

Jean-Louis Renault  
Commissaire Enquêteur  
15 Av. des Guitares  
44300 NANTES  
Tel. : 02 40 94 27 98.  
Email :jean-louis.renault0524@orange.fr

NANTES le 04 février 2014

## **DEPARTEMENT de la LOIRE ATLANTIQUE**

### **COMMUNE de PORNICHET**

#### **Elaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.)**

#### **RAPPORT du C.E.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE du 09/12/2013 au 09/01/2014 inclus.**

**Référence : arrêté municipal n°136/URBA/2013 du 14 novembre 2013**

**Décision de nomination du Tribunal Administratif n°E13000338/44 du 29/07/2013**

Jean-Louis RENAULT  
Commissaire Enquêteur



I – RAPPORT.

1-DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES.

2 – PREAMBULE.

2.1. Le contexte de l'élaboration de l'AVAP.

2.1.1. Informations préalables.

2.1.2. La concertation.

2.1.3. Les avis des Personnes Publiques Associées.

2.1.4. Evaluation environnementale.

2.2. Préparation de l'enquête publique.

3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

3.1. Mise en place.

3.1.1. Publications légales.

3.1.2. Autres publications.

3.1.3. Affichage.

3.2. Ouverture de l'enquête.

3.3. Déroulement.

3.4. Clôture de l'enquête.

3.5. Remise de la synthèse des observations et demandes d'informations complémentaires.

4- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS.

5.1. Observations du public.

6. Appréciations et observations du Commissaire Enquêteur.

6.1. Sur le déroulement de l'enquête.

6.2. Sur le dossier soumis à enquête.

II - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

III - ANNEXES.

Annexe I : Liste des P.P.A. consultées.

Annexe II : Liste des lieux d'affichage.

Annexe III : Les deux constats d'huissier pour le contrôle des affichages.

Annexe IV : Photos datées des panneaux lumineux annonçant l'E.P.

Annexe V : Copie de la synthèse des observations, remise à Monsieur le Maire le 17/01/2014

**I – RAPPORT****1-DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES.**

La commune de PORNICHET est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté le 4 mai 2009 et approuvé le 14 janvier 2010.

En juin 2008 la commune de Pornichet avait mis à l'étude la création d'une ZPPAUB (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

En octobre 2012, suite à la loi n°2010 du 12 juillet 2010 la municipalité de Pornichet a décidé de prescrire l'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en reprenant les études engagées pour la ZPPAUB de 2008.

Suite au conseil municipal en date du 27 juin 2013 portant arrêt du projet et bilan de la concertation, Monsieur le Maire de PORNICHET a engagé une procédure de mise à l'enquête publique relative à l'élaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.)

En octobre 2013 : consultation des Personnes Publiques Associées dont la Commission Régionale des Paysages et des Sites (CRPS) (Réunion avec cette dernière le 18 octobre).

Suite à ces démarches Monsieur le Maire de Pornichet a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur. En réponse à cette demande le Tribunal Administratif de NANTES, par décision n°E13000338/44 du 29/07/2013 m'a désigné pour la conduite de ladite enquête.

Le 14 novembre 2013, par l'arrêté municipal n° 136/URBA/2013, Monsieur le Maire de Pornichet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de l'AVAP

**2 – PREAMBULE.****2.1. Le contexte de l'élaboration de l'AVAP.****2.1.1. Informations préalables.**

Un dossier de présentation de l'A.V.A.P. a été présenté dans le magazine d'informations municipales de l'été 2013 (pages 10 et 11) et sur le site internet de la commune de Pornichet. (Cf. pièces jointes et annexes)

**2.1.2. La concertation.**

Comme demandé par les textes en vigueur le projet d'AVAP a fait l'objet d'une concertation.

Reprenant les comptes-rendus des réunions de travail et de présentation du 20 octobre 2009 concernant la ZPPAUB, la municipalité de Pornichet, lors de la réunion publique du 18 avril 2013 a présenté le projet d'AVAP.

