

Pornichet, le 20 Décembre 2022

**CARENE**

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

CARENE PLUi modification n°2

Avenue Commandant l'Herminier  
44600 Saint-Nazaire

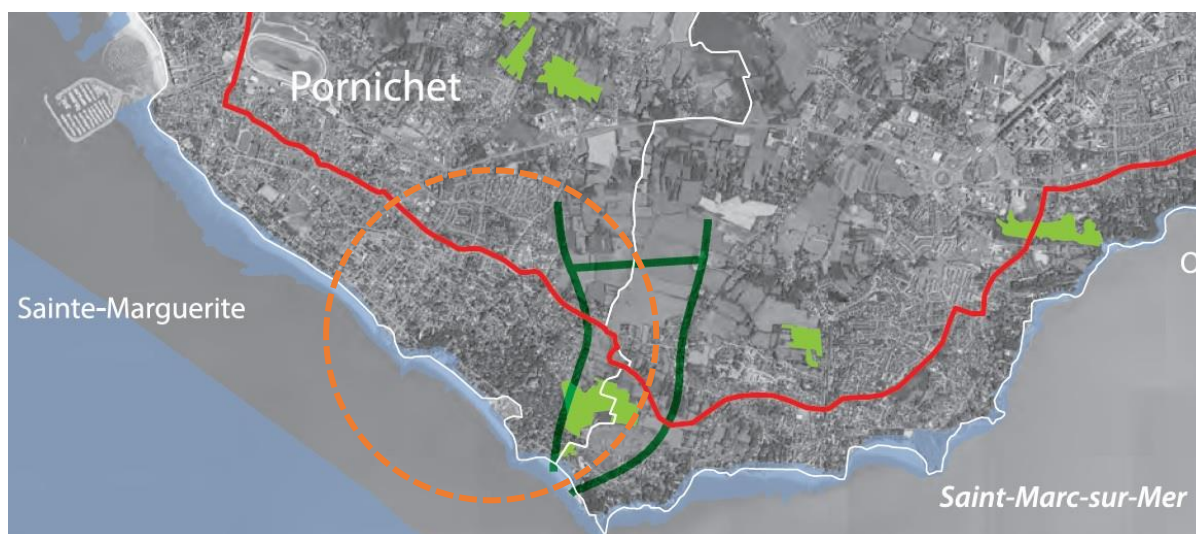
Objet : PLUi modification n°2

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'association PROSIMAR est une association locale d'usagers, agréée par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, au titre de l'article L 132-12 du code de l'urbanisme (R121-1 du même code), après avoir été agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme depuis le 31.03.1978...

PROSIMAR est prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, [cf le cercle orange sur la photo ci-dessous] et donc par l'urbanisme s'y rapportant ainsi que le caractère balnéaire et touristique de ses 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<sup>er</sup> oct. 2012, confirmée par le conseil communautaire de la CARENE le 29 mars 2016).

Elle est intervenue lors de l'Enquête publique PLUi par un courrier en date du 14 septembre 2019 et de celle de la modification PLUi n°1 par un courrier en date du 3 novembre 2021. (voir ces deux courriers sur <http://www.prosimar.org/urbanisme.htm> )



On notera que lors de ces deux enquêtes publiques, les dates avaient été choisies en intégrant des périodes vacancières d'août 2019 et d'octobre 2021. Il est donc regrettable que la présente enquête

publique soit close au début de la période vacancière de fin d'année, rendant ainsi difficile la participation des résidents secondaires et même des associations d'usagers. La commune de Pornichet est donnée par l'INSEE pour 10 962 habitants, pour 12 723 logements, se répartissant en 5 684 résidences principales, 6 644 résidences secondaires et logements occasionnels, et 395 logements vacants. Ceci est typique d'une commune balnéaire et touristique, caractère unique parmi les communes de la CARENE. Vu l'ampleur du dossier, et dans le souci de permettre à tous les habitants et à tous les propriétaires de logements de s'informer, d'échanger et de s'exprimer pleinement dans le cadre de l'enquête publique, il eut été souhaitable que la période d'enquête publique englobe l'entière période vacancière de fin d'année, jusqu'au 5 janvier.

