



# PROSIMAR

Association pour la protection du site & de l'environnement de Sainte Marguerite



## Cadeaux d'automne



- ⇒ Ce qui n'est assurément pas un cadeau, c'est la décision de la municipalité de surtaxer les résidents secondaires actant un changement politique aboutissant à une stigmatisation, quoi que s'en défende le maire, de plus de la moitié des Pornichétins: une surtaxe inique, suscitant la colère !
- ⇒ Ce qui n'est assurément pas un cadeau, ce sont les chantiers à Ste Marguerite pour la construction de grands immeubles avenue du Littoral, et face au camping Bel Air entre l'avenue de Villès Chevissens et l'avenue des Mimosas. Un urbanisme pour les promoteurs sans vision environnementale...
- ⇒ Ce qui pourrait être un cadeau, c'est enfin la disparition de la station Total, si toutefois la mairie utilisait cet endroit comme un véritable espace de communication du Cœur de Ville, ouvert sur les ports, et non pour d'encombrants immeubles, prolongeant le mur de béton du Front de mer...
- ⇒ Ce qui est un cadeau, c'est l'engagement de la commune et du Département pour la préservation de la Dune de la Pierre Percée (Sainte Marguerite / Congrigoux): acquisition en cours par la ville de parcelles privées et avancement de l'étude de la faune et de la flore de cet Espace Naturel Sensible (ENS).
- ⇒ Ce qui est un cadeau, c'est la décision du Tribunal Administratif d'annuler le permis de construire le projet d'immeuble « Villa Blanche » de l'avenue de Damas et de valider le recours de PROSIMAR et des riverains. On vous explique pourtant combien cette décision peut être un cadeau empoisonné...
- ⇒ Ce qui est un immense cadeau, c'est le revirement de la municipalité sur la destination du bois des Evens, pour permettre la réalisation d'un nouveau projet municipal de parc urbain paysager, ouvert au public

Continuez la liste vous-même, telle que vous percevez votre cadre de vie à Ste Marguerite...

En ces temps de pandémie, prenez soin de votre santé et de celle des autres.

Tous les membres du Conseil d'Administration de PROSIMAR vous adressent leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2022.



Alain DORÉ,  
Président





# Grosse colère contre la surtaxe d'habitation

Correspondance:  
Espace Camille Flammarion  
Boîte 60  
7, bd de la république  
44380 PORNICHET  
Président: 06 80 20 38 40  
[info@prosimar.org](mailto:info@prosimar.org)

RETROUVEZ  
PROSIMAR SUR  
LE WEB:  
[www.prosimar.org](http://www.prosimar.org)

## Bureau et CA 2022

Président.: Alain Doré  
V-Président Bernard Marguet  
Secrétaire: Patrick Fraboulet  
Trésorier: .. Eric Lory  
Secrétaire-adj.: Jacques Corneti  
Trésor.-adj. :M.-Catherine Ronchi

Membres: Claude Burnel  
Martine Buron  
Hervé Jamet  
Alain Roy  
.....  
.....

Président d'honneur:  
† Maxime Labarbe

V-Président(e) d'honneur:  
Bernadette Damien  
† Guy Maïer

Autres membres d'honneur  
Marie-Madeleine Relliet  
Jean-Pierre Doutriaux  
Jean-Pierre Furet  
Henry Garnier  
Léon Garnier  
Jo Touvet

Siège :  
Espace C. Flammarion  
7 Bd de la République  
44380 Pornichet

[www.prosimar.org](http://www.prosimar.org)

Coup de tonnerre sur les résidences secondaires !

