



Pornichet, le 14 septembre 2019

## CARENE

*A l'attention de la Commission d'Enquête*

PLUi

Avenue Commandant l'Herminier

44600 Saint-Nazaire

### Objet : PLUi:

Messieurs les membres de la Commission d' Enquête PLUi CARENE,

Tout d'abord, nous voulons vous faire part de notre difficulté à aborder un dossier de cette ampleur. Ayant participé à toutes les enquêtes successives de PLU de Pornichet, de schéma de secteur de CARENE et de SCoT de Nantes-St Nazaire, nous devons dire que ce dossier est le plus difficile que nous ayons eu à consulter, et le transfert du PLU communal au PLUi intercommunal ne facilite pas la prise de connaissance de l'ensemble des règles qui concernent Pornichet, en étant sûrs de les avoir toutes identifiées.

**L'association PROSIMAR** est une association locale d'usagers, agréée par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, au titre de l'article L 132-12 du code de l'urbanisme (R121-1 du même code), après avoir été agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme depuis le 31.03.1978. A ce titre, elle peut, à sa demande, être consultée pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme. C'est ce qu'elle a fait dès le 23 avril 2018, sans rencontrer de la part de CARENE une volonté de coopération. Nous avons donc adressé nos réflexions et nos souhaits le 10 décembre 2018 (*voir observation n°8 sur le registre dématérialisé en date du 20.08.2019*). Faute de réponse, nous avons dû nous adresser à la CADA dont la décision favorable n'a été rendue que le 4 juillet 2019 : entre temps, la CARENE nous a adressé, début mai, un CDROM contenant le dossier PLUi , sauf évidemment les avis des Personnes Publiques Associées (*dossier 0\_pièces administratives*), consultables sur le site dédié au PLUi..

PROSIMAR est prioritairement concernée par le Quartier de Sainte-Marguerite de Pornichet, et donc par l'urbanisme s'y rapportant ainsi que le caractère balnéaire et touristique de ses plages. Néanmoins, 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).

Si ce dossier PLUi répond aux obligations réglementaires, l'enquête publique est essentiellement tournée vers les particuliers, propriétaires de parcelles, à qui il est d'ailleurs proposé un outil qui permet de visualiser des informations sommaires concernant leur parcelle (*Nom et type de zone, prescriptions*).

Ce n'est pas le rôle de PROSIMAR de déposer des requêtes de particuliers; PROSIMAR présente ici quelques réflexions de portée générale d'une part, et des remarques concrètes de détail d'autre part.

## 1. **Réflexions de portée générale**

D'après l'enquête de l'association auprès de ses adhérents, ceux-ci sont très sensibles à la maîtrise de la densification et au développement ou la sauvegarde des espaces verts, publics ou privés.

### 1.1. **Spéculation foncière liée à la densification**

On constate souvent l'incapacité pour des particuliers d'acquérir des habitations individuelles du fait de la surenchère de promoteurs qui démolissent l'existant pour construire des collectifs. C'est ainsi qu'on a vu disparaître en bord de mer de nombreuses villas à caractère patrimonial pour les remplacer par des immeubles, rarement utilisés par des habitants permanents. Il en est de même maintenant dans les parties intérieures.

Il faut être conscient que la capacité à construire sur une parcelle autorisée par les règlements alimente la spéculation foncière et accélère le changement d'habitat à des prix toujours plus élevés, ce qui contrarie l'orientation d'un minimum de mixité sociale.

L'offre de logement s'oriente alors vers des collectifs de T2, T3 ou T4 d'une surface maximale de 60m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas le rêve des ménages jeunes avec enfants. L'offre pavillonnaire se réduit et change le cadre de vie...

C'est pourquoi PROSIMAR a souhaité que le PLUi ne permette ***qu'une densification très modérée en surface et en hauteur*** de constructions à usage collectif ou de nouvelles constructions à usage individuel, en zone d'activité commerciale et d'habitation.

**Le principe doit être l'augmentation de l'espace ouvert et arboré, et non la densification du seul espace bâti.**

### 1.2. **Orientation urbanistique**

Prosimar avait insisté dans ses observations adressées à la CARENE sur la nécessité de voir le nouveau zonage signifier une **orientation urbanistique** et n'être pas seulement une copie de l'existant ou une adaptation à des projets de court terme de promoteurs immobiliers.

**1.2.1. Force est de constater que le nouveau zonage** ne reflète pas la volonté claire et non équivoque de maintenir le caractère balnéaire et touristique de PORNICHET, vieux de plus d'un siècle, mais qu'en revanche, il révèle la tendance à transformer la commune en « banlieue » utilitaire de l'agglomération, nazairienne faite de logements sans activité économique propre, hors du tourisme et des loisirs..

## Avis PLUi

Le nouveau zonage n'exprime pas clairement le souci d'avoir des zones arborées importantes par leur surface et leur densité. De l'espace et de telles zones sont indispensables à l'attraction balnéaire et touristique de qualité comme au cadre de vie des habitants.

**1.2.2. Pour une grande partie, l'ancien zonage alambiqué a été reconduit**, sans que soit pris en compte en ce qui concerne la zone littorale, la zone d'application du règlement de l'AVAP. PROSIMAR ne peut que souligner et regretter que le plan graphique ne reproduise pas le plan d'application du règlement de l'AVAP, notamment en ce qui concerne les espaces arborés.

Le fait de viser ce règlement dans les documents intégrés au PLUi ne suffit pas à refléter la volonté claire et non équivoque de maintenir la caractère balnéaire et touristique de PORNICHET. PROSIMAR constate que ce projet de PLUi, dans le découpage des zones et dans l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi relative à la zone d'application de ce règlement, n'assure pas la protection de la surface et de la qualité de la majorité des espaces boisés.

Au paragraphe 2.2.2 du règlement écrit, le PLUi limite le classement comme espaces boisés *des seuls bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non des régimes forestiers enclos ou non, attenant ou non à des habitations*. Il ne tient pas compte des espaces ainsi classés dans le plan d'application de l'AVAP.

**PROSIMAR demande expressément de relever qu'il conviendrait d'intégrer la zone d'application du règlement AVAP au zonage défini par le PLUi de telle sorte que la correspondance entre l'un et l'autre de ces règlements soit immédiate, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.**

A titre d'exemple, il sera cité la seule référence à l'AVAP en page 124/768, à propos des toitures alors que le règlement de l'AVAP définit un certain nombre de règles propres à protéger la surface et la qualité des espaces boisés.

**1.2.3. PROSIMAR relève qu'il n'a pas été tenu compte de sa proposition**

(cf observation n°8) de définir notamment, parmi les zones :

- une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possible augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite.

Dans cette zone, devraient être classés davantage d'espaces boisés au sens de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans une proportion à définir avec les associations locales d'usagers agréées.