**Peut-être n'est-il pas trop tard pour prolonger l'enquête publique de 2 semaines, comme nous vous l'avons demandé dès le 5 décembre, et inciter à une plus grande participation des habitants et résidents.**

### 1- Acquisition du dossier

Nous avons téléchargé le dossier à partir du site de la CARENE, rubrique PLUi :

La page du PLUi nous a dirigé sur la page <https://carene.netexplorer.pro/#dl/9rrk0hbo> Ce dossier est difficile à consulter, vu son ampleur : les tableaux, expliquant les modifications, ne remplacent pas l'édition de documents **complets** en regard : origine, modifié avec les modifications en texte barré/surligné.

### 2- Concertation préalable

L'enquête publique doit être précédée d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 16 février au 30 mars 2022. Le bilan en est rapporté dans le document [4\_délibération\_bilan de la concertation.pdf] dans le dossier [1\_Actes de procédures], adopté le mardi 28 juin 2022, dans lequel il est explicitement mentionné qu'elle n'a pas vraiment fonctionné :

« Trois observations ont été mentionnées sur le registre dématérialisé et une sur le registre papier :  
- un particulier et une association ont regretté l'absence d'informations précises sur le détail des objets de la modification n°2.

- .....

*Il convient de rappeler que la concertation préalable a pour objectif d'associer le public à la procédure d'évolution du PLUi en vue d'une meilleure appropriation du dossier et de recueillir ses observations et propositions à ce stade du projet afin, le cas échéant, d'en tenir compte dans l'élaboration de celui-ci. La concertation annonce différents sujets ou thématiques qui y seront traités, sans que ne soient exposés les détails précis des évolutions proposées ou les solutions réglementaires envisagées. Ces détails seront présentés dans le dossier soumis à enquête publique. »*

Il était seulement précisé, ce qui ne peut alerter les habitants et associations de Pornichet :

« Le projet de modification n°2 du PLUi vise à :

- ☑ Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Chateauloup Ouest, à Saint-André des eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- ☑ Rectifier des erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces réglementaires du PLUi, le plan des servitudes et le document « Justification des choix » ;
- ☑ Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulation d'articles, etc.) ;

- ☑ *Faire évoluer certaines dispositions règlementaires écrites ou graphiques, dont les OAP (précisions, compléments) sur plusieurs territoires communaux, et en particulier sur Saint-Nazaire, pour prendre en compte des évolutions liées à la finalisation d'études urbaines ; »*

Nous aurions aimé plus de concertation, au sens des articles L103-2, L103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme, notamment par des invitations personnalisées aux associations d'usagers comme nous l'avions demandé lors de la préparation du PLUi par lettre en date du 23 avril 2018. <http://www.prosimar.org/pdf/lettre20180423%20CARENE.pdf>

**La concertation préalable avec le public a été réduite au minimum de la forme règlementaire, sans prendre les moyens de motiver celui-ci.**

### **3- Les modifications proposées par la CARENE**

Le rapport de présentation est fait sous le seul aspect de l'Evaluation Environnementale [EE\_MODIFICATION2\_PLUI\_CARENE]. Nous avons essayé d'analyser ce qui concerne Pornichet, et en particulier Ste Marguerite, selon cette classification, tout en la mettant en regard de l'avis du Conseil Municipal de Pornichet.

#### **3.1 Corrections des erreurs matérielles**

- => Suppression d'une indication de présence de patrimoine :
- => Classement d'arbre : voir §2.3

Nous avons noté que la MRAe indique : « Concernant la justification des dispositions proposées, certaines des erreurs matérielles auxquelles le projet de modification n°2 du PLUi souhaite remédier ne peuvent être qualifiées de cette façon. »

#### **3.2 Modifications apportées au règlement**

##### **3.2.1 Divisions foncières à Pornichet**

« ...conformément à la délibération adoptée par la Conseil Municipal de Pornichet le . ????. »  
Difficile de se prononcer sur cette modification se référant à une délibération non spécifiée ! Rappelons que PROSIMAR a proposé de mieux utiliser le classement EBC des fonds de parcelles, et s'est aussi inquiétée des pratiques (par exemple division de parcelle et du bâti) utilisées pour contourner les règles (par exemple de distance de construction par rapport aux limites séparatives) Une déclaration préalable ne peut garantir que la conformité du projet à des règles d'urbanisme référencées.