Lors de la réunion de la Commission Locale du 28 mars 2013 le projet de l'AVAP a été présenté par le Cabinet *PONANT Stratégies Urbaines*. Des observations et remarques ont été formulées par les associations présentes (*Association Arts Loisirs et Patrimoine* et *PRO.SI.MAR*). La plupart de ces observations sont reprises dans le dossier de l'enquête publique.

Le 18 avril 2013, la Commission d'Urbanisme de Pornichet a fixé le calendrier prévisionnel

Le 30 avril 2013 le Diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental, le périmètre et le projet de règlement de l'AVAP ont été présentés au cours d'une réunion publique.

En mai 2013, en mairie, un recueil d'observations a été mis à la disposition du public. Le 7 mai une seule observation a été recueillie. Déposée par Madame Annette LABOUR 33 r. Jean Mermoz 44600 Saint Nazaire et Monsieur Joseph LABOUR 9 r. Lamartine 44600 Saint Nazaire, cette observation conteste le classement, dans les différentes catégories de l'AVAP, de deux immeubles (AX 163 et AS 201). Cf. sous dossier "Concertation". Cette observation, relevant d'une appréciation "artistique" n'a pas été reprise dans le dossier de l'enquête.

**2.1.3. Les avis des Personnes Publiques Associées.**

Lors de la phase préalable, par courriers du 10 septembre 2013, les Personnes Publiques Associées ont été consultées. Ces courriers et les réponses afférentes figurent dans la partie "Pièces Administratives" du Dossier

d'Enquête Publique dont la liste figure en annexe I du présent rapport. Ces documents ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

Quatre organismes ont répondu par courrier :

- Le Conseil Général de Loire Atlantique : pas d'observation.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles a demandé que des articles soient ajoutés pour renforcer la réglementation des espaces paysagers inventoriés ou non, et celle sur l'architecture contemporaine. La DRAC a émis un avis favorable moyennant prise en compte de ses remarques dans le document soumis à EP (« *L'intégration de données historiques et archéologiques* »).
- La Préfecture de la Région des Pays de la Loire (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) : Avis favorable.
- Parc Naturel Régionale de Brière : Avis favorable moyennant prise en compte de remarques sur la nécessité, lors des travaux de réhabilitation et d'isolation, d'utiliser des matériaux « respirants ».

La Commission Régionale du Patrimoine et des Sites lors de sa réunion du 18 octobre 2013 a approuvé la création de l'AVAP en demandant que le port soit inclus dans le périmètre.

Toutes ces demandes sont répertoriées dans le document n°6 du sous dossier "concertation" (Document établi par le cabinet Ponant). Celui-ci a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'EP.

Toutes ces observations ont été intégrées dans le dossier d'EP : document n° 8 "Règlement".

#### **2.1.4. Evaluation environnementale.**

Par Arrêté Préfectoral du 31 mai 2013, Monsieur le Préfet de Loire Atlantique a décidé, conformément à l'article R122-18 du code de l'environnement (décision au cas par cas) que l'AVAP de Pornichet n'a pas à être soumise à évaluation environnementale. Cf. copie de cet arrêté figure au dossier d'enquête (Pièces administratives).

#### **2.2. Préparation de l'enquête publique.**

Monsieur le Maire ayant souhaité que l'E.P. chevauche les vacances de Noël/Jour de l'an pour faciliter la consultation du dossier et le dépôt d'observations par les nombreux propriétaires de résidences secondaires, il a été décidé, en accord avec le C.E., que l'enquête se déroulerait de début décembre 2013 à début janvier 2014.

Le 6 novembre une réunion en mairie, sous la présidence de Monsieur GOÛT Maire Adjoint chargé des Travaux et de l'Urbanisme, a réuni Madame HOUPERT Maire Adjoint Communication et Patrimoine, Madame CORNEAU Directrice de l'Urbanisme, le C.E. et son suppléant (Monsieur Jean-Yves Morrisset). Présentation a été faite du projet d'A.V.A.P., de son "historique" et des principaux secteurs inclus dans son périmètre.