- Enfin, en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc, une trame verte et bleue, totalement dédiée aux espaces boisés classés, dont la profondeur devrait être définie avec les associations locales d'usagers agréées.

**PROSIMAR réitère cette proposition.**

### 1.3. Divisions foncières

La suppression des surfaces minimales et la densification incitent à des divisions de parcelles qui conduisent à rapprocher les habitations les unes des autres, sans possibilité d'intervalles de verdure garantissant un certain équilibre de voisinage et de biodiversité.

**PROSIMAR demande une véritable politique de l'arbre, claire, efficace et protectrice, pour éviter qu'il soit porté atteinte à l'intégralité d'espaces boisés en cas de division de parcelles.**

On illustre cette problématique par deux cas actuels particulièrement emblématiques:

- 39bis avenue de la Pépinière
- Angle de l'avenue des Lavandes/avenue des Pervenches



39bis avenue de la pépinière

La parcelle 820 possédait un très beau pin structurant qui a été abattu sans autorisation avant division.

La partie boisée de la parcelle 72 (S=572m<sup>2</sup>) risque de disparaître, suite à une vente puis remise en vente immédiate avec division par deux de la parcelle.

Voir <http://www.prosimar.org/pdf/AG2019.pdf>



Angle Lavandes / Pervenches



### 1.4. Patrimoine naturel et paysager

PROSIMAR a particulièrement apprécié la rédaction du paragraphe [2.2.2 *Patrimoine naturel et Paysager*] et notamment ceux soulignant l'importance des EBC, des parcs et ensembles paysagers, des arbres protégés, des ensembles paysagers (spécifiques à la commune de Pornichet)...

Mais si la rédaction de ces conditions générales dénote un souci certain de qualité, les applications et les zonages n'en sont pas toujours des applications directes et cohérentes.

### 1.5. Patrimoine urbain et architectural

Pour ce qui concerne le *Patrimoine bâti de Pornichet*, (§2.2.3.1.2), les règles générales sont assez logiques. Toutefois, on ne comprend pas bien la règle suivante :

« Sont interdits le vernis, la lasure sur les menuiseries bois existantes ainsi que l'aluminium non peint et tout traitement d'aspect brillant et/ou de teinte rappelant le bois. Les menuiseries seront réalisées en bois. »

Il y a une contradiction à obliger à réaliser les menuiseries en bois, et en même temps à interdire des traitements de teinte rappelant le bois, alors qu'il existe des lasures modernes colorées qui laisse apparaître le veinage du bois...

D'autre part, ce paragraphe §2.2.3.1.2 devrait renvoyer **explicitement** au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP (*pp 69-76 Pornichet-annexes-mars2014.pdf*).

## 2. Règlement graphique [Commune de Pornichet]

Notons d'abord que les limites communales n'apparaissent pas sur la carte après impression. En numérique, les limites sont confondues avec d'autres lignes et ne sont pas identifiables.

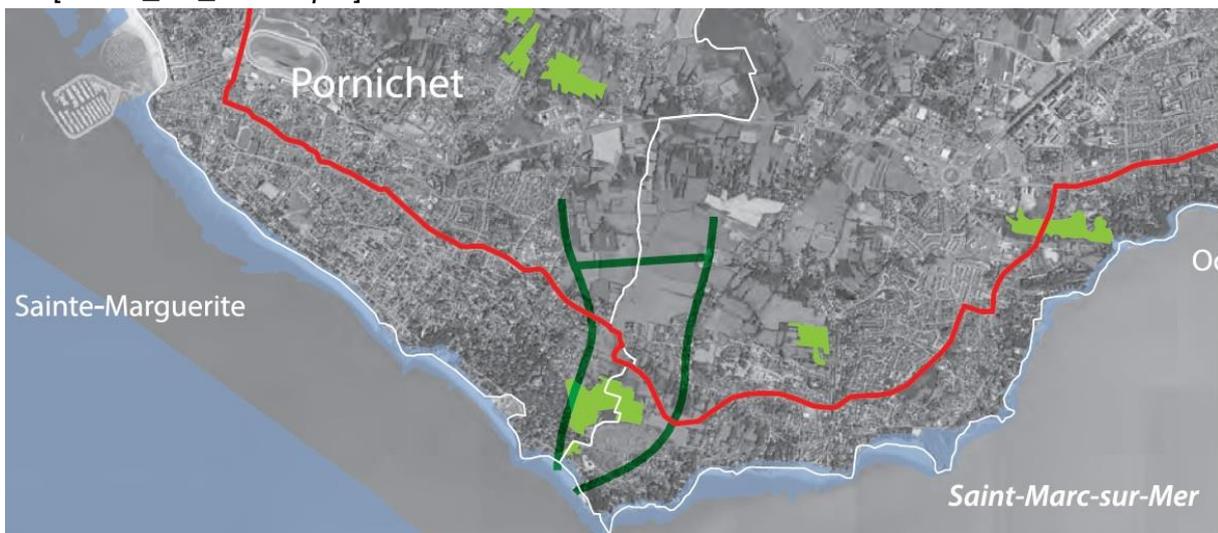
### 2.1. Coupure d'urbanisation n°39 de la DTA (art. L146-2 de la loi Littoral)

SCoT Nantes St Nazaire :

DOCUMENTS\_CARTOGRAPHIQUES\_Volume\_1\_arrete\_09032016.pdf, p6

DOGgraphique p.12

La coupure d'urbanisation n°39 entre Ste Marguerite et St Marc est très bien citée dans les documents du SCOT et de la DTA. Elle n'apparait pas sur le Règlement Graphique de Pornichet, mais est précisément définie sur le document graphique spécifique [*1carte\_Loi\_Littoral.pdf*]



Dans le document [*3\_T3\_Compatibilité-Plans-Programmes-V\_ARRET.pdf*], il est indiqué :

« Dans le PLUi, les coupures d'urbanisation du territoire font l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage délimitée sur une carte d'application de la loi littoral. Cette trame se superpose ainsi à des zones agricoles ou naturelles.....Les coupures localisées au SCoT ont été délimitées à la parcelle dans le PLUi, le tracé des coupures s'appuie sur des limites

## Avis PLUi

*physiques (haies, boisement, chemins, cours d'eau), les constructions existantes (habitations) y ont été exclues.*

*Cette trame est réglementée dans les dispositions générales du règlement écrit (cf. justification du règlement), la constructibilité y est fortement encadrée.... »*

Il est précisé dans le règlement écrit :

