



Analyse du projet de PLU de Pornichet et plus particulièrement ce qui concerne le quartier de S^{te} Marguerite

A- Documents de référence :

- 1- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
- 2- Schéma de cohérence territoriale : SCoT métropole Nantes St Nazaire,
approuvé le 26 mars 2007
- 3- Note de PRO.SI.MAR. à la Commission d' Enquête Publique du SCOT.
Rapport de la Commission d' Enquête Publique, du 26 janvier 2007
- 4- Plan de développement Economique de l'Agglomération Nazairienne (PDE Carène)
(mai 2006)
- 5- Projet de schéma de secteur de la Carène
En concertation publique
- 6- Projet de PLU de Pornichet
En enquête publique

B- Préambule

PRO.SI.MAR est une association agréée aux titres des articles L121-8 et L160-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'au titre de l'article 40 de la Loi du 10/07/76 sur la Protection de la Nature, par arrêté préfectoral en date du 31/03/1978. Elle a pour objet principal la Protection du Site et de l'Environnement de Sainte-Marguerite de Pornichet

L'analyse du projet de PLU de Pornichet qui est donnée dans la suite de ce document a été faite, d'une part, selon le point de vue des habitants du quartier de Ste Marguerite, et d'autre part selon les règles de respect de l'Environnement et du Littoral.

PRO.SI.MAR. s'est donc attachée à identifier quel cadre de vie les règles du PLU impliquent pour ces habitants dans l'avenir à court et moyen termes, en particulier du fait de l'accroissement considérable du potentiel d'urbanisation, tant dans son quartier que dans le cœur de ville.

PRO.SI.MAR. conteste avec force le refus de procéder à une Evaluation Environnementale, dans le cadre de ce projet de PLU.

Enfin, comme PRO.SI.MAR. l'a déjà indiqué dans sa note concernant le SCoT, la coupure d'urbanisation n°39, dite de Ste Marguerite, n'est pas sérieusement prise en compte : elle semble condamnée à être « grignotée » par l'urbanisation, au lieu de faire l'objet d'un programme d'extension de l'espace boisé et d'aménagement en parc péri-urbain, en compensation de l'accroissement voulu de la densité d'urbanisation, et de la réduction irrémédiable de l'activité agricole locale.

Le détail de cette analyse est présenté selon les trois approches suivantes, suivies de remarques et conclusions :

- 1- Obligation d'une Evaluation Environnementale propre à Pornichet
- 2- Densification de l'Habitat et Valorisation du Cadre de vie
- 3- La protection de l'Environnement et la sauvegarde des sites balnéaires et touristiques
- 4- Remarques diverses
- 5- Conclusions

1- Obligation d'une Evaluation Environnementale propre à Pornichet

Dans la phase préparatoire du PLU, PRO.SI.MAR a soumis, sans succès, à Monsieur le Maire de Pornichet une demande d'Evaluation Environnementale.

1.1 Les textes

Le code de l'urbanisme dans son article R 121-14 I fait obligation de réaliser une évaluation environnementale pour les **communes littorales** qui **prévoient la création de zones U ou AU dans des secteurs agricoles ou naturels d'une superficie totale supérieure à 50 ha.**

1.2 le projet de PLU prévoit la création de zones d'une superficie totale supérieure à 50 ha

a) les surfaces ouvertes à l'urbanisation recensées au rapport de présentation (p.186) – voir *Annexe 2 référence [1]* - sont indiquées pour un total de zones AU inscrites au POS en zones agricoles ou naturelles de **55 ha !**

b) les surfaces ouvertes à l'urbanisation non recensées au rapport de présentation, à savoir les Zones U au projet de PLU inscrites au POS :

- en zone 2 NAh (encore naturelle)
- en extension de la zone UC, secteur du cimetière
- en création d'une zone 1AU I au sud de l'hippodrome (NDI) : *possibilité d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une ZAC ; pas de règles de hauteur pour les constructions au service d'intérêt collectif, emprise au sol 60 %*
- en création d'une zone 2 AU à l'est de l'hippodrome

Le tableau [1] évoqué supra laissera perplexe tout lecteur attentif, qui notera le total erroné (+10ha) de la commune selon le POS, mais surtout qui déduira que les zones AU ont été réduites entre 30 et 60ha au profit des zones A. Compte-tenu de l'observation ci-dessus, il pourrait conclure que des zones urbaines auraient été transformées en zone agricole, puisque la zone N reste inchangée, alors qu'en fait, les nouvelles zones agricoles sont issues de zones Nd du POS. Ce tableau apparaît à l'évidence erroné.

Au regard de la surface des zones déclarées par la communes (55 ha) cumulée aux surfaces des zones non déclarées sur lesquelles il ne nous est donné aucune précision, **la commune a obligation d'accomplir une évaluation environnementale**, ne serait-ce que dans l'intérêt de notre territoire.

Quand bien même les SCoT et schéma de secteur sont accompagnés de ce type d'études, elles ne sont ni suffisantes ni adaptées pour répondre au niveau de détail exigé par le PLU d'une commune occupant une position aussi originale et singulière que Pornichet, dans la métropole à laquelle elle est rattachée.

1.3 La demande de l'association PRO.SI.MAR

Les extensions de l'urbanisation prévoyant également une densification plus importante, cette évaluation sur notre territoire est indispensable et permettra d'instituer des dispositifs de compensation dont manque aujourd'hui le projet de PLU de façon flagrante.

Réaliser une Evaluation Environnementale propre à Pornichet avant d'approuver et de voter le PLU de la commune.

2 - Densification de l'urbanisation et valorisation du cadre de vie

PRO.SI.MAR. s'interroge sur la logique qui sous-tend le projet de PLU, en contradiction avec les intentions exposées :

2.1 Densifier pour lutter contre la spéculation foncière : une méthode très discutable !

Cette théorie trouve ses limites à très court terme et repose sur le principe selon lequel tout ce qui est rare est cher. En facilitant la mise sur le marché d'un grand nombre de logements par des règles d'urbanisme moins contraignantes (*suppression du minimum parcellaire, des règles d'implantation sur la parcelle plus larges, voire laxistes, des hauteurs de type pour collectifs, sans précautions particulières vis à vis du milieu*) les terrains trouveront acquéreurs, le marché aura à nouveau épuisé ces ressources, les prix s'envoleront et les caractéristiques d'environnement tant appréciées des résidents et des touristes auront disparues.