D'un commun accord le calendrier de l'EP a été fixé ainsi :

Le lundi 9 décembre 2013	de 09h00 à 12h00. Ouverture de l'enquête.
Le samedi 17 décembre 2013	de 14h00 à 17h00.
Le lundi 23 décembre	de 09h00 à 12h00.
Le vendredi 3 janvier 2014	de 09h00 à 12h00.
Le jeudi 9 janvier 2014	de 14h00 à 17h00. Clôture de l'enquête.

A l'issue de cette réunion, le CE et son suppléant ont pris possession chacun d'un exemplaire de l'ensemble des pièces du dossier qui sera mis à la disposition du public.

Le 4 décembre, conduits par Monsieur Jean-Pierre GOÛT, Maire Adjoint chargé des Travaux et de l'Urbanisme, le CE et son suppléant ont visité le périmètre de l'AVAP et pris connaissance des spécificités architecturales patrimoniales et paysagères de Pornichet.

A l'issue de cette visite le C.E. a paraphé les différentes pièces du dossier soumis à enquête, et paraphé et côté le registre des observations qui a été ouvert par Monsieur BELLINOT, Maire de Pornichet le 9 décembre à 09H00.

**3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE.****3.1. Mise en place.****3.1.1. Publications légales.**

- L'avis au Public est paru dans la presse locale par les soins de la mairie de Pornichet.

1er parution : le 22 novembre 2013 dans Presse-Océan et Ouest-France.

2ème parution : le 10 décembre dans Presse-Océan et Ouest-France.

- Cet avis a également été porté à la connaissance du public par voie d'affichage sur les panneaux municipaux prévus en mairie à cet usage. Cf. attestation de Monsieur le Maire jointe au dossier en date du 10 janvier 2014. Cf. ci-dessous 'affichage'.

**3.1.2. Autres publications.**

Dés avant le commencement de l'enquête le site internet de la commune de Pornichet a présenté dans sa rubrique 'travaux' les grandes lignes de l'A.V.A.P.

Début novembre 2013, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune.

Le 12 décembre 2013, un article a paru dans la rubrique 'Pornichet' de Ouest France.

Suite à reportages en mairie, Ouest France, le 19 décembre et L'Echo de la Presqu'Île le 20 décembre ont fait paraître, chacun, un article rappelant l'enquête publique et son déroulement.

**3.1.3. Affichage.**

Les affiches annonçant l'enquête publique, au format A2, en noir sur fond jaune vif ont été disposées sur les vingt six panneaux d'information de la commune couvrant ainsi la totalité des secteurs de Pornichet. Cf. Annexe II.

Sur demande de la municipalité, un huissier a procédé à constat le 22 novembre et le 10 décembre 2013 sur la réalité de ces affichages (Cf. originaux en annexe III). Avant et pendant l'enquête, des messages de rappel ont été passés sur les panneaux lumineux (cf. photos datées en annexe IV).

**3.2. Ouverture de l'enquête.**

- Le registre d'enquête publique a été paraphé le 4 décembre, par le Commissaire Enquêteur. Il a été ouvert et signé par Monsieur le Maire le 9 décembre à 09h00.

Lors de cette ouverture, le Commissaire a également pris connaissance des observations formulées par les Personnes Publiques Associées ; observations intégrées au dossier mis à la disposition du public.

**3.3. Déroulement.**

Au cours de l'enquête, aucune difficulté particulière n'a été rencontrée. Le C.E. souligne l'efficacité des élus et du personnel de la mairie de Pornichet qui ont tout mis en œuvre pour faciliter le bon déroulement de l'enquête.

Au total le dossier a été consulté par un nombre conséquent de personnes dont environ vingt lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

**3.4. Clôture de l'enquête.**

La clôture de l'enquête a eu lieu le jeudi 9 janvier à 17h00, par Monsieur le Maire, conformément à l'arrêté municipal cité en référence.

### **3.5. Remise de la synthèse des observations et demandes d'informations complémentaires.**

Le 17 janvier à 10h30, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le CE a remis à Monsieur le Maire de Pornichet une synthèse des observations recueillies. Copie de document figure en Annexe V. A l'issue de cette réunion, le CE a demandé et obtenu des précisions sur le PLU de la commune et sur des questions soulevées par les observations.

