

## **1 - Documents de référence :**

- 1- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
- 2- Schéma de cohérence territoriale : SCoT métropole Nantes St Nazaire, *approuvé le 26 mars 2007*
- 3- Note de PRO.SI.MAR. à la Commission d'Enquête Publique du SCOT. Rapport de la Commission d'Enquête Publique, du 26 janvier 2007
- 4- Plan de développement Economique de l'Agglomération Nazairienne (PDE Carène) *(mai 2006)*
- 5- Schéma de secteur de la CARENE, *approuvé le 19 février 2008*
- 6- Note de PRO.SI.MAR. au Commissaire Enquêteur de l'Enquête Publique du schéma de secteur de la CARENE, du 16 novembre 2007.
- 7- Projet de PLU 2009 de Pornichet  
*En enquête publique*

## **2 - Préambule**

PRO.SI.MAR est une association agréée aux titres des articles L121-8 et L160-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'au titre de l'article 40 de la Loi du 10/07/76 sur la Protection de la Nature, 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

L'analyse du projet de PLU de Pornichet qui est donnée dans la suite de ce document a été faite, d'une part, selon le point de vue des habitants du quartier de Ste Marguerite, et d'autre part selon les règles de respect de l'Environnement et du Littoral.

PRO.SI.MAR. s'est donc attachée à identifier quel cadre de vie les règles du PLU impliquent pour ces habitants dans l'avenir à court et moyen termes, et les conséquences du potentiel d'urbanisation sur l'environnement et le littoral.

## **3 - Remarques générales**

PRO.SI.MAR. a particulièrement apprécié la logique d'approche du diagnostic et la clarté de la présentation des choix retenus pour établir le PLU (*Partie 3 du rapport de présentation*). Ce document est d'une lecture aisée et compréhensible par tous les Pornichétins : les choix y sont détaillés et expliqués, tout particulièrement la politique patrimoniale (§3.1.2.) :

Le diagnostic a été fait suivant une approche intéressante:

- 1°-le recensement des typologies (parcelles et constructions)
- 2°-le recensement du bâti patrimonial
- 3°-les entités paysagères

Nous montrerons que cette logique n'a pas été exploitée totalement, et que certains correctifs s'imposent pour maintenir une indispensable cohérence.

**3.1 La spécificité du quartier de Ste Marguerite :**

En tout premier lieu, PRO.SI.MAR souligne que la spécificité du quartier de Sainte-Marguerite a été 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. S'inspirant des suggestions que nous avons faites au cours des réunions de concertations, le PLU élargit le périmètre de préservation de l'environnement arboré au-delà du seul lotissement « Mercier » jusqu'aux avenues de Rangrais et des Cupressus, incluant ainsi des zones plus récemment urbanisées, sans réelle maîtrise, au détriment de l'environnement arboré.

**3.2 Le maintien du cadre de verdure :**

Cette logique de cadre environnemental implique des règles de densification raisonnable, pour y conserver, voire y développer, la présence d'arbres de haute tige qui font le caractère attractif du quartier de Ste Marguerite, poumon vert de la partie littorale de Pornichet : c'est ce que nous avons constaté dans le règlement des zones UBc, UBd, et UBf par les valeurs de coefficient d'emprise au sol de 13 et 20%, et surtout d'espaces verts de 50 et 60%. Nous y voyons la preuve d'une véritable politique de l'arbre, mais qu'il faudra faire réellement appliquer.

Néanmoins, nous ne voyons pas de compensation d'urbanisation par la création et la plantation d'espaces verts nouveaux :

**PROSIMAR propose que la coupure d'urbanisation à l'est du territoire soit utilisée pour la création et la plantation d'espaces verts nouveaux.**

**3.3 Le recensement des zones humides :**

Ce PLU rassemble nombre d'informations sur les zones humides de Ste Marguerite, dont l'importance pour la faune et la flore est indissociable de la politique de l'arbre : la protection de celles-ci exigera des études approfondies avant toute opération d'urbanisation, contrairement à ce que l'on a constaté jusqu'ici.

**PROSIMAR propose que les deux ruisseaux de Cavaro et de Rangrais qui débouchent sur la plage de Ste Marguerite retrouvent autant que possible leur caractère naturel en structurant ainsi la topographie du quartier. Il conviendrait alors de prévoir des dispositions au niveau des orientations d'aménagement.**

**3.4 La fréquentation estivale, la circulation et l'aménagement de Pornichet :**

Sur le fond, nous faisons remarquer que la fréquentation estivale, à très haute fréquentation touristique, ne s'étend que sur des périodes relativement courtes : la première quinzaine d'août, et les week-end de beau temps de mai-juin-juillet-août-, soit moins de 60 jours par an !