Le problème spéculatif immobilier ne sera pas résolu et le patrimoine environnemental sera perdu.

La solution qui est proposée est donc mauvaise et contre-productive.

2.2 La zone UB contribue à la densification des constructions et à la destruction du couvert végétal :

La zone UB couvre globalement tout le secteur pavillonnaire de la commune c'est-à-dire 60 % des zones U dédiées à l'habitat, et particulièrement la zone littorale.

Alors que le rapport de présentation (cartes p.129 et p.213) [2] reconnaît l'existence d'un couvert végétal particulièrement intéressant, le règlement du PLU ne protège pas la totalité de ces espaces : seules les zones UBp et UBc bénéficient de règles (plus que timides pour UBp) de protection particulières.

La comparaison du POS et du projet de PLU illustre l'importance des modifications proposées, et dément dans la pratique les intentions exposées.

Ce n'est pas en arguant que « *les surfaces agricoles et naturelles progressent de 277 ha à 301 ha. [et que] Les surfaces urbanisées et urbanisables sont réduites de 695 ha à 676 ha* » (qui plus est sur la base d'un tableau manifestement erroné) qu'on peut prétendre qu'il n'y a pas de densification d'urbanisation : c'est la rédaction du règlement qui rend vraiment compte de cette densification, et en corollaire de la dévalorisation du cadre de vie..

Ceci est évident à la lecture des deux tableaux (*pages suivantes*) des champs de modification, importants, par rapport au POS.

	POS	Projet de PLU	Commentaires
Zones	- zone UDb : lotissement Mercier et zone littorale de Ste Marguerite - zone UDc : zone littorale de Bonne Source	- zone UBp : lotissement Mercier et zones littorales de Ste Marguerite et Bonne Source (« zone de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager balnéaire »)	Ces commentaires ne concernent pas la zone UBc du lotissement de la lande de Cavarro, qui ne subit pas de modification majeure, sauf pour l'emprise au sol qui passe de 20 % à 30 %,
Caractéristiques des terrains	Nouveau terrain : 1000 m² Ancien terrain : 600 m²	Tout terrain : 1000 m ²	
Emprise au sol	UDb : 20 % UDc : 30%	UBp : 40 %	l'emprise au sol est doublée, au détriment du couvert végétal ; 40% x 1000m ² = 400m ² !!
Hauteur	UDb et UDc : 7 m égout 12 m faitage	UBp : Hv : 7 m Hm : 12 m	Autorise ainsi un collectif de 3 à 4 étages
Coefficient d'espaces verts	UDb : 60 % UDc : 50 %	UBp : 30 %	Réduction de moitié des espaces verts Disparition des espaces boisés privés
COS	UDb : 0,2 UDc : 0,4	Suppression du COS	Complexité d'une combinaison des règles au résultat imprévisible ou obscur, remplaçant une règle simple au résultat clair
Implantation par rapport aux voies	5 m de l'alignement des voies publiques et privées	5 m de l'alignement des voies, avec des dérogations possibles.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	UDb : en retrait des deux limites en respectant une marge minimum de 4 m. UDc : <u>si largeur de façade inf. à 12 m</u> soit d'une limite à l'autre soit en retrait des 2 limites avec une marge min. de 3 m <u>si façade entre 12 et 25 m</u> sur une limite séparative avec une marge min. de 3 m de l'autre côté <u>si façade supérieure à 25 m</u> en retrait des 2 limites avec une marge min. de 3 m	UBp : <u>si façade inf. à 12 m</u> soit d'une limite à l'autre soit en retrait des deux limites avec une marge min. de 3 m soit sur une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge min. de 3m <u>si façade entre 12 et 25 m</u> soit en retrait des 2 limites avec une marge min. de 3 m soit sur une limite séparative, en laissant de l'autre côté une marge min. de 3m <u>si façade supérieure à 25 m</u> en retrait des 2 limites avec une marge min. de 3 m	Marge mini réduite de 4m à 3m Dans l'ancienne zone UDb (lotissement Mercier) : introduction de la possibilité de construire en limite séparative.

Zones	Zone UBc secteur pavillonnaire classique	Zone UBb secteur où un développement mixte habitat et commerces est souhaité	Commentaires <i>Recouvre l'essentiel de l'habitat pavillonnaire de Ste Marguerite</i>
Caractéristiques des terrains	500 m ² 12 m de façade	Pas de minimum parcellaire Pas de largeur de façade minimum	Suppression du minimum parcellaire et de la largeur de façade pour densifier l'urbanisation et supprimer les « dents creuses »
Emprise au sol	40 %	50 % et 60 % si une partie est affectée à une activité	1/4 en plus, voire 1/2
Hauteur	5 m égout 10 m faitage	Hv : 8 m Hm : 13 m	Augmentation de la hauteur maxi de 3 m., soit d'un étage
Coefficient d'espace vert	30 %	20 %	1/3 en moins
COS	0,4	Suppression du COS	Complexité d'une combinaison de règles au résultat imprévisible ou obscur, remplaçant une règle simple au résultat clair.
Implantation par rapport aux voies	5 m de l'alignement des voies publiques et privées	5 m de l'alignement des voies <i>avec des dérogations possibles</i>	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit d'une limite à l'autre Soit en retrait des deux limites avec marge min. de 3 m Soit sur une limite séparative en respectant de l'autre une marge de 3 m minimum	Pas de changement, mais à rapprocher de l'absence de minimum parcellaire (<i>voir supra</i>)	

Le petit patrimoine privé de la zone UBb est appelé à disparaître :

- par un véritable appel à dégager du terrain constructible partout où c'est encore possible,
- par l'incitation à remplacer une villa par un petit collectif (ce qui contribue d'ailleurs à la spéculation et à renforcer le pouvoir des promoteurs – voir l'exemple en cours au coin de l'avenue des Roses et de l'avenue du Littoral)
- par l'encouragement à regrouper les parcelles (suivant la tendance qui est soulignée dans le rapport de présentation, pp. 104/108, pour le front de mer et Mazy) pour édifier des constructions plus massives

Le projet de PLU ne met en place aucun dispositif de compensation en termes de création d'espaces collectifs de quartier.