Le conseil municipal du 22 septembre a voté une surtaxe de 40% des résidences secondaires : 30 des 33 conseillers municipaux ont voté POUR, 2 des 6 conseillers d'opposition ont voté CONTRE, et, surprise , une conseillère majoritaire s'est abstenue ! Aucun débat ni consultation (sauf peut-être dans le secret de la majorité) avant ce vote. Informées du projet, les 3 associations Prosimar, Bonne Source et Centre ville ont publié un communiqué commun et ont établi une note d'analyse (voir <http://www.prosimar.org/activites.htm> )

M. le Maire lui-même a parlé le premier en Conseil Municipal de ne pas stigmatiser les résidents secondaires : pourtant, cette surtaxe conduit bien à les discriminer et à méconnaître les principes d'égalité devant la loi, l'impôt et les charges publiques. Les motivations ne sont pas celles officiellement exposées, car la démarche relève d'abord d'une approche financière (Pornichet) et idéologique (CARENE). Une initiative a permis d'envoyer un recours gracieux avec 145 signataires, rejoints à ce jour par d'autres sous forme de pétition...

La réaction des résidents secondaires est très bien exprimée ci-dessous :

### Extrait d'une lettre au maire adressée par un résident secondaire

« .....j'ai été particulièrement choqué par votre décision de surtaxer les résidences secondaires et ce, pour plusieurs raisons.

• Pour des questions d'honnêteté électorale.

Cette mesure, sauf erreur de ma part, ne figurait pas dans votre programme aux dernières élections. Si elle y avait figuré, mon vote aurait été différent. De ce fait je me sens trompé (et je ne suis probablement pas le seul).

• Pour des questions de transparence politique.

Vous vous présentez comme un homme de droite non sectaire. Ce qui caractérise la droite sur le plan économique c'est qu'elle finance ses projets par l'efficacité de sa gestion et de ses investissements et non par l'ajout de taxes. Contrairement à ce que vous affirmez vous n'êtes plus dans cette logique.

• Pour des questions de discrimination des résidents secondaires.

La réforme de la taxe d'habitation ne bénéficie pas aux résidences secondaires et vous enfoncez encore plus le clou. Si j'en crois « Ouest France » vous auriez dit en affirmant sérieusement « ne pas vouloir stigmatiser les résidences secondaires » que « 188 € par an, ce ne devrait pas être pénalisant pour » les propriétaires de foncier secondaire. C'est pour moi joindre le mépris au cynisme. Ceci est d'ailleurs confirmé par des membres de votre équipe comme indiqué dans l'Echo de la Presque-Ile. Il s'agit comme il est dit sans détour d'inciter les propriétaires de résidences secondaires de vendre pour qu'elles deviennent des habitations principales. J'ajouterai que votre équipe doit penser que si ces résidences secondaires sont des maisons individuelles, cela serait encore mieux qu'on les remplace par des immeubles : Il n'a échappé à personne que sous votre mandat Pornichet devient le paradis des promoteurs

Les résidents secondaires, font vivre Pornichet et son économie, et ils deviennent les parias de votre politique. Il est donc nécessaire que ces « parias » s'organisent pour faire entendre leur voix, non par « corporatisme » mais pour répondre à une politique agressive à leur égard..... »



A.P.S.V.P.  
ASSOCIATION POUR LA  
PROTECTION  
DU SITE ET LA VALORISATION DU  
PATRIMOINE DE PORNICHET

**Communiqué :**

Pornichet le 23 Novembre 2021

## **SURTAXE DISCRIMINATOIRE : RÉSIDENTS SECONDAIRES EN COLÈRE !**

Les Pornichétins résidents secondaires ont découvert fin octobre la mesure de surtaxe les concernant, votée par le Conseil Municipal le 20.09.2021

Alors qu'au début de son 1<sup>er</sup> mandat, M. le Maire affirmait que « *les finances de la ville ne justifient pas le recours à cette taxe en 2015... Malgré la baisse drastique des dotations de l'Etat, nous n'appliquerons pas cette surtaxe. Nous agissons en premier lieu sur la maîtrise des dépenses* ». Pornichet était déjà classée en zone « tendue »... Pourquoi ce revirement en 2021 ?