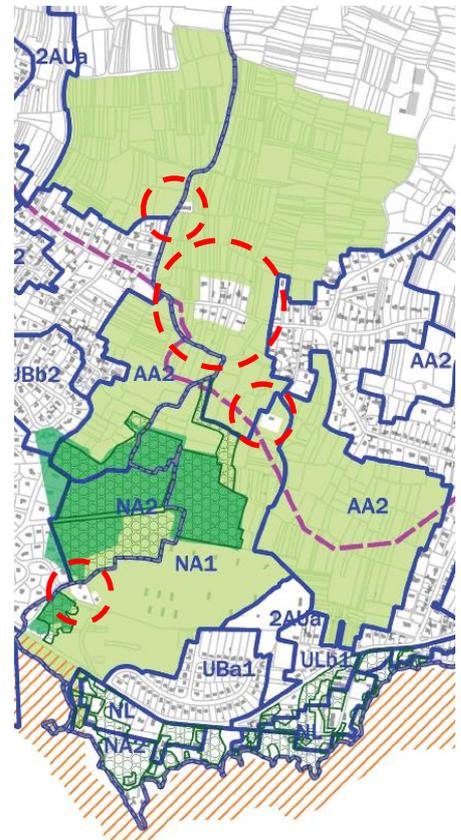
*Pour les parcelles inscrites dans la coupure d'urbanisation et en zone NA2, la réglementation issue de la loi "Littoral", rappelée dans les dispositions générales, s'applique aussi.*

Dans le Règlement écrit, le cas **des constructions d'habitation en bordure de la route de St Sébastien** n'est pas traité (grand cercle rouge sur la figure ci-contre) : de deux choses l'une, ou bien cette zone fait partie de la coupure d'urbanisation et le plan doit alors l'indiquer (en vert), ou bien c'est une zone de type hameau, et il faut la définir comme telle au cas où des demandes de modifications de constructions serait faites. Cette zone est rattachée à AA1a : or, sauf erreur de notre part, rien n'est prévu pour des habitations non liées à l'exploitation agricole...

De même la **maison isolée chemin des Pouls Hauts**, si elle n'est pas rattachée à une exploitation agricole, devrait être dépendante de la zone urbaine proche UHa1...

Enfin, l'**habitation isolée du chemin de la Villès Creneau**, et les **maisons de gardiens du camp** de la Torpille sont rattachées à une zone NA1, de façon peu claire, notamment en cas de changement de destination : « *Le changement de destination de constructions existantes repérées au plan de zonage à condition qu'il réponde aux conditions édictées dans les dispositions générales* ». De quelles conditions des dispositions générales s'agit-il ? où sont-elles définies ?

Ces cas particuliers ne sont pas répertoriés dans l'avis de la CDNPS, p.72 « *changement de destination* »



**PROSIMAR demande que ces cas soient traités et précisés en prévision d'éventuelles modifications ou changements de destinations.**

L'extrémité du Camp de la Torpille est amputée par une zone 2AUa qui restreint la continuité écologique entre les zones AA2 et NA1.

En fait, on constate un « grignotement » transversal de la coupure d'urbanisation préjudiciable au rôle qui lui est assigné.

PROSIMAR apprécie toutefois cette définition précise de la coupure d'urbanisation n°39.

**PROSIMAR souhaite qu'un projet écologique soit clairement défini sur le Camp de la Torpille dans le cadre de la coupure d'urbanisation n°39.**

## **2.2. Lande de Cavarro et UBb3**

Le « lotissement de la Lande de Cavarro » bénéficiait d'un règlement particulier visant à maintenir un caractère arboré grâce à des parcelles de grandes dimensions. Cette particularité a été supprimée, et cette partie a été intégrée en zone UBb3 qui constitue une zone apparemment homogène repérée comme espace naturel remarquable jusqu'au Domaine de Ker Juliette, et intégrant très peu d'EBC jusqu'au Bois de Cavarro , sauf :

- Le jardin de Ker YS
- Le jardin de Ker Yette
- Bordure de l'avenue de Rangrais, face au Domaine de Ker Juliette

On observe que les dimensions de parcelles diminuent à Ste Marguerite de l'Est vers l'Ouest, d'abord dans cette zone UBb3, puis encore plus dans la zone UBa4... PROSIMAR a proposé d'utiliser le classement EBC des fonds de parcelles ou des bords d'avenue pour limiter les possibilités de division de parcelles et maintenir un cadre arboré, caractéristique du cadre balnéaire et touristique.

**PROSIMAR demande un classement EBC des fonds de jardin arborés et bords d'avenue pour une protection contre les divisions de parcelles avec suppression d'espaces boisés, et du caractère arboré et balnéaire.**

De plus, la continuité verte entre le bois de Cavarro et l'EBC de Ker Juliette serait garantie comme une trame verte....

A noter que 4 parcelles avenue des Sylphes ont été rattachées au Domaine de la Messinière (UBb2) alors qu'elles sont naturellement rattachées à la Lande de Cavarro. L'unification en zone UBb3 permet de supprimer ce rattachement de ces 4 parcelles en UBb2

**PROSIMAR propose de classer les parcelles BO 44, 45, 46 et 47 en UBb3 au lieu de UBb2.**

PROSIMAR s'étonne du paragraphe dénommé "2- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....D'ACTIVITES". En effet il est spécifié pour la zone UBb3, (*définie comme "un secteur résidentiel aménagé dans le cadre des lotissements paysagers "Mercier" et "Lande Cavarro")*) :

« *En outre, dans la zone UBb3, sont interdites les constructions destinées aux :*

- *commerce et activité de service ;*
- *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, **à l'exception de celles citées à l'article 2.2.*** »

C'est justement ces exceptions citées à l'article 2.2. qui posent problème car on trouve notamment dans ces autorisations les constructions destinées à l'industrie... les entrepôts... les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)... les antennes relais...etc... Et ce n'est pas la formule "*à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone*" qui rassure car c'est la porte ouverte à toute interprétation.

**PROSIMAR demande le retrait de la partie de phrase « à l'exception de celles citées à l'article 2.2 » pour la zone UBb3 afin de rester cohérent avec la définition de la zone.**

### **2.3. Lotissements en UBb2**

Le classement du **Domaine de la Messinière** en zone UBb2 résulte de l'histoire, mais aujourd'hui cette singularité n'est plus justifiée et ce Domaine pourrait être réintroduit en UBb3,

De même, le **lotissement de l'avenue des Amandiers** entre l'avenue des Ormeaux et celle du Pouligou n'a plus lieu d'être traité à part : l'ensemble délimité par :

- l'avenue du Pouligou,
- le hameau de Cavaro,
- l'avenue de Cavaro,
- l'avenue des Ormeaux,
- l'avenue des Cupressus,
- l'avenue de Rangrais

constitue un ensemble homogène qui pourrait être aussi en **zone UBb3**, ainsi que tout ce qui est au sud de l'avenue du Pouligou

**PROSIMAR propose d'abandonner le zonage UBb2 pour ces deux ex-lotissement, et de rattacher à la zone UBb3 le Domaine de la Messinière, et l'ensemble au sud depuis l'avenue du Pouligou, actuellement limité par l'avenue des Ormeaux et l'avenue des Cupressus et classé en UHa1**

On notera là aussi que, dans le règlement écrit en UBb2, les constructions autorisées incluent les constructions destinées à l'industrie... les entrepôts... les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)... les antennes relais...etc... Et ce n'est pas la formule "*à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone*" qui rassure car c'est la porte ouverte à toute interprétation.