Il n'affiche d'ailleurs aucune ambition dans ce domaine et se contente du minimum, c'est à dire mettre en valeur ce que les entités supérieures (Conseil Général, Conservatoire du littoral) protègent déjà.

Le dispositif de la zone UBp est **moins protecteur** que le règlement de l'ancienne zone UD et, même, sur la plupart des règles, ouvre la voie à une densification destructrice de l'environnement boisé existant:

- augmentation de l'emprise au sol,
- diminution du coefficient d'espace vert,
- suppression du coefficient d'occupation des sols,
- possibilité d'implantation en limites séparatives (1 ou 2), etc...

2.3 Capacité d'accueil du territoire

La loi littoral prévoit que les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser et pour le faire doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L 146-6
- de la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Le projet constate l'existence des réseaux publics d'assainissement et de distribution d'eau, sans pour autant en donner les capacités et la compatibilité avec le niveau considérablement accru de population attendue, tant pour celle permanente que celle des périodes touristiques.

Le PLU ne donne aucun élément sur la capacité des équipements, des espaces naturels et des espaces publics existants en vue d'accueillir davantage de population.

L'objectif de 200 nouveaux logements par an, au lieu de 150 en moyenne par an aujourd'hui, ne paraît pas vraiment justifié par les caractéristiques de la commune.

2.4 Les demandes de l'association PRO.SI.MAR.

- **Etablir un tableau précis et exhaustif des correspondances entre zones du POS et celles du PLU, faisant apparaître les évolutions et transferts des surfaces correspondantes ;**
- **Edicter des règles de véritable protection en UBp, en revenant au minimum aux règles des anciennes zones UDb et UDc ;**
- **Elargir la zone UBp au secteur identifié dans le rapport de présentation comme présentant une forte dominante végétale, repéré carte p.129 du rapport de présentation**
- **Par souci de cohérence, étendre le règlement de la zone UBc du lotissement de Cavarro au lotissement Mercier qui présente les mêmes caractéristiques de couvert végétal.**
- **Orienter les dispositifs de renouvellement urbain et de densification aux centres de quartier, utiliser au mieux les équipements publics existants, respecter le caractère propre des quartiers.**
- **Déterminer la capacité d'accueil du territoire et évaluer la capacité des équipements et espaces publics à absorber l'apport de population engendré par les règles du projet de PLU.**
- **Introduire, lorsque des densifications sont prévues, un système de compensation par création d'espaces publics.**
- **Mieux prendre en compte l'environnement et notamment le patrimoine végétal en instaurant de vraies règles de renouvellement de ce patrimoine et non de simples coefficients d'espaces verts, au demeurant bien trop faibles.**

3 - L'environnement

3.1 Coupure d'urbanisation

3.1.1 Les textes

Le SCoT métropolitain a réintégré, suite à l'intervention de PRO.SI.MAR. auprès de la commission d'enquête, la coupure d'urbanisation n° 39 inscrite dans la DTA.

3.1.2 Le projet de PLU

Le projet de PLU réserve la zone 2AU du secteur du Tréffioux à l'urbanisation future : la commune justifie ce classement par la présence de constructions précaires.

Il est effectivement plus facile de légitimer le mitage que de le résorber. Mais le vrai risque se trouve dans un glissement progressif vers l'est pour rejoindre St Nazaire, comme on peut le constater de l'autre côté de la coupure sur la commune de St Nazaire, dans la prolongation de l'avenue du Pouligou en direction de la Ville ès Creneau.

Dans cette hypothèse, quel est l'avenir de la coupure d'urbanisation qui tendra à se réduire au fil des révisions si cette première encoche est acceptée ?

Un programme volontariste de reboisement des zones boisées, et de boisement sur les parcelles agricoles progressivement abandonnées en jachères, pourrait être confié à l'Administration des Eaux et Forêts, après extension des zones de préemption aux dites parcelles.

3.1.3 Ce que demande l'association PRO.SI.MAR.

Traduire concrètement les objectifs du SCOT :

Le retour de 1AUh et 2AU à un zonage naturel et la création de boisement à destination d'espaces boisés péri-urbains sous forme d'espaces publics et forestiers.

3.2 Les espaces naturels

PRO.SI.MAR. rappelle que les espaces boisés sont le trait caractéristique du territoire de Sainte-Marguerite qui lui confère toute son attractivité. (voir Annexe 3 : photos IGN).

3.2.1 Les textes

A l'occasion de l'enquête publique sur le SCoT, la commission d'enquête avait noté que le projet de SCoT n'était pas très ambitieux.

Cependant le SCoT dans ses orientations générales appelle chaque commune (Document d'orientation générale : p.33) à « *identifier et à protéger les paysages quotidiens. Ces espaces peuvent être ponctuels (parcs, rives de cours d'eau, arbres remarquables....), peuvent concerner des séquences ou des situations géographiques particulières....Ces différents éléments doivent être intégrés, en fonction des particularismes locaux, dans les réflexions et les stratégies de développement des communes du SCoT.* »

3.2.2 le projet de PLU :

Le PADD de la commune précise que le PLU doit protéger le paysage Pornichétin tout en transformant la station balnéaire en ville littorale.

Parmi les objectifs du PADD on retrouve la « valorisation du cadre de vie » :

- **Préserver et développer le patrimoine architectural et urbain**
(Notons que le petit patrimoine végétal formant souvent des écrans autour du bâti n'est pas cité comme une valeur de référence à protéger et à développer.)
- **Préserver et gérer les espaces naturels**, mais la gestion n'est pas volontariste...
- Les espaces naturels propriétés du conservatoire du littoral et bénéficiant de protections incontournables ont la faveur de la commune : (Dune de la pierre, Pointe de Congrignon, pointes de la Lande et de Chemoulin)

Les autres espaces naturels sont abandonnés et qualifiés de dangereux, pour les risques d'incendie et dépôts sauvages..., et aucune précision n'est donnée dans le projet de PLU quant à leur mise en valeur. Les documents réglementaires laissent présumer de leur sort : le Schéma de Secteur et le Plan de développement de la Carène les réservent à l'urbanisation.