**PROSIMAR demande que le règlement précise les points spécifiques à inscrire dans ce type de Demande Préalable,**

##### **3.2.2 Périmètres particuliers (2.2.8)**

La possibilité de diviser un périmètre particulier en sous-secteurs a pour but de densifier (voir par exemple l'OAP n°22) pour atteindre des indicateurs politiques et administratifs, pas dans le souci d'une cohérence urbanistique...

**PROSIMAR n'est donc pas favorable à ces divisions qui empêcheront une certaine cohérence urbaine**

### **3.2.3 Dispositions relatives aux lotissements (2.3.2)**

Plus on multiplie ce genre de dérogations, plus on ouvre des possibilités d'arrangements dans un intérêt particulier plutôt que général.

**PROSIMAR n'est donc pas favorable à ces dérogations, alors que le contrôle des lotissements a des enjeux économiques privés qui prendront le dessus...**

### **3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (3.1.2)**

Cette règle serait plus simple et plus utile dans le contexte d'urgence climatique si elle se limitait à imposer un recul par rapport à l'alignement, recul qu'on devrait végétaliser ou arborer. Au lieu de cela, on va densifier en réduisant les espaces de « respiration » sur et autour des voies publiques.

### **3.2.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (3.1.4)**

Il serait souhaitable d'être plus précis sur la définition de « bâtiments non jointifs » : on a actuellement l'exemple à Pornichet d'un permis (PC 044 132 22 T0013) accordé sur une même parcelle à 4 personnes indépendantes avec un bâtiment composé de 4 maisons individuelles jointives, situation ouvrant à terme à des divisions de parcelles avec division du bâti, sans respect des distances entre constructions et limites séparatives.

**PROSIMAR suggère de mieux définir ce qui peut ou doit être bâtiments jointifs et bâtiments non jointifs.**

### **3.2.6 Hauteur maximale des constructions (3.1.5)**

Il est expliqué : « *La volonté de la Commune de Pornichet en particulier, est de pouvoir « déroger » à la bande constructible également sur la question de la hauteur, surtout pour l'OAP des Evens* ». C'est un comble puisque la mairie a modifié son projet sur les Evens, conduisant à supprimer l'OAP30 et toutes constructions sur ce périmètre. Voir §3.3.9 .

Néanmoins, PROSIMAR approuve les objectifs des conditions particulières.

Pour ce qui concerne le Parc d'Armor, voir le §3.3.1

### **3.2.7 Caractéristiques architecturales (3.2.2)**

Pas de commentaire autre que la référence à l'AVAP exigerait que la commission de suivi de l'AVAP, dont PROSIMAR est membre se réunisse effectivement chaque année (aucune réunion depuis juin 2019).

Pas de commentaire non plus sur les matériaux des toitures, mais rappel de certaines restrictions sur les pentes de toit discutables.

### **3.2.8 Traitement des clôtures (3.2.3)**

L'application des règles n'est pas toujours vérifiée.

### **3.2.9 Accès (4.1.1), desserte (4.1.2), assainissement (4.2.1)**

Pas de commentaire

### **3.2.10 Clôtures**

**PROSIMAR approuve tout particulièrement** la règle « *Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent pas être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les*

espaces public et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité ; »

### 3.2.11 Assouplissement de la réglementation Patrimoine possible :

« L'objet de la modification porte sur l'ajout d'une précision portant exclusivement sur le patrimoine possible. Il est dit que les dispositions réglementaires visant à maintenir et valoriser le patrimoine du territoire est une recommandation dans le cas du patrimoine possible. Il s'agit de prendre acte du coût engendré par la valorisation d'un tel patrimoine qui peut appartenir à des ménages qui n'ont pas toujours pas les moyens financiers de remettre le bâti dans son état d'origine. Il semble donc plus judicieux de permettre à ce patrimoine d'évoluer, plutôt que de le voir se dégrader faute d'entretien. »

Cette rédaction manque de précision, malgré un argument généreux. Mais a contrario, un bien peut être laissé volontairement à l'abandon ou dans un état dégradé dans le seul but de pouvoir réaliser une opération à forte plus-value ( nombreux exemples à Pornichet comme à La Baule)

Nous avons aussi noté dans l'avis de la DDTM

Sur les modifications diverses du règlement, il peut sembler paradoxal que le coefficient de biotope, mis en place dans le PLUi pour lutter contre l'érosion de la biodiversité, la réduction des flots de chaleur et la limitation du ruissellement des eaux de pluie, doit s'effacer devant la construction des annexes, dont les piscines, et les ouvrages de type transformateur. Un critère dérogatoire d'absence de solutions techniques avérées serait plus pertinent.