### **2.4. Chemins du « lotissement Mercier » :**

Les avenues en terre privées du « Lotissement Mercier » qui servent de lieu de promenade piétonnier aux familles qui se dirigent vers la plage devraient être repérées au plan comme **des voies et chemins protégés**, en prolongation des avenues Adelaïde et des Poulgas...

### **2.5. EBC**

Dossier CDNPS :

*« Le classement en EBC fait toutefois apparaître un certain nombre de légères distorsions entre le tracé de la DTA et les EBC du PLU, ainsi qu'un certain nombre de boisements existants, non recensés par le PLU en EBC et non retenus comme « espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger » par la DTA. L'ensemble des différences a été analysé. L'analyse met en évidence différents cas de figure ainsi par exemple dans le périmètre DTA :*

- des boisements, réels, classés en EBC.*
- des boisements, réels, non classés en EBC.*
- un classement en EBC sur des espaces qui ne sont plus boisés.*
- un classement en EBC sur des boisements occupés par des mobil-homes. Dans ce cas, les boisements réels sont classés en EBC pour ne pas valider un « fait acquis » »*

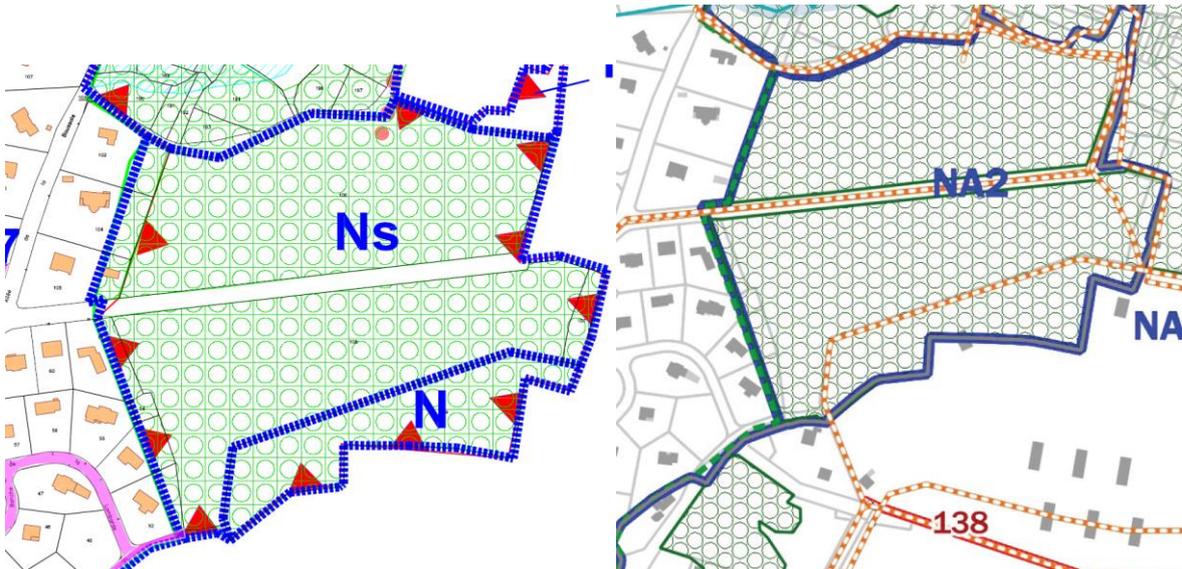
## Avis PLUi

Afin de garder le caractère arboré des chemins protégés, il serait judicieux de classer en EBC les bords des avenues des Chênes verts et de Cavaro.

Les abords du ruisseau de Cavaro, encaissé avec un dénivelé de plus de 8m devrait également être classé EBC.

Il devrait en être de même des avenues de la Lande de Cavaro, pour en garder la caractère arboré (cf §2.2).

A noter que le PLUi rectifie une supposée erreur en supprimant le débordement des EBC en fond « déboisé » de 3 parcelles de l'avenue de la Boussole, mais ne le fait pas pour les 4 parcelles en limite du Bois de Cavaro de l'avenue de l'Astrolabe (voir ci-dessous). (cf p.47 Avis CDNPS)



Ou bien le débordement est une mesure de protection et il faut le maintenir sur toutes les parcelles, ou bien c'est une erreur et il faut la corriger sur toutes les parcelles...

Enfin, dans le Domaine des Thuyas, il y a lieu de classer en EBC la partie boisée, restant du bois d'origine d'un hectare (parties en vert sur la figure ci-dessous)



Domaine des Thuyas

**PROSIMAR demande le classement en EBC des parties boisées du domaine des Thuyas**

Il y aurait bien d'autres cas à traiter, que PROSIMAR n'a pu rassembler dans le délai de cette enquête publique...

**2.6. Emplacement ER 54**

**54** 4150m<sup>2</sup> code 44132

Protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable Pornichet

Hors cette mention dans le document [4.1 Zonage carroyé / liste\_ER\_vArret.pdf] , nous n'avons pas trouvé de description de cet emplacement, en quoi il est remarquable et protégé.



Cet espace dunaire est remarquable par la présence d'œillet maritime, protégé par arrêté du 20.01.1982, paru au JO du 13.05.1982 :

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Nom latin                | <i>Dianthus gallicus Pers.</i>    |
| Nom Français             | Œillet de France                  |
| Nom(s) vernaculaire(s) : | Œillet maritime, œillet des dunes |
| Famille :                | Caryophyllacées                   |
| Confusions possibles:    | Aucune                            |
| Floraison :              | Juin-Août                         |

De plus, il constitue depuis l'avenue du Littoral une ouverture sur la mer, vierge de toute construction. Rattaché à la zone NA2, aucune protection ne s'applique clairement pour un tel espace. Par exemple :

« Peuvent être implantés...*les aires de stationnement* indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie) ; »

PROSIMAR a dû s'opposer lors d'une précédente modification du PLU à un tel projet !

**PROSIMAR demande qu'une règle de protection soit précisée pour cet emplacement 54**

## Avis PLUi

On peut penser que nos collègues de l'Association du Cadre de Vie de Bonne Source exprimeront la même préoccupation pour les ER 49 et 50.

### **2.7. Emplacement ER 55**

55 1700m<sup>2</sup> code 44132 Aménagement de voirie avenue du Bois Tout le Monde (élargissement) - suite ER 36 Pornichet

Il serait souhaitable d'expliciter par un **plan de circulation** ce choix de l'avenue du Bois Tout le Monde qui débouche sur l'avenue des Lorientes, plutôt, par exemple, que l'avenue des Lavandes qui débouche sur l'avenue des Bleuets et sur l'avenue de Rangrais.

