



5 bd de la République
44380 - PORNICHET

PORNICHET, le 04 octobre 2008

Monsieur J.-P. GOUT
Adjoint au Maire
Hôtel de Ville
44380 PORNICHET

Objet : projet de construction « Les Cupressus – les Thuyas »

Monsieur l'Adjoint au Maire,

Nous vous remercions pour votre accueil lors de la réunion du 17 septembre tenue avec Mme LEVI-TOPAL et les représentants de STRADIM. Nous vous remercions également de nous avoir transmis copie de l'avant-projet d'aménagement sur cet ensemble dit « Les Cupressus ».

Dans votre courrier du 22/09, vous évoquez un « *projet axé sur la mixité de l'offre à l'habitat tout en préservant l'environnement par une hauteur de bâti et une densité raisonnées* ». Il ne vous a pas échappé que nous avons une certaine réticence devant un tel projet, somme toute assez dense, construit au détriment d'un environnement boisé de qualité. Nous avons néanmoins noté que l'aménageur a pris la précaution dans son projet de sauvegarder les arbres qui avaient été identifiés comme sains et à conserver lors de la réunion sur site en 2005 avec M. Palvado et des experts forestiers, entrevue provoquée par PROSIMAR.

Si le projet initial a laissé place, à votre demande, à un projet plus mesuré, il n'en reste pas moins que la protection et la gestion de l'espace naturel existant n'ont pas présidé à l'élaboration de ce projet : il se présente dans la seule logique de construction (« *mixité de l'offre à l'habitat* »).

Nous regrettons cette absence de travail d'intégration dans le quartier existant et l'absence d'anticipation du reversement à terme des voiries et servitudes dans le domaine public communal. De plus, il s'inscrit avec des normes d'emprise au sol et de coefficients d'espaces verts supérieures à celles retenues pour le lotissement contigu des Poulgas (*cf en annexe : Evolutions successives et situation juridique de la zone des Cupressus*).

Une approche au cas par cas ne nous paraît pas appropriée : après les Cupressus, quid de l'extension des Poulgas ? ou des terrains de l'autre côté de l'avenue des Ormeaux ?

Il nous semble donc indispensable d'inscrire ce projet dans le cadre plus global de la révision du PLU après avoir défini les axes d'urbanisation au regard de l'environnement et du

... / ...

... / ...

développement durable, et donc primordial de définir un véritable projet d'urbanisme pour ce quartier, avant de délivrer des permis de construire ou d'aménager, pour répondre à l'impatience des promoteurs.

Pourquoi détruire par des constructions une zone totalement arborée quand à peu de distance il existe des terrains quasiment sans arbre de haute tige ?

C'est pourquoi nous vous demandons de surseoir au projet d'aménagement de cette zone afin de ne pas vider de sens la révision du PLU.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre analyse, et vous prions de croire, Monsieur l'Adjoint au Maire, à l'assurance de notre considération.

Alain DORÉ
Président de PROSIMAR

PJ : Evolutions successives et situation juridique de la zone des Cupressus

Evolutions successives et situation juridique de la zone des Cupressus

1- Au POS : Zone NA

2- Modification du POS : Zone UC,

Coefficient d'emprise au sol :	30%
Coefficient d'occupation des sols :	0,20
Coefficient d'espaces verts :	50 %
Voies d'accès :	mini 3,50m
Superficie minimale	800 m ²
Alignement :	à 5m
Hauteurs :	4 – 10m

Modification annulée par jugement du TA du 13/10/2005 : retour en Zone NA

« ...Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme : "L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau" ;

Considérant que la modification litigieuse du plan d'occupation des sols de la commune de Pornichet a pour objet de classer les secteurs Cupressus-Poulgas et Flaubert respectivement en zone d'urbanisation UC et UBa; qu'en application des dispositions précitées, le plan d'occupation des sols modifié doit fixer des critères spécifiques liés à la configuration des lieux justifiant l'extension de l'urbanisation de ces espaces proches du rivage, dont il ressort des pièces du dossier et n'est pas sérieusement contesté qu'elle présente un caractère limité ; que la notice de présentation du plan d'occupation des sols modifié, en se bornant à mentionner qu' "il s'agit aujourd'hui de pallier un développement de friches et pour l'une d'elles la dégradation de bâtiments laissés à l'abandon, que "ces sites ne sont pas caractérisés par un aspect environnemental exceptionnel" et "qu'il sera procédé lors de l'élaboration des projets à un relevé des espèces permettant ainsi de conserver les éléments qualitatifs au regard des sites en question", ne répond pas aux exigences de motivation et de justification de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage posées par les dispositions invoquées ; que les dispositions du plan d'occupation des sols applicables aux zones UC et UBa ne pallient pas cette insuffisance ; qu'ainsi, les associations requérantes sont fondées à soutenir que l'approbation de la modification du plan d'occupation des sols attaquée méconnaît les dispositions de l'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme ;.... »

3- Au PLU : Zone UBb (objet d'un recours et d'une révision):

*L'objectif des dispositions réglementaires pour la zone UB s'attache principalement à :
- renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité des « cœurs de quartiers »,*

- protéger le tissu urbain caractéristique de l'urbanisation de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle,
- protéger le site inscrit de la Grande Côte et permettre une urbanisation raisonnée des Espaces Proches du Rivage.

La zone **UB** est répartie comme suit :

- **UBa** : pour les « coeurs de quartier »,
- **UBb** : pour les secteurs où un développement mixte habitat/commerces est souhaité,
- **UBc** : pour le secteur résidentiel aménagé dans le cadre de l'opération de lotissement de la « Lande de Cavarò »,
- **UBp** : pour les zones de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager balnéaire,
- **UBp2** : pour le tissu urbain résidentiel aéré de.....

Zone UBb :

Coefficient d'emprise au sol	50%
Coefficient d'occupation des sols :	Pas de COS
Coefficient d'espaces verts :	20%
Voies d'accès :	mini 3,50m
Superficie minimale :	pas de superficie minimale
Alignement :	à 5m
Hauteurs :	9 – 13m
Implantation :	en limites séparatives

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISÉS CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs de la zone UB. Ces recommandations sont décrites en annexe numéro 3 au présent règlement.

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R

130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

2. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière privative, les superficies minimales suivantes devront être

traitées en jardins plantés et gazonnés, ou aménagées en espaces verts publics ou privés, ou aménagées en ensembles paysagers cohérents. Cet article ne s'applique pas aux constructions à usage d'activité ou de commerce autorisées et aux établissements recevant du public (E.R.P.).

4- Révision du PLU (en cours)

Extrait de la délibération du Conseil Municipal :

- établir des mesures de conservation du végétal dans la commune afin d'optimiser l'adaptation des projets de construction aux caractéristiques communales.