**PROSIMAR considère qu'il ne serait pas raisonnable d'aménager structurellement la commune dans le but principal de résoudre les nuisances de circulation et de stationnement qui n'existent que pendant ces courtes périodes.**

S'il est nécessaire de prévoir une capacité globale de stationnement, il n'est pas acceptable aujourd'hui de dégrader la zone littorale dans ce but.

De même, il n'est pas normal que les Pornichétins vivent derrière une barrière d'immeubles inoccupés 10 mois sur 12, construite sur le littoral : maintenir de larges accès et des « fenêtres de verdure » sur la mer est une exigence absolue pour une commune littorale.

### **3.5 La densité homogénéisée d'urbanisation : une menace contre les atouts économiques naturels de la commune**

Le développement de la commune de Pornichet - ainsi que le rappelle justement le rapport de présentation du projet de PLU - est étroitement lié à l'activité touristique qui entraîna l'implantation des villas, des hôtels et des casinos.

La Ville de Pornichet a même vu son statut de ville de tourisme pour enfants se confirmer avec l'implantation de nombreuses colonies de vacances, notamment sur S<sup>te</sup> Marguerite.

L'apparition des campings a marqué une nouvelle étape vers la pratique du tourisme de masse, là encore surtout à S<sup>te</sup> Marguerite.

Puis le tourisme de masse a généré une offre massive de collectifs avec vue sur la mer.

L'arrivée importante de retraités constitue une nouvelle tendance des années 1990 et suivantes, transformant souvent des résidences secondaires en résidences principales.

La part importante de la résidence secondaire conforte l'identité de la commune dans un rôle de station balnéaire. (Rapport de présentation p. 30). 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. Au contraire un COS maximal peut permettre, dans un règlement favorisant les architectures diversifiées, de neutraliser les effets négatifs d'une course à la SHON en minorant la constructibilité potentielle offerte par les autres règles en fonction de la configuration des parcelles.

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

- un faux ami du logement dit social, par la spéculation qu'elle peut produire sur la moindre petite parcelle ;
- une menace contre l'identité balnéaire de la commune si elle n'est pas utilisée avec discernement.

**PROSIMAR considère qu'il est donc totalement aberrant de vouloir appliquer uniformément le même régime de densité sur des secteurs aux caractéristiques, aux morphologies et aux occupations différentes.**

### **3.6 La création architecturale :**

Nombre de nos adhérents nous ont fait remarquer que leur maison n'existerait pas, si on leur avait imposé des règles architecturales aussi contraignantes que celles édictées dans ce PLU. Chaque époque doit apporter sa contribution architecturale, et les règlements du PLU doivent le permettre tout en évitant certains excès : nous détaillerons ce point dans nos demandes ci-après...

**3.7 L'évaluation Environnementale :**

PRO.SI.MAR. regrette qu'une véritable Evaluation Environnementale n'ait été faite ni dans le cadre du précédent PLU de 2007, ni dans celui-ci. Le traitement de cet aspect dans le schéma de secteur de la CARENE qui ne fait que renvoyer à celui du SCoT, n'apporte aucune information pertinente à ce niveau local. Dans ce sens, la politique démographique, la politique du logement et la politique économique apparaissent découler des orientations générales du SCoT et du schéma de secteur, qui correspondent à une logique urbaine sans rapport avec le caractère balnéaire et touristique de la commune de Pornichet. La prise en compte du caractère permanent ou saisonnier de l'habitat, spécifique à Pornichet, commune balnéaire, n'y apparait pas.

Toutefois, la Partie 4 du rapport de présentation peut être considérée comme un début d'Evaluation Environnementale, dans laquelle il manque une étude de l'incidence de l'urbanisation au-delà des espaces proches du rivage sur la fréquentation des plages, la circulation des avenue du Littoral et de Bonne Source, le stationnement anarchique ainsi généré et la sécurité des déplacements piétonniers. Il manque aussi une étude approfondie sur les modifications induites sur les ruisseaux et zones humides, comme indiqué plus haut.

**Enfin, PROSIMAR rappelle qu'un PLU est tourné vers le futur et que la délimitation des zones doit découler d'une volonté urbanistique et non justifier le passé, avec son lot d'erreurs...**

