

Pornichet, le 05 mai 2015



Monsieur René PRAT  
Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville  
120, Avenue du Général de Gaulle  
**44380 PORNICHET**

Objet : projet de modification n°4 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, nous voulons exprimer notre satisfaction d'avoir pu consulter le dossier de modification n°4 du PLU sur le site internet de la ville, en plus de la consultation au service technique où nous avons consulté les avis de certaines personnes publiques associées... Cette consultation sur internet avait été mise en œuvre lors des enquêtes publiques de révision du PLU en 2007 et en 2010, mais pas lors des modifications 1, 2 et 3 ; ce contre quoi, à chaque fois, nous nous étions élevés sans succès. Nous espérons que, désormais, l'affichage numérique par internet sera systématique : il en va de la crédibilité des enquêtes publiques et de l'accès à l'information des habitants, qu'ils soient résidents permanents ou surtout secondaires. Nous vous prions de bien souligner cette nécessité auprès des autorités et de vos collègues Commissaires-Enquêteurs.

Notre association est agréée « Association locale d'Usagers » par arrêté préfectoral en date du 30.12.2013, après avoir été agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme depuis le 31.03.1978. Nous sommes donc intervenus à chacune des modifications ou des révisions du PLU de Pornichet.

Bien que notre Association soit principalement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite, elle est directement intéressée par le plan de circulation, les règles d'urbanismes et la mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (projet d'AVAP) sur l'ensemble de la commune.

La modification n°4 du PLU appelle de notre part les remarques suivantes :

**1°) Remarques générales**

Il s'agit pour le PLU 2010 de la 4<sup>e</sup> modification en 5 ans : cela met en évidence que la réflexion à mener avant l'édition du PLU a été insuffisante.

En particulier, l'établissement d'un plan de circulation et d'un plan des déplacements est indispensable, préalablement à toute révision ou modification du PLU : or, à Pornichet, nous n'avons pas connaissance d'un plan de déplacement global (entrées et sorties de ville, flux intermédiaires des

voitures et des circulations douces, transports collectifs, zones réservées aux piétons...).

Compte-tenu du caractère balnéaire et historique de Pornichet, il est urgent que les règles de l'AVAP soient adoptées et appliquées : l'association du PLU et de l'AVAP rendrait les règles architecturales plus cohérentes et plus compréhensibles entre les quartiers.

Le PLU doit en principe être compatible du SCOT de la métropole de Nantes-St Nazaire et du schéma de secteur de la CARENE qui datent de 2007 et 2008 : il est d'ailleurs fait référence aux objectifs quantitatifs de production de logements (cf p.59, 71 et 87) . Pourtant, l'évaluation faite récemment par la CARENE souligne « *une forte production de logements collectifs, principalement à Saint-Nazaire, boostée par le dispositif d'investissement locatif Scellier* », mais aussi « *cette production soutenue contraste cependant avec une croissance démographique modérée* ». Et encore : « *Une production de logements supérieure aux objectifs, qui conforte la densification souhaitée ... Cependant, cette production au cœur de l'agglomération attire moins les ménages avec enfants qui s'installent sur des territoires de plus en plus éloignés.* » La gestion par indicateurs règlementaires ne suit pas forcément la réalité, ni les souhaits des habitants. Ce qui est observé dans le cœur d'agglomération de « *CARENE-St Nazaire Agglo* » est encore plus vrai sur la commune de Pornichet. On a vu ces dernières années à Pornichet des réalisations d'habitat collectif ou de résidences hôtelières financées par du Scellier, installées loin des commerces,  finalement affectées à la résidence secondaire ou touristique plus qu'au besoin social résident permanent...

Finalement, les points 1, 2, 3 et 4 de cette modification n°4 apparaissent plus motivés par des projets d'aménageurs, utilisant l'objectif de production de logement, que sur une vision urbanistique globale de la municipalité.

Enfin, on notera que les modifications successives du PLU ont fait passer du concept de « Nombre **moyen** de logements à l'hectare » à celui de « Nombre **minimum** de logements à l'hectare »... Il semble qu'avec cette modification n°4, on revienne à plus de souplesse avec des spécifications du type « *de l'ordre de N logements à l'hectare* », sauf exception curieuse pour la Résidence Seniors Services.