Après avoir annoncé au Forum des Associations des « **finances communales saines, notamment grâce à un marché immobilier florissant** », il explique aujourd'hui que la crise sanitaire a coûté 900.000 Euros à la commune, et que cette surtaxe apporterait en 2022 un supplément de recette de l'ordre du million d'euros. On ne peut que rapprocher ces deux chiffres, et considérer que **l'objectif réel poursuivi par ce vote serait pour partie étranger aux motifs exposés**, à savoir :

- ⇒ « *favoriser la mise sur le marché et l'affectation à la résidence principale* » de résidences secondaires, et
- ⇒ que « *la recette générée par cette mesure aura vocation à donner des moyens supplémentaires pour saisir les opportunités foncières...* ».

Or, la seule affectation à la résidence principale de résidences secondaires est le fait soit de retraités et non de « *jeunes familles* », soit de télétravailleurs qui bénéficient de la réorganisation des entreprises et occupent ces « *résidences secondaires* » à titre principal, notamment les week-ends et les jours durant lesquels ils sont en télétravail. **Ce 1<sup>er</sup> objectif est illusoire !**

Quand on observe le nombre de permis de démolir et de construire accordés aux promoteurs de petits collectifs sans logements sociaux, proches du littoral, à un prix de marché très élevé, il ne faut pas s'étonner qu'il alimente le marché des résidents secondaires ...Est-ce que le nombre de 1 600 logements inscrits au PLUi dans les OAP de Pornichet pour les 10 ans à venir ne suffiraient pas largement à l'offre nécessaire de logements sociaux ?

**Nos associations considèrent cette surtaxe totalement injuste et inadmissible : elles relaient la colère des résidents secondaires qui, déjà, contribuent directement et largement à la prospérité de la commune, de ses commerçants et ses artisans.**

Voir l'étude détaillée et argumentée ci-jointe (publiée aussi sur <http://www.prosimar.org/activites.htm> )

---

**PROSIMAR, APCVBS & APSVP :** Espace Camille Flammarion, 7, Bd de la République, 44380 PORNICHET  
[info@prosimar.org](mailto:info@prosimar.org) [assobonnesource@gmail.com](mailto:assobonnesource@gmail.com) [apsvp.pornichet@gmail.com](mailto:apsvp.pornichet@gmail.com)

**Correspondants Presse :**

Alain DORÉ (Tél : 06 80 20 38 40), Marc DOIZON (Tél : 06 60 36 53 37), Dominique HOUDARD (06 85 93 56 07)

## A Ste Marguerite, comme dans tout Pornichet, un urbanisme qui interroge

Quelle que soit la route empruntée en arrivant sur Pornichet, ce qui frappe ce sont les nombreuses grues qui s'élèvent au dessus des quartiers. A Ste Marguerite, deux grands collectifs en construction avenue du Littoral et avenue Villès Chevissens, et un plus petit avenue du Petit Canon, après celui de l'avenue des Gentianes, et peut-être celui projeté avenue de Damas:



*Avenue des Gentianes: maison détruite, remplacée par ce petit immeuble de 6 logements*



*Avenue du Littoral : maison détruite, chantier, vision architecturale .en prolongement de l'immeuble d'angle*



*Avenue Villès-Chevissens*

*Avenue des Mimosas*

*Le Parc de Bonne Source : 45 logements, dont 9 sociaux*

## Des travaux engagés partout dans la ville:

Le cinéma, le cœur de ville avec une place du marché en forme de parking, le ré-aménagement du Front de mer, l'enfouissement des réseaux, chantiers de construction, etc... La carte des travaux publiée est éloquente...



Le chantier du cinéma



Le chantier de la place du marché



Le chantier du Front de mer secteur Mazy



La carte des travaux le 22/12/2021

Photos : <https://www.ville-pornichet.fr>

## Place du marché et îlot Total

La première phase de travaux de la place du marché vient de se terminer pour les fêtes de Noël : on y trouve une allée centrale qui traverse un parking vers les Halles.

Il est prévu des plantations d'arbres, devant la médiathèque.



↑ Le projet de la place du marché et l'accès aux ports avec le nouvel îlot Total ( 2 immeubles )

← Le chantier de démolition et de dépollution de la station Total libère un espace vers la mer: un projet propose 2 immeubles pour occuper cette ouverture en extrémité de Front de mer, prolongeant ainsi le mur d'immeubles. Il s'accompagne d'une réduction du diamètre du rond-point de l'Europe.

