

Pornichet, le 19 juillet 2017



Mairie de PORNICHET

*A l'attention de Monsieur Jean de BRIDIERS*

Commissaire Enquêteur

Révision allégée et Modification n°6 PLU de  
Pornichet

105 Avenue du Général de Gaulle

44380 PORNICHET

Objet : projet de révision allégée du PLU de Pornichet :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, nous voulons exprimer notre satisfaction d'avoir pu consulter les dossiers de révision allégée et modification n°6 du PLU de Pornichet par le lien Google Drive indiqué sur le site internet de la ville de PORNICHET, rubrique Urbanisme... Nous avons également apprécié que l'enquête publique a lieu dans une période incluant une partie des vacances estivales de juin-juillet permettant ainsi l'accès à l'information des habitants, qu'ils soient résidents permanents ou secondaires, même si nous regrettons que cette période se termine trop tôt, avant l'arrivée des principaux estivants d'août habitués de Pornichet.

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, comme des autres documents du secteur CARENE ou de la métropole Nantes St Nazaire...

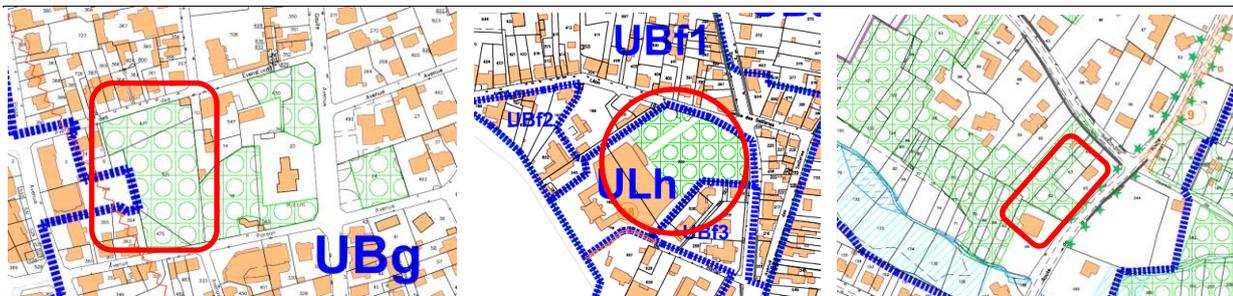
Bien que notre Association soit prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, elle est directement intéressée sur l'ensemble de la commune par le plan de circulation, les règles d'urbanismes et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), dont elle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

La révision allégée du PLU appelle de notre part les remarques suivantes :

### **1. Révision allégée du PLU**

Cette révision allégée consiste seulement à réduire 3 Espaces Boisés Classés (EBC) dans le but de :

- 1- Produire des logements neufs derrière l'Hôtel de ville, cadre patrimonial et environnemental remarquable.
- 2- Créer 10 places de parking supplémentaires, là où l'EBC avait déjà été amputé pour la construction de l'opération du Château des Tourelles dans le PLU de 2010 ...
- 3- Permettre la construction de deux nouveaux logements individuels



1 : derrière l'Hôtel de ville

2 : Les Tourelles

3 : Route de Beauchamp

Rien dans cette révision allégée n'apparaît comme une stratégie d'urbanisme : réduire des espaces boisés classés dans le but d'opérations immobilières ou de construction de parking est la négation même de la notion EBC. Ou bien le PLU d'origine a besoin d'être corrigé sur les définitions de tous les EBC, et cela devrait être fait dans une révision complète du PLU ; ou bien il s'agit de répondre dans l'urgence à des intérêts particuliers et cela pose un réel problème !

Plus généralement, il s'agit d'un signal très négatif : la réduction d'espaces boisés classés (EBC) va amplifier la disparition progressive de la nature arborée de Pornichet, déjà très atteinte par la densification urbaine.

**Comme nous l'avons indiqué dès le 17/12/2015 sur le registre de concertation, notre avis sur cette modification allégée est très négatif.**

Il convient de rappeler qu'aux termes des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, il ressort que :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

## **2 Avenue des Evens, derrière l'Hôtel de ville**

### 2.1 rappel des principes

Notons d'abord que ce site se situe dans l'AVAP et dans la limite des espaces proches du rivage. Notons aussi les instructions de l'Agence Française pour la Biodiversité, agence publique de l'Etat et du ministère de l'Ecologie qui indiquent que :

- *« pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme approuvé. »*
- *Exceptionnellement* et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la superficie dudit terrain, sous réserve

que le propriétaire cède gratuitement les 9/10<sup>è</sup> restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.

- Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.
- Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces. Si ces espaces sont situés dans sur un territoire dépassant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis aux collectivités concernées qui ont trois mois pour répondre.

Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

L'argument invoqué de non entretien dans la notice de présentation et lors des réunions d'information du public - « Cet espace est situé en zone urbaine (classée UBg au PLU), et constitue une friche boisée non entretenue (cf 1.4 Etat Initial de l'Environnement), posant notamment des questions en matière de sécurité. » - n'est qu'un moyen de justifier une opération immobilière financièrement profitable à des intérêts privés. Un autre projet d'aménagement, plus respectueux de l'intérêt général et public, aurait tout autant comme intérêt d'améliorer la faune et la flore de ce secteur en le défrichant, en ne gardant que les sujets d'arbres sains, et en ouvrant cette parcelle au public en continuité avec celle du Golf Miniature, propriété de la commune..

La référence à la DTA de l'estuaire de la Loire n'est pas pertinente. Le 20 octobre 2016, nous écrivions au commissaire-enquêteur sur le SCOT de la métropole Nantes / St Nazaire, au sujet des EBC urbains :

- **« L'ambition d'un territoire durable qui permette, à l'échelle de Nantes Saint-Nazaire, de contribuer pleinement à relever les défis environnementaux de la préservation de la biodiversité, du réchauffement climatique, de la préservation des terres agricoles, d'un développement urbain économe en espace et en énergie, de développement des énergies renouvelables. »**

Nous sommes particulièrement sensibles aux défis environnementaux, mais nous ne sommes pas totalement convaincus de l'exigence au niveau de la commune de la préservation des terres agricoles. Cet argument national ou régional ne peut être décliné au niveau des communes, notamment littorales : nous constatons d'importantes surfaces agricoles ou classées N en état de jachères. Le maintien, voire le développement, de la biodiversité trouvera désormais sa source non pas dans l'immobilisation des zones N périurbaines, mais dans la création de zones EBC intra- et périurbaines. En ce sens, toute réduction des EBC en agglomération devrait être interdite : au contraire, la création de parcs arborés devrait être imposée au même titre que d'autres contraintes d'urbanisme.

Le SCOT 2007 notait : « Les espaces boisés de plus d'un hectare ne représentent pour leur part que 5 500 hectares sur les quelque 38 000 hectares que compte la Loire-Atlantique. Ce constat d'un déficit évident en matière de boisement a permis d'engager une réflexion sur la création d'espaces boisés périurbains. » Nous n'avons pas trouvé dans l'épais dossier du SCOT le résultat de cette réflexion et ces créations.

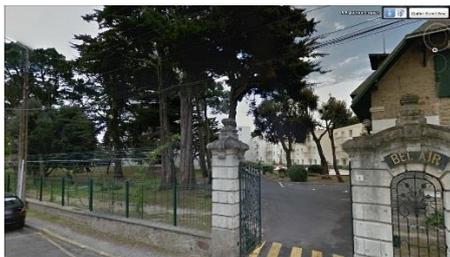
L'ambition reste de respecter les 3 bases du Développement Durable, sociale, économique et environnementale, sans privilégier l'une au détriment d'une autre.

## 2.2 Peu d'EBC dans cette partie de la commune de Pornichet

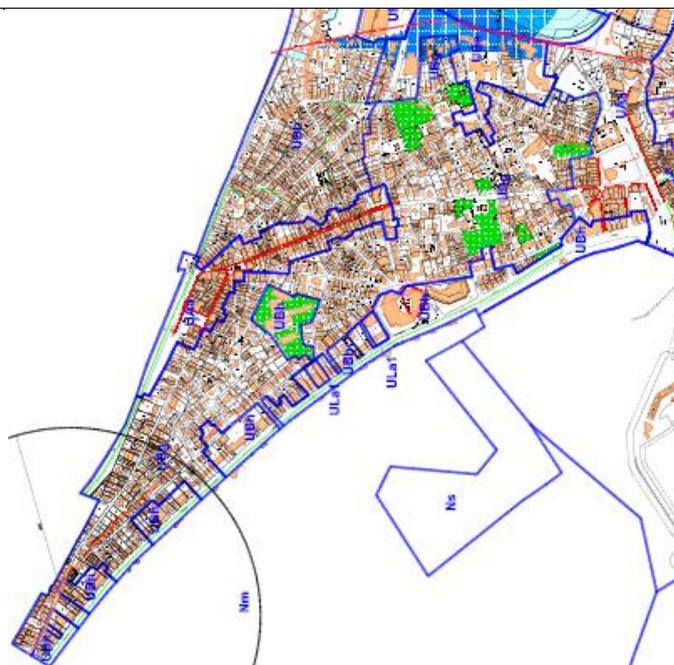
Les EBC de Pornichet sont essentiellement situés dans les parties SUD et CENTRE. La consultation des documents cartographiques Zonage Ouest montrent la présence de 7 zones EBC :

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 la valoriser avec toutes les possibilités citées au §1.1.1

### 2.3 Besoin de logements et voisinage

La commune de Pornichet a de nombreuses possibilités de création de logements selon ses propres besoins : cette localisation, déjà très dense en logements, ne présente pas d'intérêt absolu de construction d'immeuble à cet endroit. De plus, l'avenue des Evens rassemble essentiellement des villas balnéaires, avec de petits immeubles à chaque extrémité : la construction d'un immeuble au beau milieu de cette avenue modifierait considérablement son caractère parfaitement adapté à l'AVAP, sans que l'espace proche du rivage soit encore plus minéralisé au détriment de l'espace arboré.