Cela se traduit au niveau du règlement du PLU par :

- Inscription en zone 2AU du secteur du Tréffieux
- Une zone UBp moins protectrice que les anciennes zones UDb et UDC
- Une zone UBp qui ne couvre même pas totalement le secteur de Sainte-Marguerite repéré en trame verte et rose (paysage urbain à forte dominante végétale ; PLU p.129) [2]
- disparition du minimum parcellaire, augmentation des emprises au sol, augmentation des hauteurs de construction sur la zone UBb, pourtant dotée d'un couvert végétal intéressant :

Pour tout le reste de la zone UB, l'article UB 13 du règlement n'est pas suffisamment soucieux de la protection et de la mise en valeur de ces espaces :

- aucun arbre mentionné au règlement comme devant faire l'objet d'un repérage au titre de l'article L 121-7 du code de l'urbanisme n'est identifié au plan de zonage.
- la commune impose simplement un coefficient d'espace vert mais n'introduit aucune obligation de plantation.

3.2.3 Ce que demande l'association PRO.SI.MAR.

- Identifier les éléments du paysage caractéristique du quartier.
- Prévoir dans les espaces verts des plantations d'arbres de hautes tiges parmi les essences caractérisant le paysage à la fois maritime et balnéaire.
- Préciser les moyens réglementaires que la commune compte mettre en œuvre pour faire respecter ce type de dispositif.

3.3 Les Zones Humides

Le **SAGE Estuaire de La Loire**, qui est en cours d'élaboration et dont l'approbation est prévue en 2008, doit préconiser un inventaire des zones humides locales et une retranscription dans les documents d'urbanisme.

L'intérêt d'un inventaire des zones humides est multiple. A titre d'exemple, cela permet :

- d'identifier ces milieux, définis réglementairement, afin de les intégrer dès en amont au projet de territoire : en effet, l'existence de zones humides doit être repérée dès le projet de lotissement, de zone artisanale, etc. Ces projets peuvent alors faire l'objet d'un dossier « loi sur l'Eau » à la demande, par exemple, des services de l'Etat.
- de s'approprier ces milieux, connaître leurs fonctions, leurs intérêts, ainsi que la réglementation qui s'y applique (Code de l'Environnement, code rural, ...).
- de permettre aux propriétaires de bénéficier d'avantages fiscaux pour leur entretien...

3.3.1 Les textes

Ils soulignent particulièrement les processus de destruction et de dégradation des zones humides, et que ceux-ci peuvent résulter d'une initiative privée ou procédent de la mise en œuvre d'une politique publique. Cependant, ils notent que les initiatives privées et publiques sont souvent liées.

Or les zones humides ont une importance essentielle pour l'environnement, et doivent être totalement prises en compte dans un PLU.

3.3.2 le projet de PLU :

Aucune mesure n'est prise en faveur des zones humides : pas d'identification ni à fortiori de mesures de protection réglementaire.

Le PLU identifie simplement des zones inondables au titre desquelles il institue des mesures particulières vis-à-vis des constructions visant à les préserver des inondations.

Il n'est pas du tout prévu comme le prétend le rapport de présentation du PLU de mesures en faveur de la biodiversité : pas d'interdiction de remblaiement, d'exhaussement ou de drainage...etc.

3.2.2 Ce que demande l'association PRO.SI.MAR.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Le recensement des zones humides, en particulier autour des ruisseaux de Cavarro et de Rangrais- L'adoption de mesures de protection et de gestion spécifique |
|--|

4 – Remarques diverses

4.1 L'Economie touristique - les zones ULa, ULc et ULh à Ste Marguerite

Pornichet a toujours eu une vocation touristique, distincte de celle de La Baule – Le Pouliguen, plus comparable à celles de Batz ou bien des communes du sud de l'estuaire de la Loire.

Le quartier de Ste Marguerite est caractérisé par de nombreuses résidences secondaires, et regroupe pour Pornichet l'essentiel :

- Des campings
- Des colonies de vacances d'enfants
- Des résidences de tourisme en habitations individuelles pour familles.

4.1.1 Zones ULa

La disparition quasi-totale des colonies de vacances laisse la place aux promoteurs pour réaliser des résidences de tourisme selon les règles ULa.

Il est écrit dans un document préparatoire en date du 3 juin 2005, qui nous a été transmis par la Mairie, qu'on observe une tendance du parc de résidences de tourisme à se transformer progressivement en résidences secondaires, sans que soit d'ailleurs évaluée la capacité d'accueil ainsi à venir... cette tendance participe à la densification du fait d'un COS plus élevé au moment des constructions que celui des zones environnantes.

Ces zones constituent des ilots destinés à accueillir des résidences de tourisme sur la base de constructions collectives dont les hauteurs vont surplomber le tissu pavillonnaire environnant

PRO.SI.MAR. demande une évaluation de la capacité d'accueil future de l'ensemble de ces zones de Ste Marguerite proposées en ULa, si les règles en sont exploitées au maximum des possibilités.

4.1.2 Zone ULc

La rédaction du Règlement prévoit dans ces zones de camping des constructions pouvant atteindre 12m de hauteur maximale et Hv= 9m et une emprise au sol de 10% (d'un terrain par nature très étendu). De telles constructions sont injustifiées.

La généralisation des « bungalows » dans les campings doit être mieux encadrée, tant pour le respect de l'environnement que pour le cadre de vie des touristes eux-mêmes.

PRO.SI.MAR. demande en zone ULc une réduction des Hv et Hm qui soient compatibles avec des constructions de 2 niveaux maximum.

4.1.3 Zone ULh (actuellement Colonie de vacances de la SNCF) [3]

Cet îlot a été classé ULh alors qu'il correspond aujourd'hui à ULa. Les règles ULa et ULh sont comparables. Cette orientation ne s'explique, selon PRO.SI.MAR., que par la vue sur mer, garantie par la dune protégée, classée zone Ns. Si un projet hôtelier se réalise là sous forme

d'un immeuble imposant dans la bande littorale protégée, et de plus dans une zone remarquablement boisée, l'aspect du littoral (site n°36) en serait considérablement modifié.

De plus, un hôtel à cet endroit viendra en concurrence directe avec Ker Juliette, centre historique de Ste Marguerite, dont l'exploitation, de nature hôtelière (bien que classée ULa) est déjà fragile.