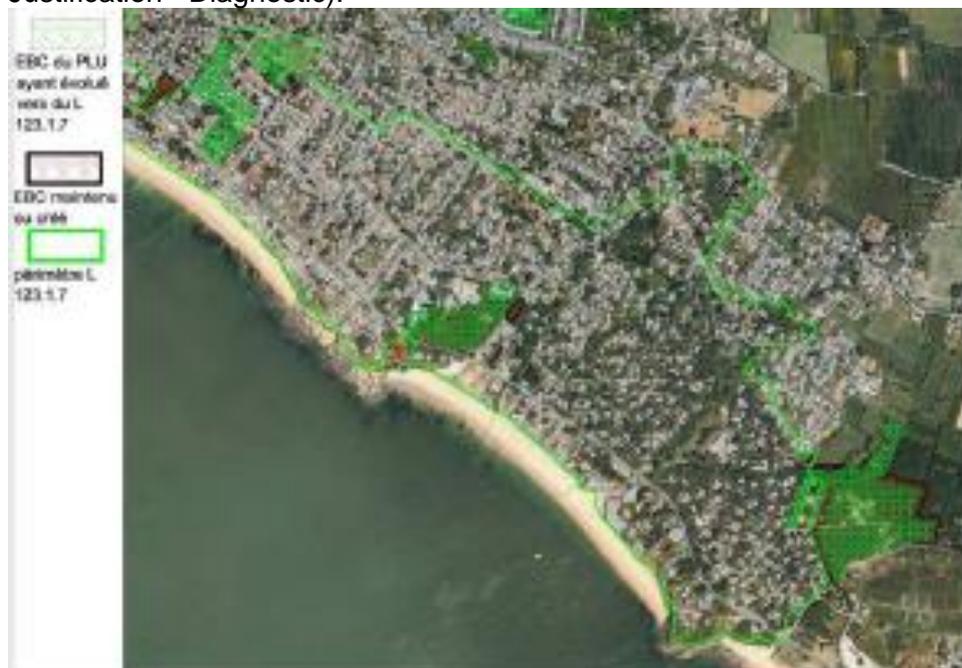
Le détail de notre analyse est présenté comme suit :

- 1- Analyse des règlements et du zonage
- 2- La réalité de la politique de l'arbre et le cadre environnemental
- 3- Les orientations et les avis des PPA
- 4- Les contraintes architecturales
- 5- Les projets de parking sur le littoral
- 6- Conclusions

## 1- Analyse des règlements et du zonage

### 1.1 *Le zonage de Sainte Marguerite*

Le quartier de Ste Marguerite est d'abord caractérisé par le périmètre L123.1.7, (P. 31 –Partie 3 Justification - Diagnostic).



Ce périmètre, qui en induit le zonage, est à rapproché du plan suivant :



- UAb : Cœur de quartier
- UBa : pavillonnaire
- UBc : zone arborée
- UBd : La Lande de Cavaro
- UBI : lotissements
- UBf2 : littoral
- UCa : urbanisation périphérique
- UL : loisirs
- Ns : zones naturelles

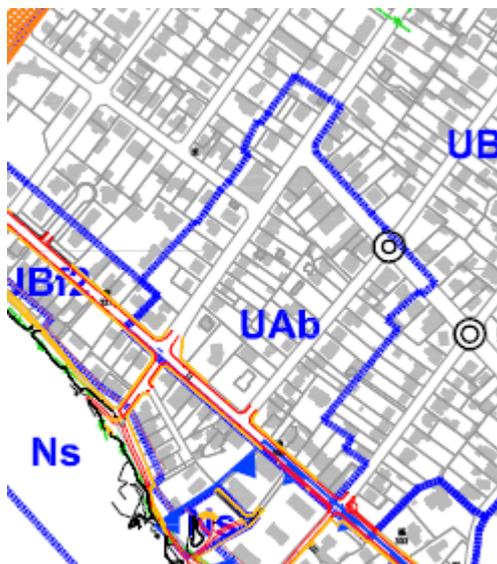
#### 1.1.1 Zone UAb - Ste Marguerite:

La délimitation choisie révèle une étude inachevée du devenir de ce cœur de quartier :

- faut-il continuer à déplacer le centre commercial vers l'avenue du littoral, et dans ce cas il faut y sécuriser la circulation piétonnière ?
- comment redynamiser l'activité commerciale de l'avenue des Pins, qui dispose d'une capacité de parking, en n'affectant en UAb qu'un seul côté de l'avenue ?

- pourquoi cette zone n'est-elle pas prolongée jusqu'au rond-point de l'avenue des Violettes ?

PROSIMAR souligne ici le manque de projet clair que révèlent les délimitations entre les zones UAb, UBa et UBf...



1.1.2 Zone UBa :  
Cf supra UAb

1.1.3 Zone UBc :

La cohérence avec le périmètre L 123.1.7 devrait étendre cette zone vers le nord au-delà de l'avenue des Ormeaux,

**PROSIMAR demande que cette zone soit mise en cohérence avec le périmètre identifié L123.1.7.**



Ainsi, les parcelles construites, sans vocation d'utilisation liée à une activité touristique et de loisirs, à l'angle formé par l'avenue de Cavaro et l'avenue des Ormeaux n'ont pas à être classées en ULa mais en UBc dès lors qu'elles sont dans le périmètre L 123.1.7 .