Dans notre courrier adressé à la Commission d'enquête sur le PLUi (<http://www.prosimar.org/UrbanismeEP/LettreEngPub190921PLUi.pdf> ), nous avons signalé plusieurs points qui auraient mérité d'être corrigés lors de cette modification n°2.

## 3.3 Modifications apportées aux OAP et création d'une OAP

### 3.3.1 Parc d'Armor (OAP n°31)

Passage d'une zone UBa4 en UBa2

- Emprise au sol inchangée (50%) - §3.1.1.1
- Introduction d'un recul minimum de 10 mètres éventuellement par rapport au boulevard existant du Baulois - §3.1.2
- Suppression de la possibilité d'implantation sur une limite séparative - §3.1.3.1
- Distance > 6m entre constructions non jointives sur une même parcelle - §3.1.4
- Hauteurs : H1 /H2 passe de 6m/10m à 9m/14m
- Espaces libres végétalisés : 20% => 30%
- Coefficient de biotope : 0,2 => 0,3

C'est donc une tendance à augmenter les hauteurs mais aussi l'espacement des constructions dans l'OAP Parc d'Armor.

La question de la densification à 80 logements minimum et non en moyenne en densifiant par le haut implique une augmentation du nombre de logements sans s'interroger sur la capacité d'accueil, les équipements de proximité et les infrastructures nécessaires (écoles, petits commerces de proximité, voirie et circulation ...etc).

L'autre question est la construction dans une zone qui a été et est encore inondable. Il n'est pas démontré que la réalisation projetée a été suffisamment étudiée puisqu'on vient déjà d'y introduire des modifications de conception...

**PROSIMAR se contente de poser ces 2 questions et renvoie à l'avis des associations APSVP et APEP.**



### 3.3.2 Village d'Ermur (OAP n°21)

Initialement, la partie sud devait accueillir des équipements publics et la partie nord développer une opération d'ensemble d'habitat d'une densité brute\* de 20 logements à l'hectare minimum.

Il est proposé d' « attribuer une vocation d'habitat à l'ensemble du site » et de développer deux opérations d'ensemble d'habitat

L'interrogation sur la capacité d'accueil et les équipements de proximité se pose avec d'autant plus d'acuité que l'OAP est proche de celle de la butte d'Ermur (OAP 20).

Une autre question est la dépollution des sols de la pointe sud

**PROSIMAR ne donne pas d'avis, se contente de poser ces questions et renvoie à l'avis des associations concernées.**

### 3.3.3 Près de l'Etang (OAP N°15)

La modification consiste à supprimer du stationnement au Nord et inclure une aire de camping-car au nord du périmètre de l'OAP.

Le besoin de l'aire de camping-car existe depuis longtemps, afin de régler le stationnement (souvent anarchique) de ces véhicules dans la commune ; mais on ne dit rien sur le besoin de stationnement que remplissait la partie réservée à cet effet.

### 3.3.4 Le Petit Canon (OAP N°22)

Aucune modification n'est signalée dans le dossier de présentation de modification n°2 du PLUi.

Néanmoins, la modification portant la densité de logements de 20 à 30 logements/ha a été apportée après l'enquête publique de 2019 sur le PLUi d'origine, sans autre justification qu'une demande de l'Etat (DREAL), contrevenant au principe même de l'enquête publique.

**Cette densité de 30 lgts/ha n'a jamais été soumise à enquête publique**

### 3.3.5 Les Forges (OAP N°19)

La densité moyenne de logements/ha devient une densité minimum : il faut donc s'attendre à une densification de l'opération.

### 3.3.6 La Butte d'Ermur (OAP N°20)

La densité moyenne de logements/ha devient une densité minimum : il faut donc s'attendre à une densification de l'opération.

### 3.3.7 Rond-Point de l'Europe (OAP N°28)

La densité moyenne de logements/ha devient une densité minimum : on pourrait donc s'attendre à une densification de l'opération. Mais l'enjeu est limité à 16 logements.