Il serait plus logique de classer cet îlot, ainsi que son prolongement incluant l'ex-chapelle de Ste Marguerite (transformée en salle d'exposition à vocation culturelle) et la villa remarquable « Fleurs de France », en zone UBp jusqu'à l'avenue de Rangrais, établissant ainsi la continuité avec le domaine boisé de Ker Juliette [3].

PRO.SI.MAR. demande de reclasser en zone UBp, non seulement cette zone ULh, mais aussi son prolongement jusqu'à l'avenue de Rangrais, où se situe une excroissance de zone UBb.

4.2 Ilot en Zone UAd, avenue des Lorientes [4] :

Cet îlot perdu au milieu d'une zone UBb ne correspond manifestement pas à la définition de la zone UAd « *qui correspond aux alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois qui sont amenés à subir des évolutions urbaines importantes.* »

Cet îlot n'est nullement rattaché au centre ville ou à un cœur de quartier, et ne relève pas de la classification UA.

PRO.SI.MAR. demande de le reclasser en zone UBb, nonobstant les constructions anciennes existantes.

4.3 Zones de préemption

La commune de PORNICHET est concernée par le site inscrit de la Côte des Iles (site n°36), qui s'inscrit entre le trait de côte et la R.D. 292. Le PLU l'a couvert sous la « protection » de la zone UBp, dont on a vu plus haut que la définition n'était en rien protectrice, bien au contraire, puisqu'elle peut inciter à remplacer les villas basses actuelles par des petits collectifs, comme cela est déjà le cas au niveau de l'Avenue de la Crique à Ste Marguerite. Le risque de bétonnage redevient réel sans aucune possibilité de préemption, pour retrouver l'aspect original du site .

La zone de préemption dans le projet de PLU est limitée à la pointe de Congrigoux et de façon plus limitée Pointe de la Lande...

PRO.SI.MAR., tenant compte de l'inscription du site classé n°36, demande d'étendre la totalité de ce site en zone de préemption pour anticiper le reconditionnement du site et l'application de la loi Littoral.

La coupure d'urbanisation n°39 dite de Ste Marguerite n'est que partiellement couverte par une zone de préemption, jusqu'à la route de St Sébastien. La coupure s'étend de l'autre côté de cette route, jusqu'à la route de St Nazaire.

PRO.SI.MAR. demande d'étendre cette zone de préemption sur la totalité de la zone de coupure et donc des zones Nd correspondantes en vue d'une politique de reboisement à terme

4.4 parcelle AP31 sise Pointe de la Lande [5]

Cette parcelle de 3757m² est isolée entre l'herbier et la plage des Jaunais, et est occupée par la villa Mona, ainsi qu'une petite dépendance. Cette parcelle vient de faire l'objet d'une division (le 7 juin 2007) suite à une vente récente. La ville aurait dû utiliser au moins son droit de préemption partielle, comme elle peut désormais le faire, pour assurer le passage en bordure de falaise dans des conditions d'aménagement et de sécurité compatible avec le projet en cours de chemin côtier..

Si son classement en zone N se révélait impossible, son classement en zone UBp devrait s'accompagner d'une mention particulière d'inconstructibilité.

PRO.SI.MAR., tenant compte de l'inscription du site classé n°36, demande d'appliquer des mesures particulières d'inconstructibilité sur cette parcelle unique et spécifique pour respecter le site et l'application de la loi Littoral.
--

5 – Conclusions

Le rapport de présentation du projet de PLU est très intéressant et fort bien documenté. Il y a néanmoins des erreurs manifestes dans la présentation de la page 186, et il manque également des éléments chiffrés sur les conséquences des capacités d'accueil très ambitieuses des différentes zones. Le projet de PLU tel qu'il a été arrêté aurait pu être largement amélioré par une véritable concertation préalable avec les associations, et non une simple information : celles-ci auraient pu alors faire des propositions constructives.

Plus encore, une véritable Evaluation Environnementale appliquée au territoire de la commune aurait apporté une vision claire de ce que peut devenir PORNICHET, particulièrement le site classé de la côte des îles n°36, la coupure d'urbanisation n°39, les espaces boisés et les zones humides diverses classées en zone U sans mesure d'accompagnement.

Mais surtout PRO.SI.MAR. observe une incohérence du diagnostic et du PADD avec leur traduction règlementaire.

PRO.SI.MAR. détecte plus dans ce projet de PLU l'influence des promoteurs de la construction que de ceux de l'Environnement et du Développement Durable.

En fait, la constitution de ce projet s'inscrit surtout dans le souci de répondre à des options d'urbanisation de l'agglomération nazairienne, plutôt que dans celui de valoriser de façon équilibrée le développement de Pornichet dans la continuité de sa vocation littorale et touristique.

PRO.SI.MAR. identifie dans ce projet de PLU un très grand danger de banalisation du cadre de vie, et de destruction de l'environnement naturel (zones boisées et zones humides) et du couvert boisé caractéristique du littoral de Ste Marguerite et de Bonne Source.

Certes, les options d'urbanisation apporteront à court et moyen terme un surcroît d'activité économique liée à la construction et aux services. Mais, en dénaturant l'environnement et le cadre de vie, elles amèneront à plus ou moins long terme une régression de l'activité touristique, y compris celle apportée par les résidences secondaires, en contradiction avec l'objectif affiché de la DTA : « pérenniser l'attractivité du littoral en maîtrisant son urbanisation » (DTA, ambition n°9), reprise par le SCoT et le schéma de secteur de la Carène

Les demandes de PRO.SI.MAR., reprises en annexe 1, constituent des propositions pour amender ce projet de PLU en ce qui concerne le quartier de Ste Marguerite.