Les habitants de Ste Marguerite sont d'autant plus attentifs à cette partie de Pornichet qu'elle constitue leur principale destination en ville.



## La dune de Congrigoux



Photo Google map

« Dans le cadre de la mise en valeur de son patrimoine naturel, la Commune de Pornichet a passé avec le Département un contrat sur deux sites (Bonne Source et Sainte-Marguerite/Congrigoux). La protection de ces espaces naturels passe par le biais d'acquisitions et d'inventaires complets de la faune et de la flore pour un plan de gestion adapté, pérenne, qui met en oeuvre une gouvernance participative locale. Ces deux sites sont primordiaux dans la gestion des espaces dunaires sur la Commune. Ils agissent comme tampons naturels à la gestion dynamique des dunes citées. La dune grise (Bonne Source) constitue une arrière-dune stabilisée et à conforter en tant que telle, tandis que la dune de la Pierre Percée (Sainte-Marguerite/Congrigoux) est une dune dite blanche, encore dynamique mais qui a vocation à se stabiliser si une bonne gestion et une préservation agile de cet espace naturel sont maintenues. Aussi, il convient de les protéger par l'acquisition des parcelles encore privées pour certaines, dans la continuité des démarches d'acquisition déjà engagées par la Ville de Pornichet. » (extrait du CR du conseil municipal du 23 septembre 2020).

Une réunion d'avancement s'est tenue vendredi 17 décembre 2021, réunissant les représentants de la commune, du département, de l'association Bretagne Vivante, en présence de l'association de Bonne Source. Des acquisitions de parcelles ont été réalisées, et les études de faune et flore sont en cours. PROSIMAR a écrit à la mairie pour être associée au suivi et à l'aménagement de cette dune, dans le cadre de la « *gouvernance participative locale* ». De plus, PROSIMAR souhaite que le stationnement ne soit pas autorisé, côté mer, le long des ouvertures parallèles au littoral, boulevard de l'Océan (plage) et avenue du Littoral (dune de Congrigoux).

[voir http://www.prosimar.org/pdf/AG2009web.pdf](http://www.prosimar.org/pdf/AG2009web.pdf)



Œillet maritime

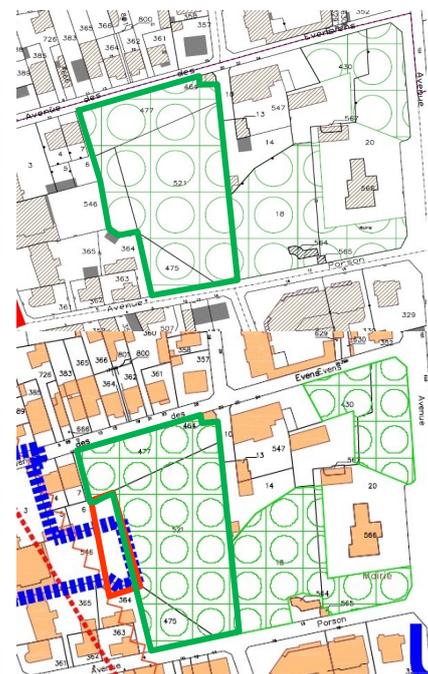
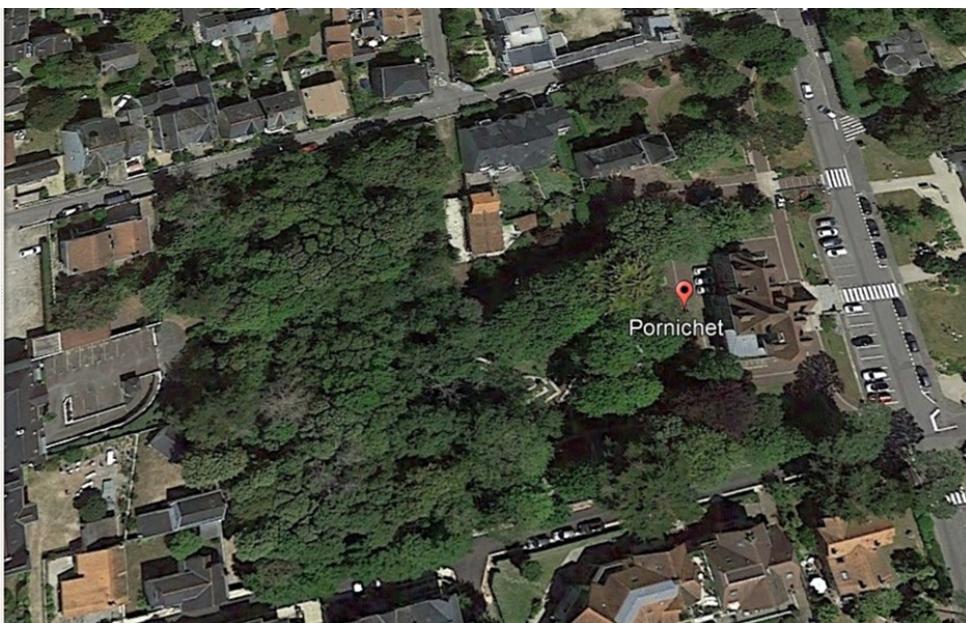
## Le bois des Evens, derrière le minigolf