Cette opération est figée depuis longtemps et il est peu probable que soit modifié le projet constitué d'un ensemble de deux immeubles massifs qui fermera la dernière possibilité de garder ouvert le cœur de ville vers les ports et la baie.

### 3.3.8 Ilot Paris (OAP N°29)

La densité moyenne de logements/ha devient une densité minimum

### 3.3.9 Les Evens (OAP N°30)

Voir le § 4 infra

**3.3.10 Leroy Plaisance (OAP N°32)**

La fiche OAP n°32 (ex 31) indique la division en 2 secteurs 1 & 2 de densité respectives 60 et 120 lgts/ha, alors que dans la fiche de PLUi approuvé en 2020, il est indiqué : « Accueillir une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat d'une densité brute\* de l'ordre de 60 logements à l'hectare. »

Sauf erreur de notre part, cette modification n'est pas indiquée dans le rapport de présentation

**3.3.11 Ilot Gambetta (OAP N°33)**

inchangé

**3.3.12 Saint Sébastien Sud (OAP N°34)**

inchangé

**3.3.13 Les Paludiers (OAP N°35)**

inchangé

**3.3.14 Bd de St Nazaire (OAP N°36)**

A proximité immédiate d'une zone humide et inondable, la transformation de cette zone du parc d'Activités Pornichet Atlantique en zone résidentielle n'est pas sans interroger sur son emplacement en bordure du boulevard de St Nazaire, avec un recul limité, rendant cet axe d'entrée de Pornichet assez peu esthétique.

La modification conduit à plus que doubler la densité sur la zone B (50 au lieu de 20 lgts/ha)

**PROSIMAR est opposée à cette évolution, qui déséquilibre encore plus l'urbanisation en bord de boulevard.**

**3.3.15 Ch. de la Paillesse et de l'Aulnay**

Sans enjeu général

**3.3.16 Tableau récapitulatif :**

Le tableau ci-après montre l'évolution entre le projet initial de PLUi, la version votée, puis la modification n°2. Dans la densité brute, ne sont pas comptabilisés dans la surface de référence les espaces naturels inscrits dans la trame verte et bleue, les zones humides, les retraits liés aux cours d'eau, les voiries et espaces publics primaires. Mais ces surfaces impactent peu sur ces densités.

On a donc estimé le nombre de logements programmés :

N° (N°)	Intitulé	Surface ha	Arrêté EP lgts/ha	voté le 4/2/2020 lgts/ha	initial	voté	Modification n°2	
					lgts	lgts	lgts/ha	lgts
14 (15)	Près de l'Etang	2,8	20	20	56	56	20	56
18 (19)	Les Forges	1,3	20	20	26	26	>20	>26
19 (20)	Butte d'Ermur	18,8	20	30	376	564	>30	>564
20 (21)	Village d'Ermur	3,6	20	20	72	72	>20	>72
21 (22)	Petit Canon	7,6	20	30	152	228	30	228

27 (28)	Rd Point Europe	0,4	40	40	16	16	>40	>16
28 (29)	Ilot Paris	0,5	40	40	20	20	>40	>20
29 (30)	Avenue des Evens	0,4			21	21		21
30 (31)	Parc d'Armor	5,8	40-45	40-45	249	249	~40 / >50	>250
31(32)	Leroy Plaisance	2,3	60	60	138	138	60 / 120	~210
32 (33)	Ilot Gambetta	1,7	100	100	<170	<170	100	<170
33 (34)	St Sébastien Sud	0,5	30	>30	>15	>15	>30	>15
34 (35)	Les Paludiers	0,9	100	100	90	90	100	90
35 (36)	Bd de St Nazaire (Z4)	3	A? / B20	A? / B20	80+10	80+10	A? / B50	80 + 25
36 (37)	Ch de la Pailleresse et de l'Aulnay (Z3)	2,1	20		6	6		6
<b>Total</b>					<b>1 487</b>	<b>1 646</b>		<b>1 849</b>
						<b>+159</b>		<b>&gt; +203</b>
								<b>&gt; +362</b>

Cette évolution supérieure ou égale à +24% a de quoi inquiéter : ainsi à Pornichet, les prévisions de constructions de logements sur 10 ans sont passées de 1 500 à 1 850, en contradiction avec les objectifs de 150 logements/an qu'indiquait le **PLH 2016-2021** :