### 2.4 Notre avis

**PROSIMAR, en tant qu'association locale d'usagers agréée, est tout à fait opposée à la réduction de cet EBC des Evens, parcelle « sauvage » existant depuis de nombreuses décennies, et demande que soit mis en place un autre projet de valorisation afin de résoudre les problèmes de sécurité. C'est à la fois une position de principe et de bon sens. La commune de Pornichet dispose d'un service « Espaces verts » tout à fait capable de prendre en charge cet entretien.**

## **3. EBC du Château des Tourelles**

Sans méconnaître les difficultés de stationnement dans cette partie de Pornichet, difficultés créées par la présence d'un établissement commercial et touristique, PROSIMAR ne peut pas être d'accord avec une nouvelle réduction de l'EBC pour créer quelques places de stationnement.

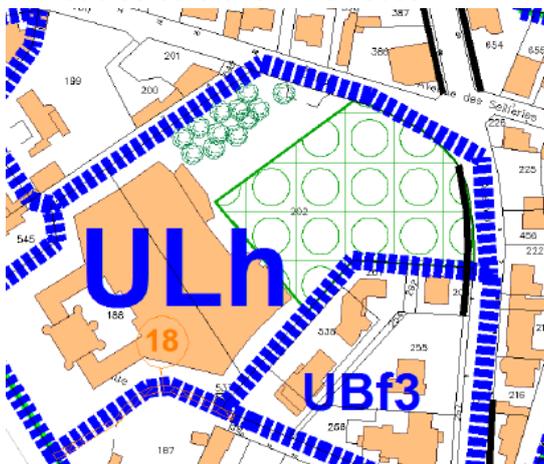
Rappelons d'abord que la création de cet établissement et l'aménagement du Château des Tourelles n'a

été possible que par le déclassement partiel de l'EBC d'origine qui structurait tout le voisinage et participait à la qualification paysagère du trait de côte :

Cet EBC est situé dans la zone AVAP et dans les espaces proches du rivage.



On peut voir sur ces deux figures la réduction de l'espace EBC : sur celle de gauche, une partie déclassée à l'arrière des bâtiments de l'ancienne colonie de vacances, sur celle de droite la proximité immédiate des immeubles et le chemin d'accès.



Il est clair que le manque de places de parking résulte d'un sous-dimensionnement du parking souterrain créé à la construction de l'établissement. Il y a une différence entre aménagement d'un parking qui suppose un défrichage de l'EBC, donc son déclassement, et l'organisation de places réservées au stationnement sans aménagement urbain du sol.

Un déclassement de la partie de l'EBC tel que représenté ci-contre ouvre la voie dans une prochaine modification du PLU à la possibilité d'extension donc de constructions.

Enfin, le seul EBC à proximité est la dune de Bonne Source et la couverture arborée de ce secteur est assez limitée.

**C'est pourquoi PROSIMAR est opposé au principe de ce déclassement, tout en observant qu'il est possible de faire stationner 8 véhicules sous les arbres, tout en protégeant cette zone contre des constructions futures.**

#### **4. EBC Route de Beauchamp**

Dans cette zone fortement arborée, la réduction de l'EBC ne pose pas de questions d'urbanisme, mais pour le principe d'une gestion à long terme, il devrait être proposé de compenser par la création d'une surface équivalente d'EBC.

Si on admet les objectifs de la COP21, chacun doit se sentir responsable de l'objectif à atteindre : non seulement l'Etat et l'industrie, mais aussi chaque collectivité publique et chaque citoyen. Dans ce sens, aucune opération de réduction de la fonction d'absorption du CO2 par la photosynthèse de la nature (terrestre et marine) ne doit être envisagée, sauf éventuellement en assurant des compensations. Non seulement la réduction des EBC n'est pas acceptable en soi, mais la création de nouveaux EBC doit être encouragée, comme recommandé par le SCOT.

Nous devons souligner la qualité des documents mis à disposition du public, même s'ils sont plus structurés pour justifier règlementairement a posteriori les décisions proposées. Mais disposer d'une telle documentation rend la concertation plus réelle et plus significative.

Vous remerciant de l'attention que vous aurez portée à cette contribution et à ces avis, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à notre considération.

**Pour le Conseil d'Administration de PROSIMAR :**



**Alain DORÉ**

Président