Le 31 janvier 2014, le Commissaire Enquêteur a reçu le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Pornichet. Mémoire reçu par internet le 31 janvier 2014. Copie en P.J.

#### **4- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**L'enquête porte sur l'élaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Pornichet.**

Objectifs de cette A.V.A.P. : Protéger l'environnement et le patrimoine architectural urbain et paysager de la ville de Pornichet avec pour référence la Loi 2010-788 du 12 juillet 2010, (Grenelle 2)..

Ce document a été élaboré en compatibilité avec le PADD du PLU du 4 mars 2009, approuvé le 14 janvier 2010

#### **5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS.**

##### **5.1. Observations du public<sup>1</sup>.**

Au cours de cette enquête il a été recueilli de la part du public 12 (Douze) observations, dont 7 (Sept) numérotées de R01 à R07 inscrites sur le recueil, et 5 (Cinq) courriers reçus en mairie, numérotés de C01 à C05.

Six de ces observations (C01, C02, C04, C05, R01 et R05) ont été déposées par des associations de protection de l'environnement, une (C07) par un représentant de l'opposition municipale, les cinq autres, par des particuliers.

Vu le grand nombre et la variété des points soulevés dans l'observation C02, le CE a pris le parti d'analyser toutes les observations une à une, sans les classer par catégorie.

##### **Obs. C01 et C02. Association PROSIMAR. (Protection du Site et de l'Environnement de Sainte Marguerite). 8 Bd de la République. 44380 Pornichet par Messieurs JAMET et DORÈ.**

L'observation C01 énumère les remarques formulées par PROSIMAR lors de la concertation du 28 mars 2013 et leur prise en compte, ou non, par le dossier de l'enquête. La C02, signée par le président, Monsieur Alain DORÈ formule des remarques sur l'enquête elle-même et analyse les articles du règlement jugés insuffisants, outranciers, pouvant prêter à contentieux ou à interprétations non souhaitées.

- Désaccord sur la période choisie pour l'EP, et absence des documents sur internet.
- Mais approbation globale du projet.

Les points relevés dans les deux documents représentent l'équivalent d'une cinquantaine d'observations dont une très forte majorité concerne le règlement.

S'agissant d'architecture il est très difficile pour le CE d'avoir une opinion sur l'opportunité de telle ou telle disposition. Cependant, certains points peuvent être analysés sous l'angle du bon sens, ce que le CE s'est efforcé de faire.

1°) Généralités :

- ONF : Arbres : oubli de certains spécimens rares.

**Analyse et commentaires du C.E. :** L'AVAP n'étant pas un conservatoire botanique il est difficile de tenir compte de spécimens rares dans un inventaire qui a pour but général de conserver la végétation traditionnelle de la région.

<sup>1</sup> Les commentaires du C.E. sont écrites en caractères "droit".

## 2°) Orientations :

- Demande de hiérarchisation des objectifs de l'AVAP.
- Contestation des restrictions concernant les matériaux "modernes"
- Constructions nouvelles : Lever l'ambiguïté entre les deux alternatives : « une architecture d'accompagnement » et « une architecture contemporaine ». La première très réglementée, la deuxième nettement moins. D'où incitation à choisir la contemporaine administrativement plus commode, au détriment d'une meilleure intégration dans le bâti existant : risque d'interprétations divergentes et de décisions préfectorales « arbitraires ».

**Analyse et commentaires du C.E. :** D'abord définition d'un périmètre et inventaire d'un existant, l'AVAP n'est pas un plan de sauvegarde. Si nécessaires, les actions à entreprendre devront bien entendu faire l'objet de choix. Les deux autres points sont repris et développés ci-après dans le paragraphe "règlement" ci-dessous.

## 3°) Les contrôles et les surcoûts :

- Contestation des articles qui imposent, en plus d'une obligation de résultat, des méthodes de construction et règles de l'art à *respecter de la manière la plus fidèle les façons de faire de l'époque*. Ceci pouvant amener des contrôles tout au long des travaux avec des coûts supplémentaires à la charge du propriétaire.