Annexes

- Annexe 1 :** Ce que PRO.SI.MAR. demande
- Annexe 2 :** liste et détails des renvois
- Annexe 3 :** Photos générales IGN de 1998 et 2004

Annexe 1 :

ce que PRO.SI.MAR. demande :

PRO.SI.MAR. note que le projet de PLU aurait dû faire l'objet d'études visant à répondre préalablement aux questions suivantes :

- Quels sont les éléments du paysage qui caractérisent le quartier Ste Marguerite et alentours, et quels sont ceux des autres quartiers ?
- Quelle est la capacité raisonnable d'accueil du territoire et quelle est la capacité des équipements et espaces publics à absorber l'apport de population engendré par les règles envisagées du projet de PLU, ou quelles en sont les limitations ?
- Quel système de compensation par création d'espaces publics doit-on mettre en place lorsque des densifications sont prévues ?
- quelles mesures de protection et de gestion spécifique des zones humides ?
- Dans les espaces verts, quelles plantations d'arbres de hautes tiges parmi les essences caractérisant le paysage à la fois maritime et balnéaire faut-il inciter à faire et quels moyens la commune peut-elle mettre en œuvre pour obtenir le maintien ou le renforcement de l'espace boisé ?

PRO.SI.MAR. demande donc de modifier le projet de PLU :

- 1- en introduisant une Evaluation Environnementale propre à Pornichet avant son approbation ;**
- 2- en présentant un tableau précis et exhaustif des correspondances entre zones du POS et celles du PLU, faisant apparaître les évolutions et transferts des surfaces affectées correspondantes.**
- 3- en prenant en compte l'environnement et notamment le patrimoine végétal, et donc en concevant de vraies règles de renouvellement de ce patrimoine et non de simples coefficients d'espaces verts, au demeurant bien trop faibles ;**
- 4- en édictant des règles de véritable protection en UBp, revenant au minimum aux règles des anciennes zones UDb et UDc ;**
- 5- en élargissant la zone UBp au secteur de Ste Marguerite identifié dans le rapport de présentation comme présentant une forte dominante végétale, repéré carte p.129 du rapport de présentation.**
- 6- en étendant par souci de cohérence le règlement de la zone UBc du lotissement de Cavaré au lotissement Mercier qui présente les mêmes caractéristiques de couvert végétal ;**
- 7- en orientant les dispositifs de renouvellement urbain et de densification aux centres de quartier, en utilisant au mieux les équipements publics existants, en respectant le caractère des quartiers.**

-
- 8- en faisant revenir 1AUh et 2AU à un zonage naturel Nd et en reboisant la coupure d'urbanisation n°39 à destination d'espaces boisés péri-urbains sous forme d'espaces publics et forestiers.
 - 9- en recensant les zones humides, en particulier autour des ruisseaux de Cavarro et de Rangrais
 - 10- en évaluant la capacité d'accueil future de l'ensemble des zones proposées en ULa de Ste Marguerite, si les règles en sont exploitées au maximum de leurs possibilités.
 - 11- en zone ULc, en réduisant les Hv et Hm des constructions à des hauteurs compatibles avec 2 niveaux maximum.
 - 12- en reclassant en zone UBp, non seulement la zone ULh de l'actuelle Colonie de la SNCF, mais aussi son prolongement jusqu'à l'avenue de Rangrais, où se situe une excroissance de zone UBb.
 - 13- en reclassant l'ilot UAd de l'avenue des Lorientes en zone UBb, nonobstant les constructions existantes.
 - 14- En tenant compte de l'inscription du site classé n°36, en étendant la totalité de ce site en zone de préemption pour anticiper le reconditionnement du site et l'application de la loi Littoral.
 - 15- En appliquant des mesures particulières d'inconstructibilité sur la parcelle unique et spécifique AP31 , classée en ZNIEFF, pour respecter le site et l'application de la loi Littoral.
 - 16- En étendant la zone de préemption sur la totalité de la zone de coupure n°39, et donc des zones Nd correspondantes, au-delà de l'avenue du Pouligou prolongée par la route de St Sébastien, en vue d'une politique de reboisement à terme.

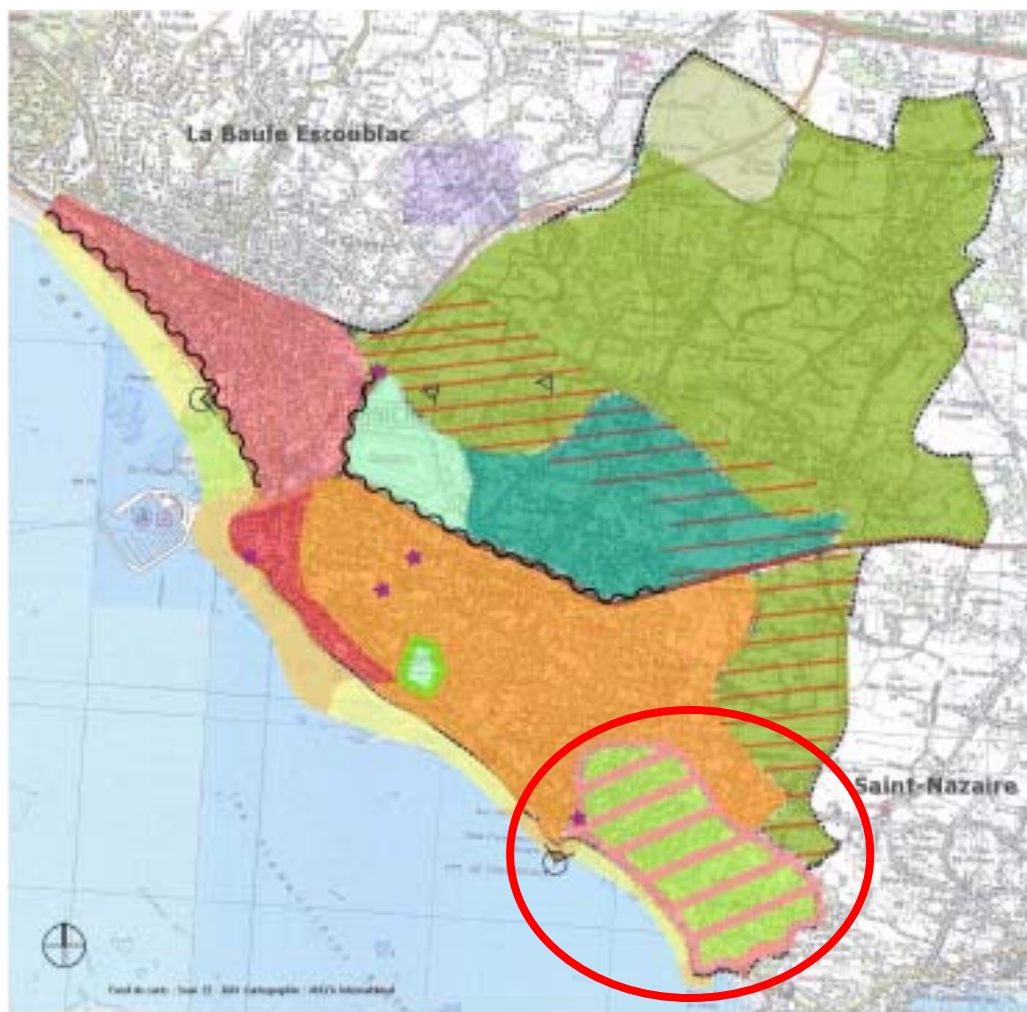
Annexe 2 :