Lors du Conseil Municipal de PORNICHET au mois de Décembre dernier, une délibération a particulièrement retenu notre attention. En effet, la municipalité a décidé de faire l'acquisition d'un parc arboré de 4698 m<sup>2</sup> à l'arrière du minigolf, ce qui réjouit l'association à plusieurs titres :

- ⇒ Tout d'abord parce que toute action de préservation de l'environnement et en faveur de la transition écologique, ne peut être qu'encouragée.
- ⇒ Mais aussi parce que cette décision montre que le bon sens l'a emporté. En effet, après un premier recours infructueux des associations PROSIMAR et Bonne Source, associées à plusieurs riverains, contre la suppression de cet espace boisé classé au profit d'un projet immobilier, un riverain a gagné en appel.
- ⇒ La Mairie argumente: « Cette acquisition présente un intérêt général avéré car elle vise ainsi à préserver et mettre en valeur les derniers espaces naturels en milieu urbain ». Cela confirme ce que PROSIMAR écrivait au Commissaire Enquêteur sur la révision allégée en juillet 2019 :

« En fait, seule la zone d'EBC des Evens est une véritable zone EBC capable d'abriter une biodiversité importante. La zone de la mairie est classée EBC, mais il s'agit de jardins avec quelques arbres ; Le square du Bois-Joli est un espace plantés d'arbres remarquables, avec quelques haies et un sol en terre battue peu favorable à une biodiversité importante ; Le square du Monument aux morts est de même nature avec plus de massifs et des arbres moins fournis. Toutes les autres zones EBC sont des jardins privés, et notamment le large ensemble immobilier Bel Air, qu'on ne peut comparer à une zone naturelle abritant une biodiversité flore et faune : il n'est donc pas acceptable de réduire cet EBC des Evens, et il est possible de l'entretenir et de le valoriser avec toutes les possibilités citées plus haut...» (voir <http://www.prosimar.org/pdf/LettreEngPub170719V1.pdf>)

On s'attend donc à un aménagement de parc patrimonial arboré ouvert au public. Il renforcera l'attrait du quartier, en continuité avec le mini-golf et les jardins de de la Mairie :



↑ Bois des Evens

**Evolution de classement EBC :**

PLU 2007 (mandat Lambert) ↑↑

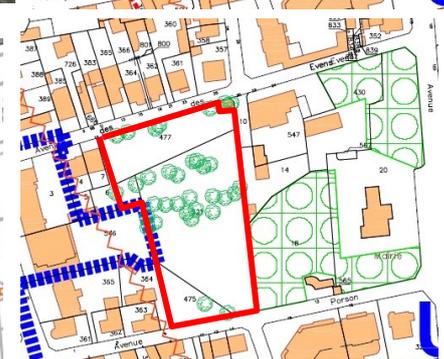
PLU 2010 (mandat Belliot) ↑

PLU rév. allégée (mandat Pelletier) →→

PLUi OAP 30 (CARENE) →

On attend la modification du PLUi ...