**PROSIMAR demande depuis des années un plan de circulation intra-urbain de Pornichet à annexer au PLU.**

### **2.8. Emplacements 34, 37, 46 et 53**

Idem

Le PDU de CARENE est en fait une analyse des déplacements interurbains.

**PROSIMAR demande depuis des années un plan de circulation intra-urbain de Pornichet à annexer au PLU.**

### **2.9. Zone UAb4 de l'avenue des Pins et de l'avenue du Littoral**

La zone UAb4 de l'avenue des Pins inclut le linéaire commercial, malheureusement très réduit en commerces locaux. Sauf pour les 3 constructions de valeur patrimoniale possible ou de qualité, cette zone correspond aussi à une zone de Droit de Prémption Commerciale (DPC).

La zone UAb4 de l'avenue du Littoral qui correspond à l'activité commerciale est devenue centrale à Ste Marguerite avec le Café-Tabac, la Pharmacie, la Boulangerie, les coiffeuses et restaurants de saison. La DPC de cette zone ne couvre que ces commerces existants

**PROSIMAR demande depuis plus de trois ans un aménagement plus conséquent de cette zone de rencontre commerciale journalière pour tous les habitants de Ste Marguerite, avec une adaptation de la circulation**

On note avec satisfaction que cet ensemble UAb4 a été réduit pour laisser logiquement dans la même zone UBa4 que toute cette partie de Ste Marguerite les abords des avenues des Roses, des Violettes et de Villès Babin.

Mais voir sur ce zonage les §2-10 et §3.4 ci-dessous...

### **2.10. Limite des espaces paysagers de Ste Marguerite. Zone UBa4 du centre de Ste Marguerite**

Cette limite passe par l'avenue des Gentianes, l'avenue Villès Babin et l'avenue des Mouettes vers AZUREVA : de part et d'autre de cette ligne, c'est le même zonage. Traiter de la même manière l'urbanisme d'ensembles paysagers caractéristiques de Pornichet et les ensembles urbains ne présentant pas ce caractère paysager, c'est condamner les ensembles paysagers caractéristiques situés à l'ouest de Ker Juliette

## Avis PLUi

à disparaître, comme à Bonne Source, pour se limiter à la seule bordure littorale, et encore (voir la zone ULb3)...

Ce classement UBa4 est extrêmement **laxiste de ce point de vue** par son paramètre d'espace végétalisé de 20% seulement : il n'y aura plus à terme d'espaces paysagers caractéristiques. C'est peut-être voulu pour pouvoir implanter encore de nouveaux immeubles et densifier les constructions (cf § 1.1) : on a vu que cela pousse à la spéculation foncière, et oriente  **finalement**  vers des logements résidences secondaires,  **contrairement au but qui a été fixé de renouvellement des habitants permanents** . En fait on revient à l'erreur de ceux qui ont promu des murs de béton sur le littoral, lorsqu'il fallait une offre massive de collectifs avec vue sur la mer !

La définition de UBa « secteurs pavillonnaires en cours de mutation » mérite qu'on définisse l'objet de cette mutation

**PROSIMAR demande que la zone délimitée par les avenue du Littoral et de Bonne Source, de Villès-Chevissens, de la Pépinière, des Lavandes et de Rangrais ne soit pas classée en UBa4, mais en un ensemble avec des caractéristiques de zone imposant plus d'espace végétalisé pour maintenir l'espace paysager.**

### 2.11. Zone ULb2 et ULb3

On retrouve là encore, dans le règlement écrit, que sont autorisées *les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat : les constructions destinées à l'industrie... les entrepôts... les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)... les antennes relais...etc...* Et ce n'est pas la formule " *dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat* " qui rassure car c'est la porte ouverte à toute interprétation. (cf observation n°280)

**PROSIMAR demande de ré-écrire le paragraphe 2.2 pour les zones ULB de Pornichet, afin de définir ce qui est autorisé, à savoir les constructions: à usage d'habitation, ou de bureaux et services en lien avec les activités de la zone.**

Le côté mer de l'avenue du Littoral, et de l'avenue de Bonne Source est spécifiquement classé ULb2. Comment doit être classé le côté terre ? A Bonne Source, toute la longueur de l'avenue de Bonne Source est en zone ULb3 : pourquoi n'en est-il pas logiquement de même à St Marguerite, hors la zone commerciale UAb4 ? Est-ce en prévision de construction de linéaires d'immeubles en bordure de l'avenue du Littoral (*comme le projet actuel Fleur du Littoral*) ?

**PROSIMAR demande que le côté terre de l'avenue du Littoral soit entièrement classé en ULb3 depuis l'avenue de Villès Chevissens (de la zone UTa2 jusqu'à la zone UAb4, même si des immeubles y ont déjà été construits, et pour préserver l'avenir de cette zone littorale**

|                     | UBa4                      | ULb3                      | ULb2                         | UAb4              |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|
| Emprise au sol      | <50%                      | <40%                      | <60%                         | ---               |
| Par rapport voie    | 5m                        | 5m                        |                              | 0m                |
| Limites séparatives | 0m et H/2>3m<br>H/2>3m 2x | 0m et H/2>3m<br>H/2>3m 2x | 0m et<br>H/2>3m<br>H/2>3m 2x | 0m et / ou<br>>3m |
| Fond de parcelle    | H/2>3m                    | 0m ou H/2>3m              | 3m                           | 0m et / ou<br>>3m |
| Inter bâtiment      | 6m                        | 8m                        | 0m ou 3m                     | NA                |
| H max               | 10m                       | 10m                       | 10m                          | 10m               |
| H façade            | 6m                        | 6m                        | 6m                           | 6m                |
| Espace végétalisé   | >20%                      | >30%                      | >30%                         | >10%              |
| Coeff biotope       | 0,2                       | 0,2                       | 0,3                          | 0,2               |

### 2.12. alentours du Pouligou

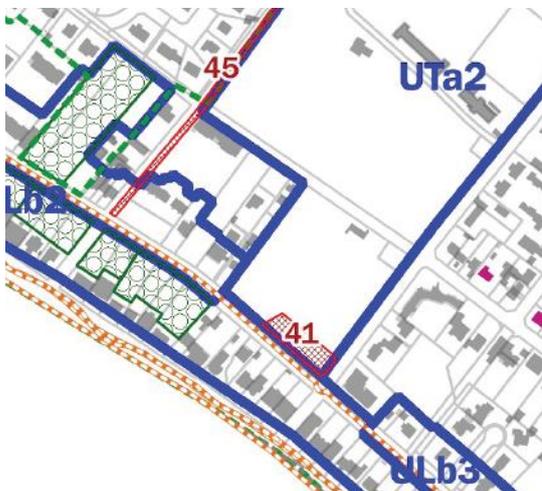
L'urbanisation récente autour de l'Ecole du Pouligou est classé en zone UHa1 [ i.e. en secteur d'habitat **rural des villages et hameaux** des communes de l'agglomération et les villages des communes soumises à la loi "Littoral"] n'a pas de caractère rural et n'est pas constitué en village ou hameau, comme par ailleurs Les Forges ou Les Quatre Vents. Il en est de même des abords de l'avenue du Petit Canon.