**PROSIMAR demande que ces parcelles soient classées en UBc**

1.1.4 Zone UBd :

Sans commentaire sur les limites du zonage.

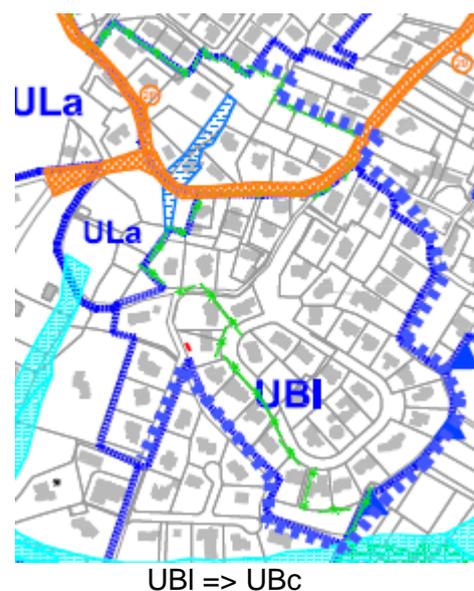
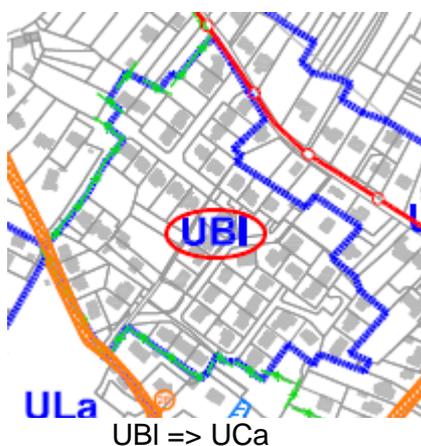
1.1.5 Zone UBI :

Il est surprenant de classer dans la même définition par exemple les lotissements de la Messinière et du Moulin d'Argent, dont les caractéristiques sont très différentes. Le parc de la Messinière est en prolongement directe des zones UBC et UBD :

**PROSIMAR demande que « le parc de la Messinière » classé UBI au Nord-Est de Ste Marguerite soit classé en UBc**

De même, le lotissement « Les Noes de Cavaro » présente des caractéristiques de verdure qui en harmonie avec le quartier, et ne justifie pas une classification à part :

**PROSIMAR demande que le lotissement « Les Noes de Cavaro » classé UBI au Nord-Est de Ste Marguerite soit classé en UCa**

1.1.6 Zone UBf2 :

Cf supra UAb et UBa

1.1.7 Zone UCa :

Les parcelles situées avenue de Cavaro, et comprises dans le périmètre L 123.1.7, devraient être incluses en zone UBc (voir figure ci-dessus)

**PROSIMAR demande que ces parcelles de l'avenue de Cavaro soient classées en zone UBc.**

1.1.8 Zones UL :

Voir supra UBc et UCa

La résidence hôtelière « Domaine de Ste Marguerite » (avenue de Cavaro) et la colonie de vacances de la SNCF (avenue du littoral) sont incluses dans le périmètre L 123.1.7 : le règlement ULa y est inadapté, et un sous-secteur ULa2 autorisant des hauteurs et densités plus réduites devrait être créé pour ces deux entités

**PROSIMAR demande la création d'un sous-secteur ULa2 pour ces 2 entités classées ULa situées à Ste Marguerite dans le périmètre L 123.1.7**

Afin de maintenir la mixité sociale estivale, il nous semble important que les zones de camping ULc restent strictement dévolues à leur destination sans évoluer vers de la résidence de loisirs ULa, déjà largement présentes sur le territoire du quartier. Le « camping de Bel Air » doit rester une zone non-construite, qui gagnerait à être plus arborée, dans la mesure où c'est un élément structurant de l'ensemble Ste Marguerite – Bonne Source.

### 1.1.9 Zones N

La zone Ns située à côté du parking de Congrigoux doit être protégée, du fait des espèces végétales protégées qui y sont présentes, et surtout parce qu'elle constitue une très belle fenêtre sur l'océan depuis l'Avenue du Littoral (la seule fenêtre intégralement ouverte).

**PROSIMAR demande de retirer l'emplacement réservé n°30**



## 1.2 Les règlements

### 1.2.1 Règles générales :

Page 8 :

**Lotissement et permis de construire valant division (article R123-10-1 du code de l'urbanisme) :**

*Les règles prévues par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.*

Cette mesure ne doit pas s'appliquer à une copropriété construite suivant des règles correspondant à l'ensemble du terrain d'assiette, avec des lots correspondant aux seuls logements, qui réaliserait ultérieurement une division de l'espace commun en lots privés, voire en cédant une partie de l'espace commun comme un nouveau lot à construire auquel s'appliquerait les règles du PLU. Dans ce cas, l'équilibre d'ensemble serait rompu, et le règlement détourné...