Une interrogation demeure : le prix d'acquisition de 1,2 million d'€ aurait-il été le même pour un terrain classé EBC. Il correspond à peu près à la recette espérée avec la surtaxe sur les RS, sensée servir à faciliter l'installation des jeunes ménages



## Le projet Villa Blanche, avenue de Damas, retoqué par le Tribunal

Si une cinquantaine d'habitants du secteur proche ont signé une pétition contre ce projet, c'est bien parce que chacun craint maintenant de voir se construire un immeuble sur le terrain de son voisin (cf p.5), avec des terrasses et des baies vitrées qui plongent chez soi, et une saturation du stationnement local !

Après l'exemple, notamment de la rue des Gentianes, ce projet avenue de Damas n'est pas acceptable. Avec 4 riverains immédiats, PROSIMAR a déposé un recours gracieux auprès du Maire, qui l'a obstinément refusé (cf Conseil Municipal du 10 mars 2021), puis un recours contentieux au Tribunal Administratif. Le dossier de permis de construire contient pourtant de nombreuses erreurs et non conformités, et surtout est contraire à l'orientation justement fixée par le PLUi dans cette zone à vocation pavillonnaire: éviter les grands immeubles imposants, massifs et qui étouffent le caractère pavillonnaire et limitent les espaces verts et aérés entre les logements. ( cf art.UBa4 §3.1.3.1: les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions ( $d = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres). Pour plus de détails, voir <http://www.prosimar.org/activites.htm> .

La décision du Tribunal considère que « cette seule contradiction, [ PLU / PLUi ] eu égard à sa faible portée, ne peut être regardée comme compromettant ... l'exécution du futur plan local d'urbanisme ». Ce n'est pas du tout l'avis des habitants de Ste Marguerite !

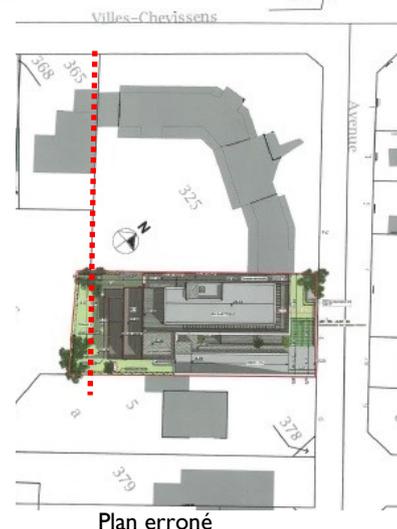


PROSIMAR a publié le 15 décembre un communiqué, repris par la presse locale (voir [prosimar.org/communiqués](http://prosimar.org/communiqués)).

Outre que la commune de Pornichet est condamnée à verser 1500€ au titre des frais exposés (art.761-1), le Tribunal Administrative a annulé le permis de construire sur l'emprise au sol excessive (UB9 du PLU), mais donne un délai de 3 mois pour présenter une demande de permis de construire de régularisation.

Permettant cette régularisation, le Tribunal n'a pas tenu compte de la jurisprudence présentée par les requérants sur le calcul de l'emprise au sol, ni des incohérences des surfaces, ni même des plans non justifiés et postérieurs à la date de délivrance du PC...

Décevant...! car les habitants de S<sup>te</sup> Marguerite n'acceptent plus ce type de construction qui dégrade leur cadre de vie, et la couverture arborée du quartier qui en fait son attrait, tant pour eux que pour les touristes .





## BULLETIN D'ADHÉSION 2022

NOM 1 .....  
 Prénom.....  
 NOM.2 .....  
 Prénom.....

### Professions :

1-.....  
 2-.....

### Adresse à PORNICHET :

Villa.....  
 N° ..... - Avenue.....

Tél.....

### Adresse HORS SAISON :

.....  
 .....

CP : ..... Ville : .....

Tél.....