**Analyse et commentaires du C.E. :** Le but de l'AVAP n'est pas de restaurer des monuments historiques, comme la frégate *Hermione* ou le château féodal de *Guédelon*, en utilisant les techniques d'époque, mais de maintenir un existant dans les meilleures conditions possibles.

§1.1. Il est souhaitable que les articles concernant le respect des méthodes de construction, des règles de l'art et des façons de faire de l'époque soient rédigés de manière qu'il n'y ait aucun doute sur leur caractère « forte recommandations ».

## 4°) Le règlement :

**Page 5**

- Article 0.4 : Lourdeur de la procédure en cas de désaccord avec ABF.
- Article 0.7 : Manque de précision des « *prescriptions supplémentaires et adaptations mineures* ».

**Analyse et commentaires du C.E. :** Article 0.4 Il serait souhaitable que les délais réglementaires de réponse des autorités compétentes, prévus pour les dépôts de permis de construire, ne soient pas trop allongés. Article 0.4 Pourrait-on envisager de préciser ces délais « supplémentaires » dans le code de l'urbanisme ?

Article 0.7 : Il semble difficile de donner plus de précisions sur un sujet qui relève d'une expertise spécialisée.

**Restauration du bâti existant.****1-Immeubles remarquables.****Page 9 :**

- Article 1112 : « *Qui fera l'analyse fine du bâtiment ?* » aux frais de qui ?
- Article 1116 : Boîtiers de compteur standards accessibles depuis voie publique imposés aux usagers. Faut-il imposer des portillons particuliers ?

**Analyse et commentaires du C.E. :** Article 1112 : Analyse du bâtiment - Il serait souhaitable de préciser que l'analyse sera faite par l'AFB et sera gratuite.

Article 1116 : l'accès aux compteurs et boîtiers d'alimentation devant rester libre pour les services seule la couleur, en harmonie avec le bâti peut être imposé

**2-Immeubles balnéaires de qualité.****Page 10 :**

- Article 112 : Immeubles balnéaires de qualité : Lever l'ambiguïté concernant les travaux de rénovation, (reconstitution ou modification ?).
- Article 1120 : Adaptation mineure et exception de démolition. Ambiguïté de « *cadre d'un projet global cohérent et étudié* » Ne pas permettre de laisser un bâtiment remarquable se dégrader pour permettre un projet d'immeuble.
- Article 1127 : Pourquoi PVC interdit ?
- Article 11211 : Les paraboles : les deux propositions ne sont pas satisfaisantes.
- Article 11212 : Pourquoi interdire le ciment pour les souches de cheminée ?
- Articles 1124 et 1125 : Entretien des parements de pierre : règlement non réaliste.
- Article 11227 : Les bois doivent être peints. On devrait donc pouvoir utiliser des essences similaires. Préciser le « *procédé moderne de traitement des bois* »

**Analyse et commentaires du C.E.** Article 112 : Cf. ci-dessus commentaires sur l'article 0.7.

Article 1127 : Pour l'utilisation du PVC, c'est la qualité du matériau, sa couleur et son aspect qui devraient être pris en compte.

Article 11211 : Peut-on préciser simplement : « les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ?

Article 11212 : Ciment sur les souches de cheminée. Ne peut-on pas moduler ce point en fonction de l'aspect général du bâtiment et des possibilités de ciments teintés dans la masse ?

Articles 1124 et 1125 : Le règlement concernant l'entretien des parements de pierre paraît effectivement assez peu réaliste.

Article 11227 : Bois peints. Là aussi il s'agit de l'aspect une fois peint et la nature exacte des essences ne semble pas primordiale.

Les procédés modernes : Des techniques nouvelles pouvant apparaître, il n'est peut-être pas nécessaire que cet article soit plus précis.

**Page 12 :**

- Article 11240 : Demande de simplifier les fenêtres (grands carreaux pour remplacer des petits).
- Article 11243 : Incohérence entre PVC autorisé sur parties non-visibles et interdit sur parties visibles. PVC devrait être possible partout si qualité réelle.
- Article 11245 : Pourquoi interdire les doubles portes fenêtres ?
- Article 11250 : Les oculus carrés ou rectangulaires sont-ils autorisés ou tout est interdit ?
- Article 11255 : Préciser qui exigera la reconstruction « *selon le modèle d'origine* » pour les éléments d'intérêt certains non conservables. Quid de l'incidence sur le prix des travaux ?