### 1.2.2 Zone UA :

Page 21 :

**Voies en impasse**

*Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. A partir de trois logements, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.*

Il serait bon d'indiquer à partir de quelle longueur d'impasse cette règle doit s'appliquer. Et aussi s'il s'agit de trois logements (trois appartements) ou de trois bâtiments (avec trois entrées d'immeubles) .

Page 22 :

*Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.*

Cette réserve paraît inadaptée à cette zone urbaine dense

L'autorisation de construction en limite séparative, en limite de fond de parcelle, à l'alignement, conjuguée avec l'absence de surface minimale, de CES, de coefficient d'espaces verts, etc... fait que la densité n'est pas contrôlée par ce règlement : seule l'obligation de recul de 3m par rapport à l'alignement en UAb vient empêcher la construction sur 100% du terrain d'assiette !

Voir aussi infra § 4

### 1.2.3 Zone UB :

Page 33 :

La définition du secteur UBc est inexacte et doit être corrigée, par exemple comme suit:

« le secteur UBc correspondant au secteur résidentiel arboré comprenant le lotissement historique « Mercier » et son entourage, inclus dans le périmètre L123.1.7 »

**PROSIMAR demande de supprimer « La Messinière » de la définition du secteur UBI : f1.1.5**

« le secteur UBI correspondant aux lotissements paysagers collectifs, ~~La Messinière~~, Le Moulin d'Argent, la Pépinière, la Pierre, le Pré Margot et l'Île Pré »

Page 35 :

voies en impasse : voir supra §1.2.1

Page 37 :

**Règle particulière en UBI-UBf2-UBc-UBd**

*Pour être constructible, une unité foncière issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles, devra présenter une surface minimale de (500-800-1000m<sup>2</sup>) mètres carrés.*

*Il n'est pas prévu de surface minimale en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension mesurée, ou de construction d'annexe ou de dépendance sur une propriété bâtie.*

**PROSIMAR demande qu'une rédaction plus précise lève l'ambiguïté pour les parcelles existantes non construites inférieures aux minima requis : préciser si celles-ci sont inconstructibles ou soumises aux autres critères ou à une surface minimale spécifique ?**

Page 38 :

§6.4 règle en UBd : de quel document graphique s'agit-il ?

Page 39 :

«L'alignement concerne uniquement le domaine public maritime .Toute construction doit s'implanter en recul d'au moins 10 mètres par rapport a l'alignement. Aucune construction ne sera autorisée au-delà d'une bande de 25 mètres comptée a partir dudit alignement. »

« 2) Pour les parcelles qui jouxtent uniquement une voie :

Toute construction doit s'implanter en recul d'au moins 20 mètres par rapport à la voie. »

Ces deux paragraphes demandent à être expliqué !

Page 40 :

**Art.7.2 Règle en UBc**

Le règlement précise que les constructions doivent être en retrait de 6m des limites séparatives, alors que le tableau p.55 du document de justification prévoit une possibilité en limite séparative :

**PROSIMAR demande la correction du tableau et l'application du règlement tel que rédigé**

**Art 7.3 Règle en UBd**

*Toute construction doit être édifiée, conformément au document graphique annexe :*

- soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre cote un retrait d'au moins 6 mètres,
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Même incohérence avec le tableau p.55 du document de justification :

**PROSIMAR demande d'appliquer la seule possibilité d'édifier en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.**

Là aussi, de quel document graphique en annexe s'agit-il ?

Page 42 :

**Art. 8.3 Règle en UBc et UBd :**

« Sur un même terrain, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés les uns des autres à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure a 6 mètres. »

Cette règle est pénalisante pour les propriétaires de villas anciennes, de grande hauteur, pour construire une dépendance (*telle qu'un garage, généralement inexistant dans ce type de villa*), et mériterait une exception (villas anciennes nombreuses en UBc), nonobstant la disposition alternative 8.8 alinéa 2 limitée à une surface de 20m<sup>2</sup> (*un garage dans une architecture traditionnelle demande plus de 20m<sup>2</sup>*).

Page 43 :

Le CES (art.9) en UBc est indiqué à 20% dans le règlement et à 13% dans le rapport de justification : nous recommandons 20%, pour tenir compte des tendances architecturales, tout en maintenant 60% d'espaces verts.