liste et détails des renvois

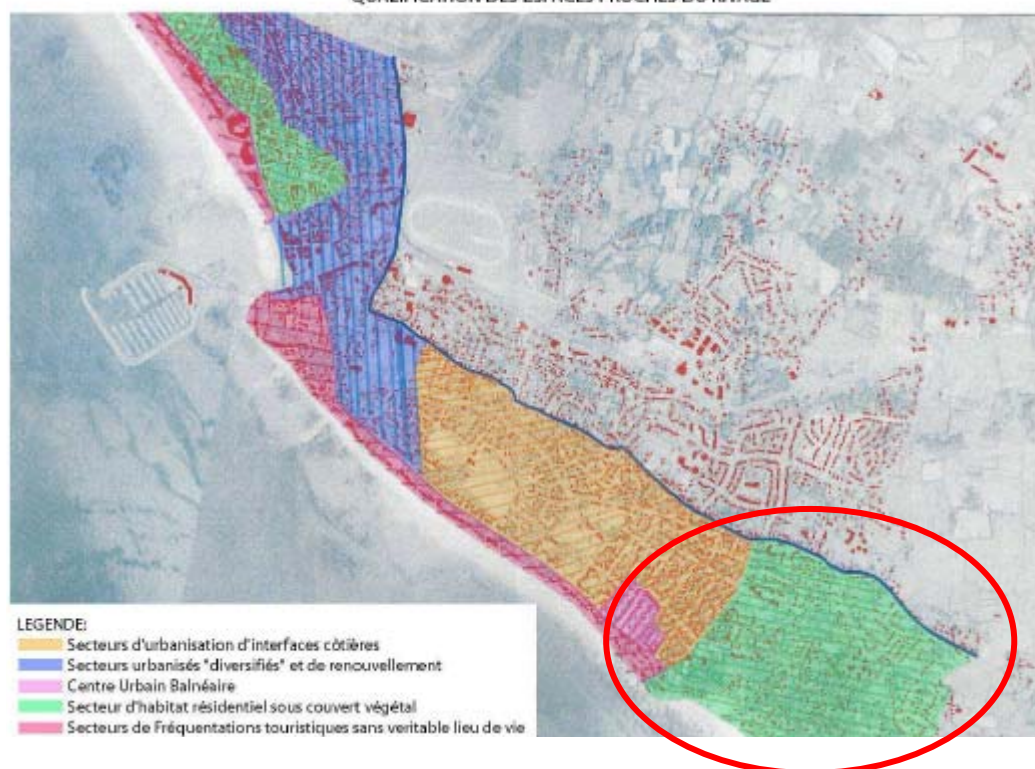
[1] Rapport de présentation, page 186

ZONES	P.O.S.		P.L.U.	
UA	60,00 ha		63,00 ha	
UB (+ ancienne zone UD du POS)	296,50 ha		342,00 ha	
UC	150,00 ha		151,00 ha	
UE	6,00 ha		6,00 ha	
UEz	PAZ de la ZAC Pornichet-Atlantique		27,00 ha	
UL	48,00 ha		28,50 ha	
TOTAL U	611,00 ha	48%	617,50 ha	49%
TOTAL AU	84,50 ha	7%	55,00 ha⁵	4%
Dont:				
2NAh reconduit (Ermur)			21 ha	
UTa passé en 1AU (Bois de la Grée)			2 ha	
Zones AU créées dans les secteurs naturels et agricoles (Hippodrome+ Petit Canon + Pouligou + Vieil Ermur)			32 ha	
TOTAL A (NC au POS)	277,00 ha	22%	301,00 ha	24%
TOTAL N	293,00 ha	23%	293,50 ha	23%
TOTAL GENERAL	1 276,00 ha	100%	1 267,00 ha	100%
Espaces boisés classés	76 ha		76 ha	

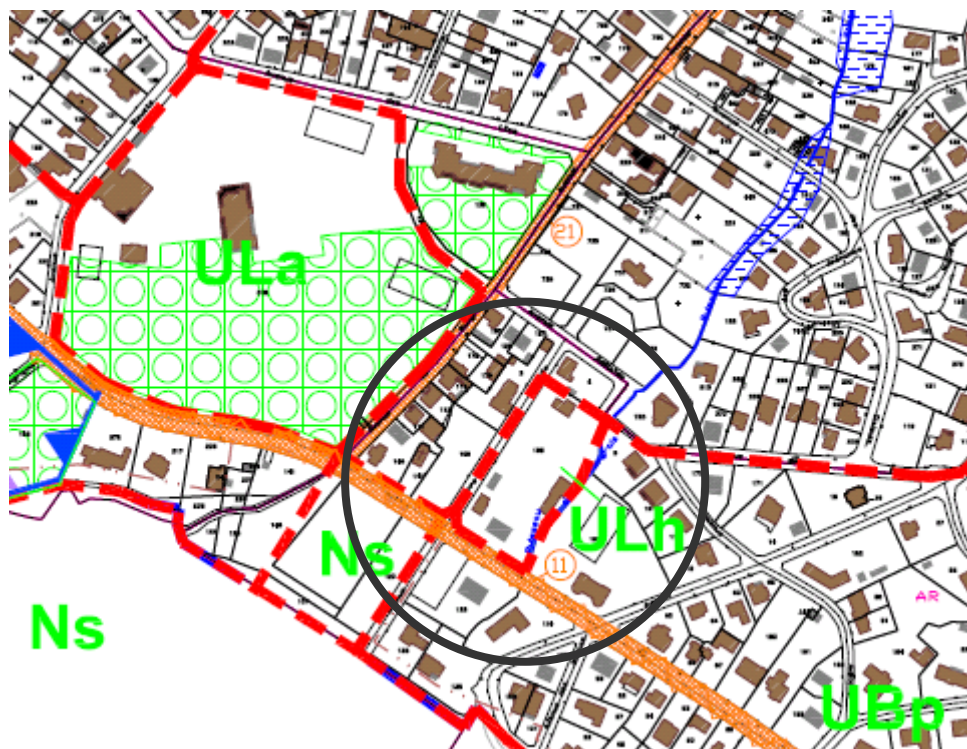
[2] Rapport de présentation, page 129 et 213



QUALIFICATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE



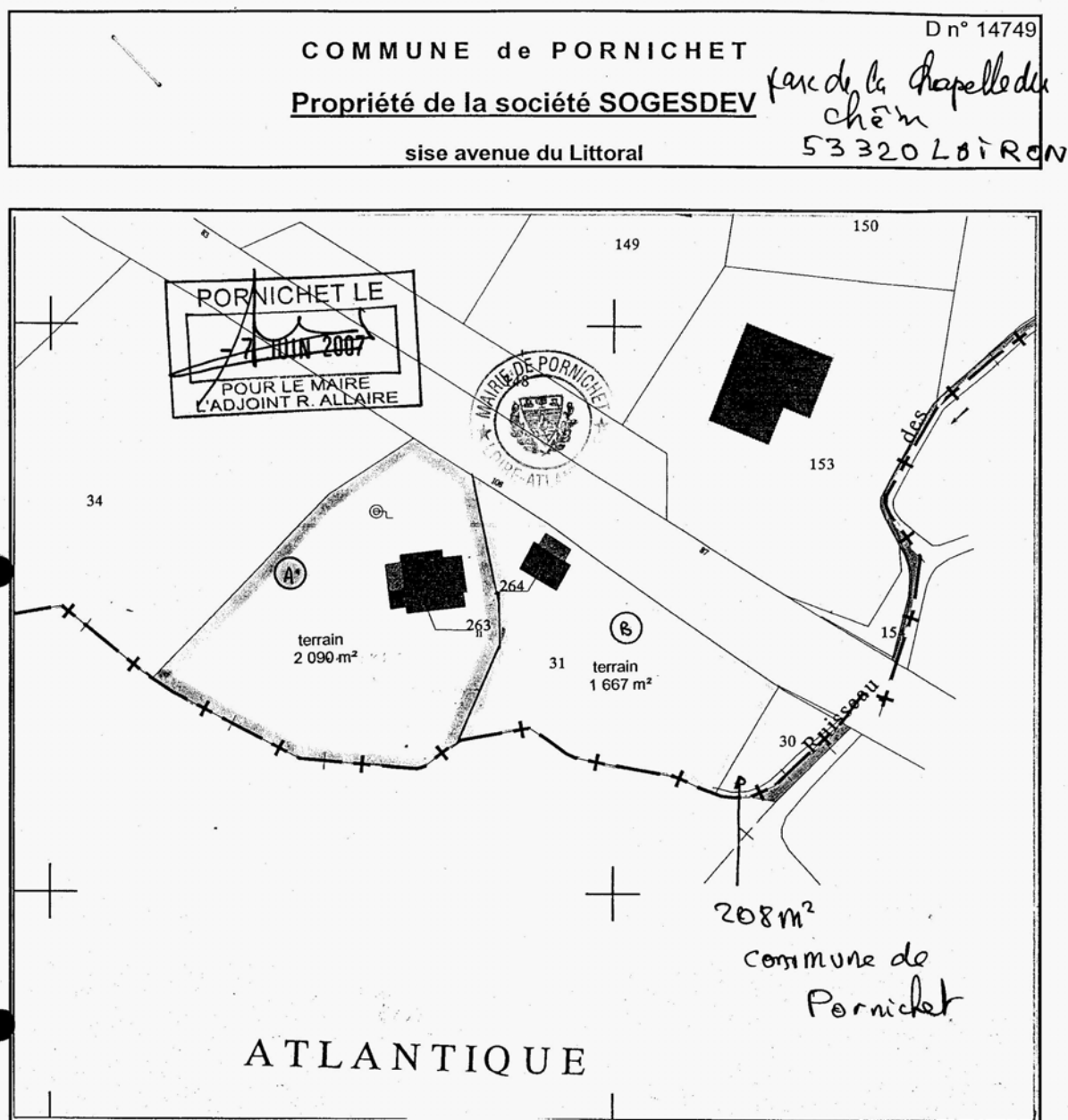
[3] ULh : colonie de la SNCF – 36, Avenue du littoral





[5] parcelle AP 31 : 102 avenue du Littoral





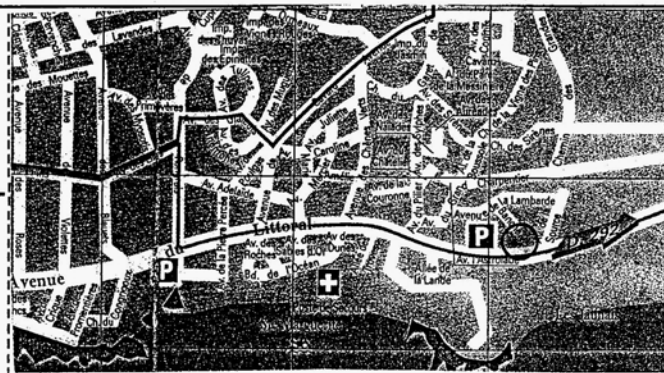
SITUATION

échelle : 1/ 1000

superficie : 3 757 m²

cadastre : AP n° 31 – 263 - 264

Cabinet SCULO-CHATELLIER
Géomètre - Expert
Résidence Saint Aubin
Avenue Gustave Flaubert - BP 5301
44353 GUERANDE Cédex
Tél: 02 40 62 09 09



Annexe 3 :

Photos générales IGN de 1998 et 2004

1- Plan de Ste Marguerite



Source : IGN

2- Une zone pavillonnaire urbanisée + Une zone pavillonnaire boisée

Source IGN 1998

3- Une évolution du couvert boisé 1998 – 2004 :

Photo IGN 2004

Photo IGN
1998