Cette zone est en continuité urbaine, d'autant plus qu'on prévoit une extension d'urbanisation en 2AUa.

Même remarque pour le §2.2 du règlement écrit UHa1

### 2.13 AVAP document graphique

Comment fait-on la correspondance entre le zonage du document graphique PLUi et les limites de l'AVAP du document graphique AVAP (voir §1.2.2) ?



PLUi graphique (2019)



AVAP Graphique (2014)

Le règlement écrit n'indique pas comment savoir si la parcelle est en tout ou partie dans la zone AVAP. La précision du document graphique est insuffisante...

## Avis PLUi

Les dispositions générales indiquent seulement :

« • *l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pornichet, opposable aux tiers à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, et annexée au PLUi... »*

Toutes les autres mentions sont des exemptions de contraintes (EnR, isolation thermique par l'extérieur, antennes, clôtures et murs).

Exemple d'actualité : les constructions controversées du camping Bel Air sont-elles concernées par l'AVAP (voir ci-dessus) ?

**PROSIMAR demande que l'AVAP soit en coïncidence avec les limites ds zones, ou pour le moins des parcelles...**

C'est possible comme le montre la définition précise de la Coupure d'Urbanisation (cf §1.1) réalisée à l'occasion de ce PLUi. Le règlement AVAP annexé reste daté de 2014-2015...

### **2.13. Zones NM et NA2**

La différenciation et la rédaction du règlement de ces deux zones nous ont laissés perplexes !

## **3. Règlement écrit**

### **3.1. Destinations, usages ....**

La définition et le classement des zones résultent d'une structure générale logique, qui a certainement nécessité une grosse somme de travail, mais comme le montrent les nombreuses observations, les situations locales ne collent pas toujours avec cette approche de principe.

PROSIMAR se borne ici à noter que dans les paragraphes « 2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », il faudrait ajouter avant les paragraphes

2.1 **Destinations, ..... constructions et activités interdits**

2.2 **Destinations, ..... constructions et activités autorisés sous conditions**

un paragraphe qui définisse les « **Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités** » tout simplement autorisés, et constituant l'objectif urbanistique de la zone.

### **3.2. Toitures**

Dans les paragraphes **3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** des zones UAb & c, UBa & b, UHa & b, Ula, ULa, ULb, UTa, b, c, d, & e, 1AU2, 3, 4 & 5, AA1, NA1, NL, NTa & b, il est spécifié : « *Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°.* »

## Avis PLUi

Cette limitation à l'art des architectes élimine des innovations telles que celle réalisée sur une construction contemporaine récente, surmontée d'appendices esthétiques de toits d'ardoises à 21,5° de pente, et unanimement jugée plus esthétique que les volumes cubiques contemporains.

**PROSIMAR demande la suppression de la phrase : « Les toitures en pente des constructions principales doivent comporter deux versants principaux et présenter une pente comprise entre 30° et 45°. »**

### 3.3. Clôtures

Les nombreuses caractéristiques et recommandations concernant les clôtures sont judicieuses. Mais l'expérience montre qu'elles ne sont pas respectées car jamais contrôlées... (voir observation n°271)

## 4. OAP

Rappel (5\_2\_OAP\_complet...) :

« En tant que « **façade littorale métropolitaine** », la côte urbanisée doit autant affirmer son identité balnéaire (valorisation des espaces publics littoraux, du patrimoine architectural et jardiné, des points de vue repères...) que répondre aux enjeux de valorisation de son foncier notamment pour de l'habitat (renouvellement urbain, dents creuses...) et de perméabilité avec la ville rétro-littorale (continuité des **espaces publics**, accessibilité aux plages, maillage de **liaisons piéton/vélo**...).

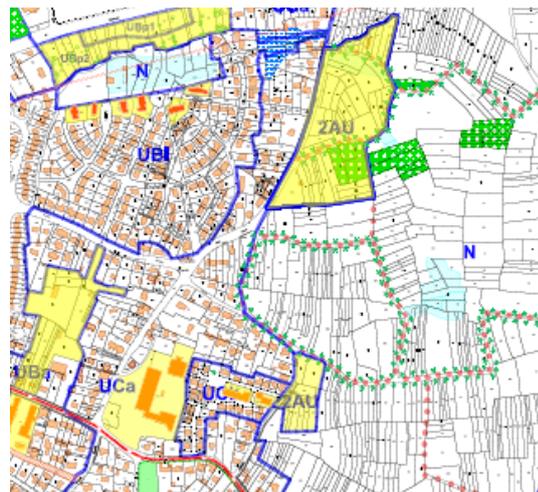
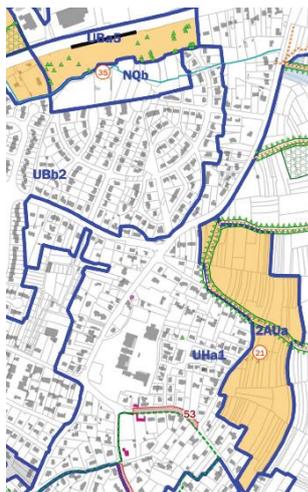
La **ville rétro-littorale** doit du fait de cette position d'interface affirmer son ambiance balnéaire (architecture d'inspiration balnéaire, choix du végétal et aménagement des **espaces publics**...), ménager la perméabilité des **accès piéton/vélo** que ce soit vers le littoral ou les équipements structurants (hippodrome, parc paysager, plaine des sports de Saint-Nazaire...) et répondre à la qualification des entrées de ville et fronts urbains le long des axes urbains structurants. »

Comme association d'utilisateurs agréée, PROSIMAR s'est intéressée à l'ensemble des OAP qui illustrent les orientations urbanistiques des différents quartiers.

### 4.1. A Ste Marguerite :

#### 4.1.1. Le petit Canon (n°21)

La suppression de la zone 2AU de l'avenue du Petit Canon du PLU précédent en zone 2AUa dans le PLUi exprime un choix de se rapprocher du groupe scolaire du Pouligou pour une continuité urbaine. On note que, comme pour les quartiers contigus en UHa1, les habitations seront loin de tout centre commercial.