Page 48 :

« les éléments maçonnés doivent être enduits et peints »

**PROSIMAR demande que soit ajouté : « sauf s'ils sont réalisés en pierres apparentes »**

Page 51 :

« En UBd et UBI, les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche achevée de 50 mètres carrés de leur superficie. »

**PROSIMAR conseille de préciser qu'il s'agit d'un arbre à haute tige (de type pin, cupressus etc... devant atteindre une hauteur supérieure à la hauteur totale des constructions) par tranche achevée de 50m<sup>2</sup> de la superficie d'espaces verts**

#### 1.2.4 Zone UC :

Page 55 :

voies en impasse : voir supra §1.2.1

Page 57 :

**5.2 - Dispositions particulières en zone UCc et UCd:**

Même remarque qu'en UB

**PROSIMAR demande qu'une rédaction plus précise lève l'ambiguïté pour les parcelles existantes non construites inférieures aux minima requis : préciser si celles-ci sont inconstructibles ou soumises aux autres critères ou à une surface minima spécifique ?**

#### 1.2.5 Zone UBI :

Page 67 :

**« Caractère de la zone UL**

La zone UL est destinée aux activités touristiques et de loisirs en milieu urbain.

Elle comprend les 4 secteurs suivants :

- ULa : secteur ayant vocation à accueillir des résidences de tourisme ou équivalent, telles que définies au code du tourisme. Un sous secteur ULa1 ayant la même vocation mais autorisant des hauteurs plus élevées, existe également ;
- ULb : secteur ayant vocation à accueillir les équipements sportifs et de loisirs ;
- ULc : secteur ayant vocation à accueillir des campings ;
- ULh : secteur ayant vocation à accueillir des hôtels ou équivalents tels que définis par le code du tourisme ; »

un sous-secteur ULa2 autorisant des hauteurs et densités plus réduites devrait être créé pour ces deux entités : le Domaine de Ste Marguerite et la colonie de la SNCF.

**PROSIMAR demande la création d'un sous-secteur ULa2 pour ces 2 entités classées ULa situées à Ste Marguerite dans le périmètre L 123.1.7**

Ce qui conduit à la rédaction suivante :

« **Caractère de la zone UL**

« La zone UL est destinée aux activités touristiques et de loisirs en milieu urbain.

Elle comprend les 4 secteurs suivants :

- ULa : secteur ayant vocation à accueillir des résidences de tourisme ou équivalent, telles que définies au code du tourisme. Deux sous-secteurs - ayant la même vocation mais autorisant des hauteurs plus élevées (ULa1) ou moins élevées (ULa2) , existent également ;

... »

Page 69 :

voies en impasse : voir supra §1.2.1

Page 74

Dans le tableau, introduire le sous-secteur ULa2, avec un CES de 20%

« **10.1. - La hauteur des façades (H1) »**

Dans la liste, introduire le sous-secteur ULa2, avec une hauteur de 3,50m

« Sur chaque unité foncière, 50% de la superficie devra être maintenue en pleine terre et traitée en espaces verts. »

La cohérence voudrait qu'on fixe à 60% cette superficie en ULa2

**PROSIMAR demande d'affecter au sous-secteur ULa2 en cohérence avec UBc :  
un CES de 20%, et une H1 max de 3,50m**

## 2- La réalité de la politique de l'arbre et le cadre environnemental

### 2.1 Classement EBC :

De façon similaire au classement en EBC de l'espace boisé de l'avenue de Rangrais, que PROSIMAR approuve complètement, le classement de l'espace boisé en haut de l'avenue des Chênes Verts, à côté des nouvelles constructions en ULa, structurerait le patrimoine végétal du quartier :

**PROSIMAR demande de classer en EBC la pointe boisée qui sépare l'avenue des Chênes verts du chemin qui borde la partie basse du « Domaine de Ste Marguerite »**



PROSIMAR souligne qu'une politique de l'arbre exige un suivi rigoureux, et surtout un contrôle exhaustif des abattages d'arbres de haute tige, avec sanction en cas de non respect de la procédure d'autorisation préalable. Cela n'a pas été le cas jusqu'à ce jour, y compris dans le contrôle des permis de construire stipulant le maintien d'arbres de haute tige. C'est pourtant possible, comme le prouve l'application des règles d'autorisation par la commune de La Baule...

Le suivi des abattages permet de contrôler le remplacement des arbres morts ou supprimés.

Enfin, on rappelle la proposition de PROSIMAR de créer de nouveaux espaces verts, en compensation de la densification de l'urbanisation, en utilisant notamment les espaces de la coupure d'urbanisation.

### **3- Les orientations et les avis des PPA**

PROSIMAR a lu avec attention les avis des personnes publiques associées. Certaines parties de ces avis apparaissent plus comme le souci d'être strictement conforme à la lettre des règles et des lois, sans s'interroger sur la façon de les appliquer dans le respect du contexte local.