Commune	Nombre annuel moyen de logements	Nombre total de logements sur 6 ans	Dont logement locatifs sociaux sur 6 ans
Pornichet	150	900	485

et de 130 logements/an pour le **PLH 2022**, arrêté le 29 mars 2022 :

Pornichet	130	780	190
-----------	-----	-----	-----

Le PLUi a été modifié après enquête publique, notamment sur deux opérations d'aménagement : la délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2020 précise que « les OAP Butte d'Ermur et Petit Canon à Pornichet qui voient leurs objectifs de densité augmenter de 20 à 30 logements par hectare ainsi que le minimum de logements sociaux qui passe de 20 à 30% ». En effet, un ajout de 10 logements par hectare participe à une augmentation de 50% de logements par hectare, ce qui est considérable. Cette modification substantielle dénature le principe même de l'enquête publique.

Aujourd'hui, les modifications des OAP telles que rapportées dans le tableau ci-dessus amplifie encore ce déséquilibre et les contradictions avec les PLH. Nulle part dans la présentation, on nous informe de cette augmentation de 24% du programme de constructions de logements dans les OAP par rapport au projet de PLUi d'origine.

Ce programme de construction par OAP n'inclut pas les autres constructions des projets individuels.

**PROSIMAR demande que la totalité des OAP de Pornichet soit reconsidérée, afin d'être en cohérence avec les PLH , et de ramener le programme de construction à 130 logements par an maximum.**



### 3.4 Modifications graphiques

#### 3.4.1 Classement d'arbres sur la parcelle AS121 (Parking face à La Caravelle)

Notons d'abord que ce parking sur cette parcelle est situé sur un des deux points centraux et commerciaux du quartier de Ste Marguerite.



La modification consiste à déclasser une partie du parking, particulièrement arborée, en continuité de propriétés partiellement classées EBC et en extrémité d'un chemin piétonnier. On pourrait au contraire ajouter quelques arbres sur la partie parking non ombragée et nue, et s'assurer que la totalité de cette parcelle soit rendue perméable.



PROSIMAR partage l'avis du MRAe :

*« C'est le cas...un secteur de stationnement qui « ne présente aucun caractère boisé ou paysager » sur la commune de Pornichet. En effet, un espace n'a pas besoin d'être boisé ni même végétalisé pour être classé en espace boisé classé (EBC). On peut ainsi classer en EBC un espace destiné à devenir boisé. Dans le cas d'espèce, la justification par le caractère non boisé ne peut suffire à qualifier l'EBC d'erreur matérielle. La justification du changement proposé doit alors être fournie.*

*La MRAe rappelle que les réductions d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou naturelles ne peuvent faire l'objet d'une procédure de modification. »*

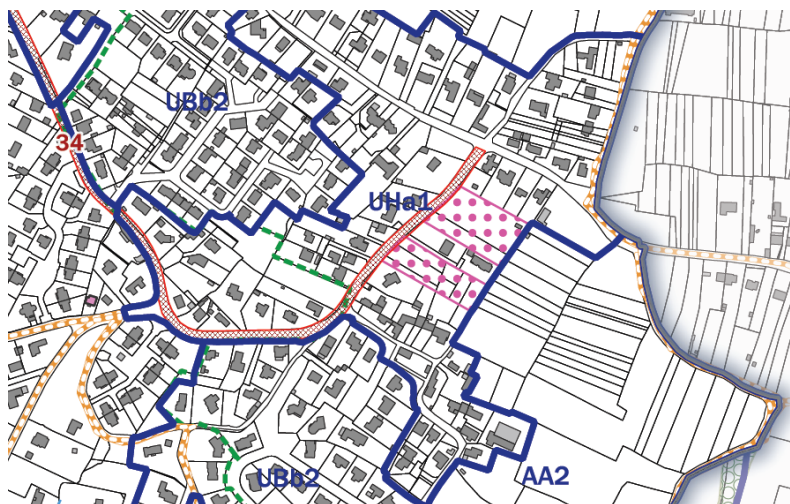
**Cette zone particulière de Ste Marguerite a une vocation paysagère et touristique**, constituée par les quelques commerces de proximité (presse, café, restaurants, coiffeur, boulangerie) et services (centre médical, pharmacie, ...) Pratiquement tous les habitants de Ste Marguerite s'y rendent chaque jour.

