et de services, l'offre de dépaysement et de magie des paysages....

La quantité tue la qualité et la course à la densité et la production d'un COS supérieur à la réceptivité réelle définie par les autres règles peut produire des effets spéculatifs aussi importants qu'une pénurie de logement.

Ainsi la densité minimum de logements comme outil au service de l'équilibre social est :

- un faux ami du logement dit social, par la spéculation (associée à une fiscalité qui ne favorise finalement que du résidentiel non permanent) qu'elle peut produire sur la moindre parcelle libre et d'importance ;
- une menace contre l'identité balnéaire de la commune si elle n'est pas utilisée avec discernement.

**PROSIMAR considère qu'il est totalement aberrant de vouloir appliquer uniformément le même régime de densité sur des secteurs aux caractéristiques, aux morphologies et aux occupations différentes, et demande le retrait de cette densité minimum comme contrainte réglementaire.**

8.1.5. A1-5 Partie II : Modification des règles de gestion des eaux pluviales en zone U et A  
*pas de commentaire*

8.1.6. A1-6 Partie II : Modification des règles d'implantations en zone UBf2  
La règle 6.6 mériterait d'être mieux explicitée, voire illustrée. Idem pour la règle 7.5.

8.1.7 A1-7 Partie II : Modification des règles de clôture en zones U et 1AU, et UC  
*pas de commentaire*

8- Pièce n°7 : **Modification du zonage UEb** : *pas de commentaire*

9- Pièce n°8 : **Modification du zonage ULc et création d'une orientation d'aménagement « site de St Sébastien »**  
*pas de commentaire*

10- Pièce n°9 **Modification des OAP site de Leroy Plaisance** *pas de commentaire*

11- Pièce n°10 **Modification des OAP site du Village d'Ermur** *pas de commentaire*

12- Pièce n°11 **Création d'un emplacement réservé route d'Ermur** *pas de commentaire*

13- Pièce n°12 : **Création d'une OAP site des Lorientes**

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'Amouleur 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.**

14- Pièce n°13 : **Modification des OAP site des Palusiers** *pas de commentaire*

15- **En conclusion :**

- a. Les conditions d'enquête publique ne respectent pas l'esprit de la réglementation ou l'usage, tel qu'il ressort de l'article L123 du code de l'environnement. Les conditions de consultation d'un seul dossier dans un espace limité, l'absence de disponibilité des documents sur le site internet de la ville, le choix du mois de janvier en l'absence des résidents secondaires justifieraient la prolongation d'un mois de l'enquête publique que peut décider le commissaire enquêteur.
- b. PROSIMAR regrette que le PLU et ses modifications ne soient pas précédés par la réalisation d'un plan d'adaptation de la voirie tant aux objectifs d'urbanisation décrits dans le PLU que par la mise en conformité pour ce qui concerne l'accès des personnes à mobilité réduite.
- c. PROSIMAR considère qu'il est totalement aberrant de vouloir appliquer uniformément le même régime de densité sur des secteurs aux caractéristiques, aux morphologies et aux occupations différentes, et demande le retrait de la densité minimum comme contrainte réglementaire.
- d. PROSIMAR demande d'adapter les coefficients d'emprise au sol pour tenir compte du remplacement des notions de SHON/SHOB par celle de surface de plancher (impact de 10%).
- e. PROSIMAR conteste l'intérêt de l'OAP des Loriettes et dénonce son impact sur la nature boisée de la zone, en contradiction avec la politique de l'arbre affirmée dans le PLU.

Enfin, PROSIMAR rappelle sa demande de rendre cohérents les zones d'espace à caractère boisé L123.1.7 ( zone UBc à Ste Marguerite) avec les parties de zone UCa entre l'avenue des Ormeaux, l'avenue de Cavaro et l'Avenue du Pouligou / de St Sébastien, par extension de la zone UBc.