Ainsi, sur la prise en compte de la loi SRU :

Il semblerait que le logement constitue désormais l'axe privilégié de travail et d'intervention tant des services de l'Etat et que ceux de la CARENE au travers :

- du logement social
- des déplacements urbains uniquement orientés vers Saint Nazaire alors qu'une partie des pratiques de déplacement s'organise également vers la Baule et Guérande
- de la densité minimum de logements
- de la suppression des minimums parcellaires

L'article L110 du code de l'urbanisme dispose pourtant:

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin :*

- *d'aménager le cadre de vie,*
- *d'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,*
- *de gérer le sol de façon économe,*
- *de réduire les émissions de gaz à effet de serre,*
- *de réduire les consommations d'énergie,*
- *d'économiser les ressources fossiles*
- *d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques*
- *et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements,*

***les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »***

Il est donc évident que l'habitat n'est pas le seul élément de constitution d'une politique de l'urbanisme : la collectivité se doit de trouver le point d'équilibre.

Sur les moyens à mobiliser pour atteindre ces objectifs :

Il ne faut pas donner aux documents d'urbanisme plus de portée qu'ils ne peuvent en avoir : il s'agit avant tout d'un outil au service d'un projet, qui doit être assorti d'une politique d'animation et d'accompagnement :

- **Qui dit gérer le sol de façon économe dit se donner des moyens pour intervenir sur le milieu bâti :**

Par exemple, en préemptant des bâtiments.

Pourquoi ne pas instituer un droit de préemption renforcée pour intervenir de façon plus pointue sur des lots de copropriété ?

Pourquoi ne pas prévoir au PLU des emplacements réservés sur des terrains ou bâtiments choisis pour développer du logement social ?

Il s'agit désormais plus d'inventer et de mobiliser tous les outils d'intervention et de nouveaux partenariats financiers pour intervenir sur l'existant appelé à muter compte tenu de la structure d'âge et des conjonctures économiques. Ainsi les collectivités et l'Etat donneurs de leçons seraient légitimes à aider la commune à recenser les bâtiments appelés à changer de destination et à l'aider à acheter avec des porteurs immobiliers pour proposer ensuite de l'accession sociale.

- **Qui dit assurer la protection des milieux naturels, la restauration et la création de continuités écologiques dit aussi pédagogie, conseil en gestion auprès des propriétaires et pourquoi pas convention de gestion.**

Là encore ce sont des partenariats qu'il faut instituer plutôt que des règles qui ne sont pas toujours comprises, et donc sont souvent détournées.

Si le PLU ne peut pas faire cela à lui tout seul, en revanche il peut constituer un vecteur de communication et de motivation de politiques qui permettra ensuite d'appuyer ces différentes démarches : **la communauté d'agglomération devrait pouvoir être utilisée comme un vrai partenaire pour innover et non se révéler comme un censeur.**

Il en va d'un territoire comme d'un être humain : à chacun ses caractéristiques et ses qualités, à chacun ses modalités et son calendrier pour atteindre l'équilibre...

## 4- Les contraintes architecturales

### 4.1 *Des règles architecturales excessives dans leurs contraintes*

Comme indiqué ci-dessus, les règles architecturales sont trop contraignantes et apparaissent même comme arbitraires. Elles ne permettent ni une architecture contemporaine de qualité s'inscrivant dans le site, ni même une architecture classique et traditionnelle.

« les nouveaux percements doivent être plus hauts que larges, sauf pour les portes de garages »

L'obligation d'ouvertures plus hautes que larges ne permet pas de faire entrer largement le soleil à l'intérieur des habitations, ni de profiter de l'environnement arboré : c'est contraire à la nature, car le champ visuel humain est plus étendu horizontalement que verticalement.

**PROSIMAR propose de retirer cette règle des articles 11**

La pente minimale des toits à 45° est arbitraire : de l'autre côté de l'estuaire, elle est bien plus faible, et le caractère du climat local n'impose pas une telle contrainte.

**PROSIMAR demande que cette règle soit modifiée pour permettre des toitures avec des inclinaisons ajustées en fonction des matériaux utilisés, pour cette zone de climat.**

« la fermeture des balcons, balconnets, seuils et loggias existants »

La fermeture des balcons devrait être autorisée, sur déclaration préalable de travaux. Historiquement, les plus vieilles villas ont ainsi des oriels, les immeubles plus récents s'abritent ainsi du vent par une double fermeture, et au demeurant, cela constitue une véranda qui est imposable à un taux de 100% ou 50% suivant qu'elle est chauffée ou non...