## **2°) Remarques particulières**

### **2.1 Création de sous-secteurs quartier Saint Sébastien**

L'aménagement de ce secteur est judicieux puisqu'il renforce le quartier, tout en restant à proximité des commerces du cœur de quartier ou de la zone commerciale Le Hecqueux.

Afin de garder le caractère aéré des zones UA, l'alignement à 3m devrait être la règle. De plus, la règle UB13 pour les UBp1 et UBp2 devrait fixer un minimum (au moins 20% comme en UBa et UBb)

d'espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière.

Notons quand même que l'accès (ou la sortie) des véhicules de l'opération (entre 40 et 100) sur l'avenue des Loriettes sera compliqué.

### **2.2 Zonage au niveau de l'ancienne gendarmerie maritime**

Pas de commentaire autre qu'au §1.

### **2.3 Modification de l'emplacement N°13**

Pas de commentaire.

### **2.4 Suppression de l'emplacement réservé N°26 et changement de zone de la parcelle 159**

Pas de commentaire autre qu'au §1.

### **2.5 Modification de l'OAP LEROY PLAISANCE**

Le paragraphe suivant n'a pas lieu d'être dans une modification du PLU (page 85 du document) :

*« L'ajustement de la notion de densité attendue sur cet îlot s'explique notamment en raison de la recherche de l'équilibre financier de l'opération. En effet, le concept de résidence services seniors s'appuie sur une offre de services et d'équipements adaptée aux besoins des résidents : restaurant, salon, espace forme, accueil, blanchisserie... Il s'agit donc de fixer une densité minimale de 60 logements / ha et non une densité attendue de l'ordre de 60 logements / ha. Cette densité minimale concerne uniquement l'îlot dédié à la Résidence Services Seniors. »*

De même la page 86 expose des raisons qui font craindre un choix extrêmement dense inadéquat avec l'objectif visé. Ainsi, au lieu de fixer des règles d'urbanisme faisant appel à la concurrence pour des solutions innovantes, la municipalité se soumet a priori aux contraintes imposées par les promoteurs. Règlementairement, une densité minimale de 60 logements autorise n'importe quelle valeur, alors qu'une densité de l'ordre de 60 logements fixe un objectif avec ce qu'il faut de souplesse.

On retrouve là le risque inhérent aux modifications réglementaires d'intérêt particulier.

D'ailleurs, le cahier de consultation Résidence Services Seniors du 2 février 2015 précise bien : « Le site fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, Site 3: Leroy Plaisance, indiquant une densité attendue de l'ordre de 60 logements à l'hectare, soit 34 logements pour une unité foncière d'une contenance de 5657 m<sup>2</sup> ». Mais le document précise déjà : « Cette densité pourra être modifiée si nécessaire. » !

Le PLU est-il rédigé en fonction des réponses reçues à cette consultation ?

---

Les parcelles AK56 et AK50 sont données pour 5657m<sup>2</sup>, pour la résidence seniors services RSS, sur un total de 2,9 ha d'OAP. Pourquoi alors différencier la RSS du reste en imposant un minimum de 60 logements à l'hectare (donc 34 logements au moins), et au total un minimum de 174 logements, ce qui revient à :

- Soit densifier l'opération à plus de 60 logements à l'hectare,
- Soit utiliser la densification de la RSS pour réduire celle du reste de l'opération

Pour mémoire, l'objectif initial du PLU sur Pornichet est de 38 logements à l'hectare. Nous ne comprenons pas bien ce qui justifie cette manipulation des chiffres...

Nous considérons que la rédaction initiale « données moyennes et nombre de logements » doit être maintenue (cf pp 89 et 90), et qu'il convient de laisser l'aménageur faire des propositions, qui seront analysées lors des permis de construire.

## **2.6 Modification du règlement du PLU**

### p. 100

Nous sommes très réservés sur la dérogation au dispositif de retournement en impasse, pour des raisons de sécurité : comment serait alors définie « une possibilité avérée... » ?

Pas de commentaires pour les autres modifications.

Nous avons apprécié la clarté de la structure du document, facile à lire et à comprendre (sauf ce qui est exposé au §2.5), mettant bien en comparaison l'état initial et l'état modifié. Certaines rubriques, justifiées par l'approche administrative et réglementaire sont superflues.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à notre considération.

**Alain DORÉ**

Président