#### **4.1.2. Boulevard de St Nazaire (n°35)**

Nos adhérents de l'Île Pré sont opposés à ce projet. Il est vrai que son histoire est pleine de vicissitudes avec une destination artisanale ne correspondant à aucun besoin, un changement de destination après plus de dix ans vers l'habitat avec des problèmes d'expropriation et de Déclarations d'Utilité Publique successives, et récemment avec l'abattage par la SELA des arbres de cette zone 4 du PAPA sans autorisation préalable. Voir l'avis de PROSIMAR sur la modification. L'avis transmis au Commissaire Enquêteur le 20/07/2017 était le suivant :

**« En conclusion, PROSIMAR n'a pas de réserve sur l'aménagement de la tranche 3, mais recommande un classement EBC de la partie boisée.**

**Par contre, PROSIMAR considère que l'aménagement de la tranche 4 tel que présenté n'est pas structurant, alors que cette zone pourrait être vraiment structurante en développant son caractère boisé naturel, avec zone humide (en la sortant de la ZAC) et constituerait un attrait accueillant d'entrée de ville.**

**La zone 2AU proche permettrait de satisfaire aux objectifs de création de logements, plus près pour les familles avec jeunes enfants de l'entité scolaire du Pouligou. »**

#### **4.2. En centre ville :**

##### **4.2.1. Rond point de l'Europe (n°27)**

Nous laissons à nos collègues de l'APSVP (Association pour la Préservation du Site et la Valorisation du Patrimoine de Pornichet) la responsabilité de se prononcer sur cette OAP.

Par contre, PROSIMAR regrette qu'une fois encore, on définit une OAP, sans qu'on soit fixé sur le cadre d'urbanisme prévu : Square Hervo, Front de Mer, les ports, Cœur de ville. C'est un peu « mettre la charrue avant les bœufs », et on craint que l'urbanisme soit plus guidé par des projets et des intérêts particuliers que par une orientation urbanistique réfléchie et acceptée par les habitants.

Soyons conscients qu'il s'agit d'une zone phare de Pornichet, puisque c'est l'articulation entre le Front de mer, les ports et le centre ville... Il manque là aussi un plan de circulation...

##### **4.2.2. Ilôt Paris (n°28)**

Idem : comment apprécier cette OAP dans le cadre de réalisations successives, sans vue prospective ?

Nous laissons à nos collègues de l'APSVP (Association pour la Préservation du Site et la Valorisation du Patrimoine de Pornichet) la responsabilité de se prononcer sur cette

OAP, tout en notant que c'est une des entrées de ville qu'il faut traiter comme telle avec un cadre de verdure attractif.

#### **4.2.3. St Sébastien Sud (n°33)**

Nous laissons à nos collègues de l'ACVBS (l'Association du Cadre de Vie de Bonne Source) la responsabilité de se prononcer sur cette OAP, tout en notant que c'est la deuxième phase d'une opération plus importante.

Là encore, un plan de circulation serait le bienvenu

#### **4.2.4. Avenue des Evens (n°29)**

PROSIMAR, conjointement avec l'Association du Cadre de Vie de Bonne Source et des riverains a déposé un recours contentieux contre la révision allégée du PLU intégrant cette OAP. La réduction d'un EBC pour la construction d'habitations n'est pas acceptable au-delà de la valeur admise de 10%. Sinon, à quoi cela sert-il de classer en EBC des zones boisées, si on peut les supprimer à loisir ?

La municipalité pouvait soit ouvrir l'espace EBC au public en complément du « golf miniature » en prenant en contrepartie à sa charge l'entretien dudit espace, comme c'est prévu par les règlements, soit échanger cette parcelle (4500m<sup>2</sup> non constructible) contre une autre parcelle de sa réserve foncière de même valeur financière. Elle a préféré échanger 2600m<sup>2</sup> d'EBC contre la constructibilité sur 1900m<sup>2</sup> (immeuble de 16 à 21 logements dont 3 à 4 logements sociaux : n'est-ce pas l'intérêt particulier qui a prévalu sur l'intérêt général ?)

**PROSIMAR demande que soit intégralement maintenu cet EBC, contigu à l'EBC du « golf miniature » et aux jardins de la mairie, et que l'ensemble soit aménagé en véritable espace public ouvert**

#### **4.2.5. Ilôt Gambetta (n°32)**

Nous laissons à nos collègues de l'APSVP (Association pour la Préservation du Site et la Valorisation du Patrimoine de Pornichet) la responsabilité de se prononcer sur cette OAP, tout en notant que c'est l'entrée du cœur de ville qui devrait rester vierge de toute construction d'habitation et devrait être plus largement végétalisée, notamment dans la zone parking (1 arbre pour 4 à 8 places).

**Les habitants de Ste Marguerite se rendent souvent en centre-ville par cette zone. PROSIMAR demande que cette zone soit ouverte et végétalisée pour un meilleur accueil des habitants et touristes.**

#### **4.2.6. Les Paludiers (n°34)**

Nous laissons à nos collègues de l'APSVP (Association pour la Préservation du Site et la Valorisation du Patrimoine de Pornichet) la responsabilité de se prononcer sur cette OAP, tout en notant que cette zone est inondable !

---

**4.2.7. Le Parc d'Armor (n°30)**

Un potentiel de 5,8ha pour une densité de 40 à 45 lgts/ha, soit plus de 245 logements (d'après des informations récentes, une opération de 204 logements est d'ores et déjà définie et programmée)... Proximité du Centre Commercial.

**4.2.8. Leroy Plaisance**

Plus proche du centre, cette OAP de 2,3ha à 60 lgts/ha projette environ 140 logements. Il y aura certainement plus d'immeubles que de logements individuel ou groupés.

**4.3. Zone bocagère (entre le boulevard du Baulois et le Boulevard de St Nazaire)****4.3.1. Les Forges (n°18)**

« Les Forges » relève plus d'un hameau que d'un village, dans la mesure où aucun équipement de services et commerces n'y est implanté : pas d'école, pas de commerce d'alimentation. Dans ces conditions, cette OAP nous laisse d'autant plus perplexes que d'autres opérations sont déjà engagées... Il y a là contradiction avec les objectifs généraux affichés :

- *Conserver les qualités d'ambiances boisées et les structures bocagères (haies bocagères, chênes, f ossés..),*
- *Valoriser la proximité du maillage de sentiers récréatifs,*
- *Affirmer l'identité paysagère et urbaine **du bocage rétro-littoral\***.*

La règle de la distance d'1/4 heure doit probablement se comprendre ici en voiture...

**4.3.2. Village et Butte d'Ermur (n° 19 & 20), Près de l'étang (n° ), Chemin de la Pailleresse et de l'Aunay (n°36)**

La butte d'Ermur de 18,8ha est présentée pour une densité de 20lgts/ha minimum, à quoi il faut ajouter le village de 3,6ha, soit  $22,4 \times 20 = 448$  logements.... C'est donc un nouveau quartier qu'on projette d'implanter à l'est du Bd du Baulois.