### adresse courriel (e-mail) :

.....@.....  
 ( cette adresse courriel nous permettra de mieux vous informer  
 et plus facilement )

### J'adhère à l'Association PROSIMAR et verse une cotisation de :

- cotisation individuelle : 18€
- cotisation couple ou familiale : 24€
- cotisation de soutien : 45€
- cotisation personne morale : 33€

ces versements font l'objet d'un reçu fiscal

Virement bancaire à PROSIMAR (préciser NOM Adhérent) :

**IBAN: FR76 1470 6000 9773 9504 7939 321**

**BIC: AGRIFRPP847**

Ou chèque à libeller à l'ordre de PROSIMAR,

**PROSIMAR - Espace Camille Flammarion**  
 7 Boulevard de la République  
 44380 PORNICHET

*Association d'usagers, au titre du Code de l'Urbanisme  
 agréée par arrêté préfectoral du 30/12/2013*

## ACTIVITÉ

### Avril 2021

- 14 : Lettre Pollution PROSIMAR-BS-APSVP-GRSB  
 Suivi visio Conseil Municipal Pornichet
- 15 : Réponse du maire Affaire Avenue Damas
- 21 : information des conseillers municipaux
- 27 : visioconférence érosion (députées): Prosimar représenté par Bonne Source

### Mai 2021

- 05: Rencontre nouveau président ASPEN
- 08: Conseil Administration PROSIMAR
- 26: Suivi visio Conseil Municipal Pornichet

### Juin 2021

- 14:entretien avec MM Ott et Burnel (Pollution)
- 17: Entretien F. Louvrier (Eoliennes)
- 30: Suivi visio Conseil Municipal Pornichet

### Juillet 2021

- 10: Conseil Administration PROSIMAR
- 31: AG GRSB La Baule

### Août 2021

- 01: AG ASPEN Le Pouliguen
- 02: Exposé Rotary La Baule (Eoliennes)
- 03: AG APCVBS Bonne Source
- 06: AG PROSIMAR
- 13: Lettre à S. Cauchy (bd de l'Océan)
- 23: lettre à la mairie (demande de doc des ports)

### Septembre 2021

- 06: Conseil Administration PROSIMAR
- 08: Réunion Bureau
- 18: cleanup day (groupe Ste Marguerite)
- 19: Lettre à CADA (documents ports)
- 20: communiqué THRS n°1
- 22: Suivi visio Conseil Municipal Pornichet

### Octobre 2021

- 04: interview TV La chaîne Parlementaire (éoliennes)  
 Réception mémoire en défense CARENE (PLUi)
- 10: Lettre au maire réclamant: documents AO Ports
- 14: convention de consultation d'avocat (THRS)
- 19: Note d'analyse sur la THRS
- 20: Lettre au Commissaire enquêteur ( SRADDET)
- 26: rencontre avec l'APEP
- 29: rencontre PROSIMAR-APCVBS-APSVP
- 30: Conseil Administration PROSIMAR

### Novembre 2021

- 03: Lettre au Commissaire enquêteur (PLUi n°1)
- 09: Audience Tribunal Administratif Nantes (Damas)
- 12: Lettre aux adhérents (chenilles processionnaires)
- 13: entretien avec « les Pigeons » de SN (THRS)
- 18: Relais mail de la mairie: dépistage COVID
- 20: photoreportage tags Ste Marguerite
- 23: Communiqué THRS n°2
- 24: assiste au Conseil Municipal Pornichet

### Décembre 2021

- 04: bilan négatif opération chenilles: annulation
- 07: Décision du TA (Damas)
- 10: récépissé de déclaration annuelle à la Préfecture
- 15: Communiqué annulation PC Damas  
 Lettre à notre avocat (Damas)  
 Suivi visio Conseil Municipal Pornichet
- 16: réponse de notre avocat, analyse de décision
- 29: mémoire en duplique PLUi (relecture)
- 30: Bulletin n°22
- 31: Lettre à S. CAUCHY (suivi de la Dune)

*Bonne année  
 Meilleurs vœux 2022*