**Analyse et commentaires du C.E.** : Article 11240 Il conviendrait, aussi sur ces points de moduler les interdictions ou autorisations en fonction de la qualité et de l'aspect. N'existe-t-il pas d'autres possibilités qui respectent l'esthétisme ou l'harmonie recherchée ?

Article 11250 : Le cas des oculus devrait être précisé.

**3-Immeubles traditionnels de qualité.****Page 13 :**

- Article 1130 : Analyse et démolition : mêmes remarques que pour Immeubles balnéaires de qualité. (Cf. ci-dessus les paragraphes 1112 et 1120).
- Articles 1131, 1133, 11321 : Contradiction et ambiguïté concernant les extensions. Articles à préciser.

**Analyse et commentaires du C.E.** : Article 1130 mêmes remarques que pour les articles 112 et 1120 ci-dessus.

Articles 1131, 1133, 11321 : Là aussi, seule, une expertise permettra de préciser ces points. Cet article, en fait, donne un peu de souplesse dans un chapitre par ailleurs très contraignant.

**4-Les espaces libres.**

**Page 18 :** Préciser les procédures pour coupes et abatage.

**Analyse et commentaires du C.E. :** C'est effectivement un point à préciser ainsi que les sanctions à appliquer en cas d'abatage non autorisé. Ce n'est sans doute pas dans le cadre de l'AVAP qu'il faut fixer ces éléments, mais dans un règlement de police générale adossé au PLU.

**5-Espaces publics remarquables.**

**Page 19 :**

- Article 1216 : Préciser si réseaux privés ou réseaux publics.

**Analyse et commentaires du C.E. :** L'article ne faisant pas de distinction il convient de comprendre que cet article s'applique aussi bien au réseau public qu'au réseau privé. Nota : les règlements de France Télécom précisent que le réseau téléphonique est public jusqu'à l'entrée dans l'immeuble, et privé ensuite.

**6-Espaces naturels remarquables.**

**Page 19 :**

- Article 1223 : Les surfaces de stationnement sont-elles possibles dans ces espaces ?
- Article 1225 : Proposer une palette plus large pour le remplacement des arbres de haute tige devant être abattus (Evocation partenariat avec le jardin botanique de la Villa Thuret d'Antibes, géré par l'INRA).
- Article 1227 : « *Faire appel aux essences locales adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site* » Même commentaire que ci-dessus (§1225).
- Article 1228 : Chemins non goudronnés du lotissement Mercier : Du fait du caractère voies privées ouvertes au public. PROSIMAR demande que l'entretien, soit pris en charge en partie par la CARENE.

**Analyse et commentaires du C.E. :** Premier point : Les possibilités de stationnement dans ces espaces ne peuvent être définies que cas par cas. Cette observation sort du cadre de l'EP.

Remplacement des arbres : les deuxième et troisième points méritent d'être pris en considération. Cependant il n'est peut-être pas nécessaire d'aller à Antibes pour trouver des organismes compétents en la matière. Il en existe à Brest (Conservatoire Botanique du Vallon du Stang Alar) et à Nantes (Jardin des Plantes et serres du Grand Blottereau).

Entretien des voies privées ouvertes au public : ce point n'entre pas dans le cadre de cette enquête publique.

**7- Jardins remarquables et boisés.**

**Page 19 :**

Article 1231 : Comment faire respecter ces règles ?

Article 1232 : Même commentaire que ci-dessus (Articles 1225 et 1227).

**Analyse et commentaires du C.E. :** Le respect de ces règles passe comme il a été dit par ailleurs par un règlement général de police.

**8-Alignements d'arbres et arbres isolés à conserver.**

Mêmes commentaire que précédemment.

Certaines parcelles apparaissent en espaces boisés et d'autres qui manifestement le sont (Ar Bann) ne sont pas classées espaces boisés ?