**PROSIMAR s'oppose au déclassement de cette partie de parcelle, et demande au contraire son extension à l'ensemble de la parcelle, même si celle-ci est utilisée en parking, suivant la règle un arbre pour 4 places.**

### 3.4.2 Périmètres Avenue de Cavaro

Le projet indiqué par les parcelles avec des points mauves correspond à un terrain utilisé jusqu'ici comme terrain de camping pour le personnel d'une entreprise privée.

Ce projet devrait être précédé d'un aménagement de l'avenue de Cavaro, bordée de fossés pour l'écoulement vers le ruisseau de Cavaro. (voir l'emplacement réservé n°34, les parcelles 233 & 251)



Là encore, on pense densification en termes de logements/ha sans prendre en compte les nécessités d'infrastructure proche.

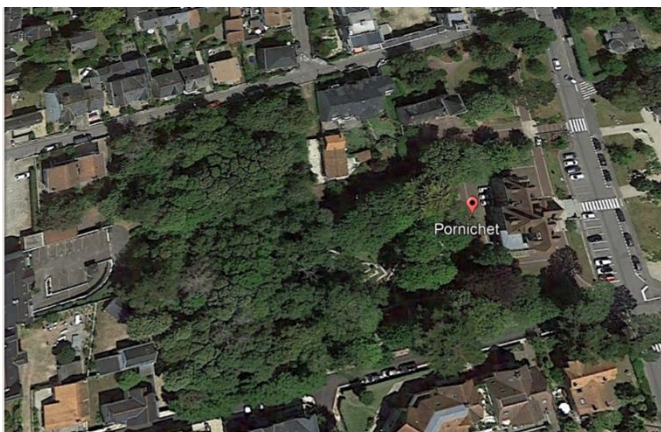
**PROSIMAR est très réservée sur la densité de logements prévue sur l'ensemble des parcelles 149 et 247 d'une part, et 139 à 144 d'autre part, du fait de la capacité d'accès par l'avenue de Cavaro.**



### 4- Une modification manquante : la suppression de l'OAP n°30 : Les Evens

Rappelons l'histoire de cette parcelle :

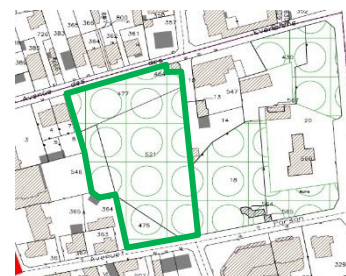
Cette parcelle boisée a été classée EBC il y a longtemps, et apparaît comme telle dans le PLU 2007. Le PLU 2010 ampute cet EBC d'une partie affectée à un parking de l'immeuble situé côté mer. Sous prétexte que le propriétaire n'entretenait pas cette parcelle boisée, la municipalité décide en 2015 de déclasser cette parcelle par une révision allégée n°1 du PLU de Pornichet, par délibération du 04 Novembre 2015. Cette révision allégée ne sera soumise à enquête publique qu'en 2017, du fait du transfert des compétences d'urbanisme de la commune à la CARENE.



« L'espace boisé situé entre l'avenue des Evens et l'avenue Porson à l'arrière de la mairie a été classé en Espace Boisé classé. Ce site, d'une surface d'environ 5000m et situé en zone urbaine (UBg) à moins de 200m de la plage des libraires, des services et commerces est actuellement un espace en friche présentant des problèmes de sécurité et de salubrité publique. L'objet de la Révision allégée est de supprimer une partie de la mesure de protection « Espace Boisé Classé » pour permettre la mise en œuvre côté avenue Porson d'un projet urbain visant d'une part à mettre en valeur l'espace boisé conservé dans le but de créer un espace public en lien avec le mini-golf à proximité et ainsi d'améliorer la faune et la flore de ce secteur en le défrichant et en ne gardant que les sujets d'arbre sain. D'autre part, côté avenue des Evens, le projet vise à produire du logement adapté au positionnement du site, projet qui intégrera les enjeux paysagers et urbains de celui-ci. »

Même s'il était indiqué « Dans le cadre de la révision allégée du PLU et en vue de la rétrocession du terrain à la ville, la municipalité souhaite sauvegarder la majeure partie de cet espace boisé et réaliser un parc public en lien avec le mini-golf avec accès par l'Avenue Porson », il est clair que la motivation première était la production de logements et la valorisation par plus-value d'un terrain rendu ainsi constructible. La Révision allégée a été contestée par les associations et les riverains, et annulée par une décision de la Cour d'Appel de Nantes en date du 21 Mai 2021. Néanmoins, sa traduction dans le PLUi est demeurée.