Quand on y ajoute l'OAP du Parc d'Armor, c'est une entrée de ville à laquelle on ajoute 700 logements, certes proche d'un centre commercial, mais loin des écoles...

**4.4. Bilan en logements des OAP de Pornichet au PLUi**

Selon le document [5\_2\_OAP\_COMPLET\_vimprimeur\_fondspeperdu\_VARRET.pdf] :

| N° | Nom                                    | Pornichet             | Zone                  | ha      | Igts/ha | logements    |
|----|--|-----------------------|-----------------------|---------|---------|--------------|
| 14 | Près de l'Etang                        | bocage rétro littoral | 2AUa                  | 2,8     | 20      | <b>56</b>    |
| 18 | Les Forges                             | bocage rétro littoral | 1AUHa1/ UTa1          | 1,3     | 20      | <b>26</b>    |
| 19 | Butte d'Ermur                          | bocage rétro littoral | 1AUQa/ NQa/<br>2AUa   | 18,8    | 20      | <b>376</b>   |
| 20 | Village d'Ermur                        | bocage rétro littoral | 2AUa/ 1AUTa/<br>1AUQa | 3,6     | 20      | <b>72</b>    |
| 21 | Petit Canon                            | bocage rétro littoral | 2AUa/ UHa1/<br>AA1a   | 7,6     | 20      | <b>152</b>   |
| 27 | Rond-point de l'Europe                 | côte urbanisée        | UAb2                  | 0,4     | 40      | <b>16</b>    |
| 28 | Îlot Paris                             | ville rétro-littoral  | UAb2                  | 0,5     | 40      | <b>20</b>    |
| 29 | Avenue des Evens                       | ville rétro-littoral  | UBb1                  | 0,4     |         | <b>18</b>    |
| 30 | Parc d'Armor                           | ville rétro-littoral  | UBa4/ UBa2            | 5,8     | 40-45   | <b>245</b>   |
| 31 | Leroy Plaisance                        | ville rétro-littoral  | UBa2                  | 2,3     | 60      | <b>138</b>   |
| 32 | Îlot Gambetta                          | ville rétro-littoral  | UAb2                  | 1,7*0,2 | 100     | <b>34</b>    |
| 33 | Saint Sébastien sud                    | ville rétro-littoral  | UBa4                  | 0,5     | 30      | <b>15</b>    |
| 34 | Les Paludiers                          | ville rétro-littoral  | UAb2                  | 0,9     | 100     | <b>90</b>    |
| 35 | Boulevard de Saint-Nazaire             | ville rétro-littoral  | UBa2/ UBa5            | 3       | 27      | <b>80</b>    |
| 36 | Chemin de la Pailleresse et de l'Aunay | ville rétro-littoral  | UHa1                  | 2,1     | NA      | <b>6</b>     |
|    |  |                       | <b>TOTAL</b>          | 50      |         | <b>1 344</b> |

Le résultat est étonnant, surtout si on le rapporte aux réalisations de ces dernières années. On aimerait comprendre... Voir aussi l'interrogation du MRAe, page 9.

Est-ce bien en rapport avec la capacité d'accueil de la commune ? Si c'est une planification jusqu'en 2030, quels indicateurs de suivi seront mis en place pour vérifier la pertinence de ces chiffres en termes de besoins ?

Compte-tenu de l'activité économique propre de la commune, n'est-ce pas la confirmation de nos craintes : une orientation urbanistique visant à transformer la commune en « banlieue » utilitaire de l'agglomération de SAINT NAZAIRE, au risque d'attenter à l'activité touristique ?

**PROSIMAR demande une justification de l'ampleur de l'ensemble des OAP**

## 5. Conclusions

### 5.1. Intérêt d'un PLUi

Ce dossier est "monstrueux" à consulter et analyser: déjà l'analyse d'un PLU communal n'était pas aisé. Est-ce que les avantages (à définir) l'emporte sur les inconvénients ?

Quand on constate que le Conseil Municipal a dû donner un avis motivé avec 15 demande de modifications de rédaction, fournir 8 extraits de cartes et demander 5 corrections du patrimoine bâti, on mesure toute la difficulté de coopération entre les services de la CARENE et de la commune...

**PROSIMAR préférerait revenir à un PLU communal plus lisible. Nous vous suggérons que les commissaires-enquêteurs donnent un avis dans ce sens à l'occasion du projet de loi "ENGAGEMENT DANS LA VIE LOCALE ET PROXIMITÉ DE L'ACTION PUBLIQUE" qui a été présenté en Conseil des ministres le 17 juillet dernier....**

On imagine mal des modifications annuelles successives du PLUi, comme nous l'avons connu avec le PLU....

### 5.2. Contrôle du PLUi

On a pu voir que la méthodologie utilisée a fait appel au copier-coller systématique, sans qu'ait été vérifié la pertinence de la rédaction. D'autre part, si la présentation par thème a toujours été séduisante et pleine de bonnes intentions, les applications de ces thèmes sont souvent incompatibles entre eux (*voir aussi l'avis du MRAe p.3*)...

Le document Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites CDNPS est strictement identique au dossier rédigé par la CARENE pour une présentation à ladite commission

Dans les précédents PLU de Pornichet, il était aisé de voir ce qui était modifié. La nouvelle rédaction du PLUi rend ces comparaisons très difficiles. Seul le dossier CDPNAF donne quelques renseignements graphiques, de précision insuffisante, et règlementaires pour les zones A et N...

### 5.3. Orientation urbanistique et environnementale

Sans doute y aurait-il beaucoup plus à dire et écrire, et on voit ici la limite de l'approche intercommunale : la démarche d'urbanisme et de protection de l'environnement, qui implique la prise en compte de paramètres complexes, doit pouvoir s'appuyer sur l'observation locale pour éviter d'aboutir à des effets contraires à l'objectif poursuivi. C'est à cela que servent les associations agréées environnementales ou d'usagers, pour peu qu'on les consulte en amont des décisions.

Mais l'essentiel est de savoir ce qui définit l'orientation urbanistique et environnementale et les contraintes règlementaires : les instructions de l'Etat, de la métropole, de l'intercommunalité ou de la commune ?

Vous aurez compris que PROSIMAR n'est pas favorable à ce PLUi, qui correspond à un travail complexe, mais non abouti si on considère les avis et les modifications à apporter.

Il correspond à une régression par rapport au PLU communal.

## Avis PLUi

Vous remerciant de l'attention que vous aurez portée à cette contribution et à ces avis, et espérant qu'elle vous sera utile,

dans l'attente de vos recommandations et avis,

nous vous prions de croire, Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête, à notre considération.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' and 'R' with a horizontal line extending to the right.

Président

**Nota :** les contributions de PROSIMAR aux précédentes Enquêtes Publiques sont disponibles sur [www.prosimar.org/urbanisme.htm](http://www.prosimar.org/urbanisme.htm)