**PROSIMAR propose de retirer cette interdiction, et de la remplacer par une déclaration de travaux obligatoire, mentionnant la création d'un espace fermé de type véranda.**

« Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit. »

L'interdiction de fenêtres de toit en saillies est contraire à toute la tradition française de construction, qui propose de nombreuses solutions, dont la plus typique est la lucarne à la française, en prolongement de façade. Cette règle d'interdiction est appliquée par exemple dans la ZPPAUP du Pouliguen, empêchant l'esthétique architecturale par l'obligation de fenêtres type velux...

**PROSIMAR propose de préciser que cette interdiction ne vise que les fenêtres de toit à châssis basculant**

#### 4.2 Recensement du bâti patrimonial

Le recensement du bâti patrimonial est listé dans une annexe au règlement que nous n'avons pas pu consulter. Par contre, l'observation du document de zonage où chaque parcelle portant bâti patrimonial est marquée d'une astérisque avec un numéro montre :

- Des astérisques non numérotées
- Des parcelles portant un bâti remarquable non marquées
- Des parcelles portant un bâti sans valeur patrimoniale, néanmoins marquées d'une astérisque.

Notons, par exemple, que les villas Ar Bann, Ker Gaïdic, Ste Anne ne sont pas répertoriés sur le plan. Ou encore que la parcelle au dessus d'ARVOR, avenue des Chênes Verts, est répertoriée alors qu'elle porte une construction très récente (2008) sans valeur particulière.

**PROSIMAR demande que cette liste soit vérifiée, complétée et rectifiée, et que celle-ci comprenne, au moins, les villas remarquables de Ste Marguerite :**

2	Avenue des Bleuets :	Ker Juliette	* N°332
9	Avenue des Chênes Verts	Ar Bann,	manquant
12	Avenue des Chênes Verts	Ker Gaïdic	manquant
3	Avenue de Cavaro	Laetitia,	*
10	Avenue de Cavaro	Le Bourbonnais	*
27	Avenue du Littoral	Baita	N°333
31	Avenue du Littoral	Ker Annaic	N°334
37	Avenue du Littoral	Fleurs de France	N° 330 & 323
41	Avenue du Littoral	Ker Yette	N°319
43	Avenue du Littoral	Marie-Caroline	*
49	Avenue du Littoral	Ker Goadic	*
70	Avenue du Littoral	La Brigantine,	*
59	Avenue du Littoral	Ker ARVOR,	*
	Avenue du Littoral	La Chartreuse	manquant
	Avenue du Littoral	Villa Mona	*
	Avenue Marguerite Mercier	Villa Marie Louise	N°315

3	Avenue de Rangrais	La Spirale	*
21	Boulevard de l'Océan	Ker Maddy	manquant
4	Boulevard de l'Océan	Chalet Ste Anne	manquant

## 5- Les projets de parking sur le littoral

L'élargissement des voies perpendiculaires à l'avenue du littoral sera de nature à renforcer l'accès des voitures aux plages s'il n'est pas prévu de parkings dissuasifs de stationnement en amont de ces voies.

La commune non seulement prévoit de renforcer ces voies, mais également de créer des emplacements réservés en aval, incitant ainsi les voitures à investir davantage l'espace et à y rester avant de partir chercher d'autres places. La circulation et les difficultés s'en trouveront accrues.

Il serait donc intéressant de trouver des espaces réversibles en amont : parkings naturels paysagers de délestage afin de minimiser le stationnement sur le littoral accompagnés d'une politique de circulation douce vers les plages et d'une signalétique efficace.

Les espaces réservés n°30 et aussi 23 contribuent plus à dégrader l'environnement qu'à résoudre la question du stationnement. Ces propositions nous paraissent incompréhensibles. De plus, la réserve n°30 est situé dans un site inscrit, dans un espace classé, dans la bande des 100m du littoral, et ce projet est contraire à l'article L 145-4-1.

**PROSIMAR demande le retrait des espaces réservés n°30 et 23**

**PROSIMAR demande que le parking de Congrigoux soit d'abord utilisé pour le stationnement, et non pour des activités commerciales, surtout en pleine saison !!!**

Il existe en rétro-littoral des zones de parkings généralement non utilisés les jours fériés ou le week-end : parking du cimetière, parking d'écoles, parking de grandes surfaces, etc... Il y a des solutions de stationnement à imaginer !

**PROSIMAR demande que soit réalisée une étude des conditions de stationnement en rétro-littoral, afin de traiter la question de façon globale.**

## 6- Conclusions

Nous avons apporté dans ce document 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, maintien de surfaces agricoles même si elles sont en jachère ou détournées de leur vocation initiale, et les séries de quota correspondant*) 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* ».

**C'est dans ce sens que nous avons formulé les 29 demandes et propositions, qui apparaissent chacune en caractères gras et encadrée.**

Nous espérons ainsi contribuer à l'amélioration de ce projet de PLU, qui est lui-même, par son approche rationnelle, un net progrès par rapport au PLU précédent.