Le 15 Décembre 2021, le conseil Municipal a pris la décision n° 25 : « Acquisition de parcelles non bâties – Avenue des Evens – Avenue Porson – Cadastres section AH n°10, n°464, n°475, n°477 et n°521 – Propriété des Consorts GILLART – Approbation et autorisation de signature de l'acte notarié. » **en indiquant** : « Préserver la biodiversité et le patrimoine doit constituer un enjeu essentiel du développement du territoire. A ce titre, il est décidé de faire évoluer la destination de ce site pour permettre la réalisation d'un nouveau projet municipal de parc urbain paysager, ouvert au public, dans le cadre des nouvelles orientations municipales en faveur de la transition écologique.



*Cette acquisition présente un intérêt général avéré car elle vise ainsi à préserver et mettre en valeur les derniers espaces naturels en milieu urbain. Il s'agit d'une démarche de développement durable basée sur la richesse patrimoniale du quartier Mazy, démarche qui sera concrétisée lors d'une prochaine évolution du PLUi. »*

La municipalité ayant engagé les travaux d'entretien et de valorisation, les Pornichétins s'étonnent que la suppression de l'OAP n°30 et le reclassement en EBC de cette parcelle ne soit pas inscrite dans la modification n°2 du PLUi, et que l'avis motivé du Conseil Municipal n'en fasse pas mention.

**PROSIMAR, avec les autres associations et les riverains, demande que l'OAP n°30 soit retirée dès 2023 dans la modification n°2, et classée en EBC, ce qui est compatible avec le nouveau projet affiché par la municipalité. Attendre une prochaine modification en 2024 est incohérent avec les travaux engagés.**

### 5- Conclusion

Pour ce qui concerne Pornichet, cette modification PLUi n°2 est caractérisée par une recherche de densification effrénée, sans souci de la cohérence avec les infrastructures communales ni, en contrepartie, d'accroître la végétalisation urbaine. Il s'agit souvent d'opportunités nouvelles offertes à la promotion immobilière.

La logique voudrait qu'on commence par définir la capacité d'accueil de la commune, et qu'on différencie la politique d'habitat dans les communes touristiques de celle qui doit être menée dans des communes industrielles ou agricoles. En ce sens, le PLUi de la CARENE est un outil inadapté.

**Tout en reconnaissant que la réflexion au niveau du PLUi a pu apporter des avancées par rapport au PLU, PROSIMAR est en désaccord avec beaucoup d'orientations de cette modification PLUi n°2 qui relèvent pour Pornichet d'adaptations à des opportunités de densification effrénée.**

La complexité du PLUi le rend inaccessible dans ses objectifs environnementaux au citoyen ordinaire, et les procédures ne font pas suffisamment de place aux associations locales d'usagers pour plus de concertation préalable.

L'enquête publique ne permet que rarement de tenir compte de l'avis des citoyens.

La doctrine ERC précise : *« Il est de la responsabilité de l'autorité attribuant l'autorisation ou la dérogation de s'assurer, avant approbation ou autorisation d'un projet, qu'aucune alternative réalisable moins pénalisante pour l'environnement n'est possible dans ces conditions d'enjeu et de coût, si besoin en demandant des études complémentaires au porteur de projet. »*

La politique actuelle d'urbanisme de Pornichet ne présente jamais la recherche d'alternatives, du fait d'une énorme pression de l'Etat sur la base d'indicateurs généraux, peu en rapport avec la réalité locale. De ce point de vue, les règles issues de la loi SRU sont inadaptées à la situation littorale, face à la pression foncière et fiscale qui s'envole sur le littoral !.

La démarche de protection de l'environnement, qui implique la prise en compte de paramètres complexes, doit pouvoir s'appuyer sur l'observation des pratiques locales. L'urgence climatique devrait changer notre façon de concevoir l'urbanisme pour demain.

Conscient de n'avoir pu tout analyser, notamment les annexes, nous espérons vous avoir apporté des éclairages intéressants pour la rédaction de votre avis, et nous vous adressons, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

**Alain DORÉ**   
Co-président