Certaines parcelles avec piscine n'apparaissent pas comme telle (Parcelle 40).

**Analyse et commentaires du C.E. :** Les arbres ayant peut-être poussé entre le jour de l'inspection et celui de la rédaction du dossier il conviendrait, si on veut modifier ce classement de le faire lors d'une opération de modification ou de révision de l'AVAP. Il en est de même pour les piscines qui ont sans doute été construites après l'inspection. Mêmes commentaires que pour la page 19 ci-dessus (règlement de police générale).

**9- Les constructions neuves.****Page 25 :**

Article 1221 : Préciser la rédaction de cet article ajouter « *et des parcelles voisines* » à « *tenir compte de la topographie de la parcelle* ». PROSIMAR ne peut se satisfaire de remplacer un arbre ancien par un autre qui mettra au moins vingt ans pour atteindre des proportions comparables aux arbres supprimés.

Article 1227 : Interprétation de l' « adaptation mineure » ?

Articles 12216, 12242, 1253, 1259 : Pourquoi interdire le PVC ?

**Analyse et commentaires du C.E. :** Ajouter « *parcelles voisines* » n'apporte pas grand-chose. La demande de remplacer des arbres anciens par des arbres de proportions comparables n'est pas recevable compte tenu du coût des arbres "adultes".

**Page 26 :**

Que signifie « *Le dessin des profilés se rapproche de ceux d'éléments en fer* » ?

Article 12220 : Pourquoi des fenêtres plus hautes que larges ?

Article 12235 : même commentaire que pour article 1116 (portillon des locaux compteurs).

**Analyse et commentaires du C.E. :** La signification « *Le dessin.....* » paraît parfaitement claire....

Ce type d'ouverture étant le plus courant dans les villas balnéaires il semble logique qu'un nouveau bâtiment dans le voisinage de ces anciennes demeures, ait pour des raisons d'harmonie, des ouvertures plus hautes que large.

Un PVC de qualité et d'aspect conforme pourrait être autorisé.

**Page 27 :**

Article 1246 : Quelle justification pour articulation des piscines au bâti existant ?

Article 1254 : Quel document définit les « *clôtures traditionnelles de Pornichet* » ?

Article 1256 : Demande pour que la totalité des murets soit à une hauteur de 0,80m.

**Analyse et commentaires du C.E. :** L'articulation des piscines peut se justifier par le souci d'éviter leur éloignement du bâti et leur dispersion.

Les clôtures traditionnelles sont majoritaires sur le périmètre de l'AVAP.

Hauteur des murets à 0,80m: pourquoi pas ! Mais un peu de variété dans les hauteurs est acceptable.

**Page 28 :**

Article 12511 : Clôture en limite séparative. Ambiguïté de la rédaction : remplacer le terme « *identique* » par « *comparable en dimensions et en nature* ».

Article 12513 : Mieux définir le concept de mur brise-vue associé à un grillage.

**Analyse et commentaires du C.E. :** Article 12511 : Le terme « *identique* » est effectivement un peu trop restrictif.

Article 12513 : Le concept, tel que décrit, ne semble pas devoir être mieux défini.

**10- Objectifs environnementaux.**

PROSIMAR approuve pleinement les objectifs environnementaux mais est très attentif à la cohérence des règles, complexes du fait de leurs multiplications successives.

**Page 38 :**

Article 122 : Texte de l'article : « *L'utilisation des eaux pluviales pour les besoins en eau sanitaire est encouragée* » PROSIMAR indique : « *il semble que la CARENE interdise le mélange des eaux de pluie et les eaux potables distribuées* »

**Analyse et commentaires du C.E. :** Ne pas confondre eau sanitaire et eau potable. L'utilisation des eaux de pluie pour alimenter les chasses d'eau des sanitaires est à recommander.

**Page 40 :**

Article 233 : Reprenant ce qui a été dit dans le paragraphe "Généralités" (Page 4) PROSIMAR fait remarquer que l'économie de l'empreinte carbone, due au transport pour l'emploi des bois d'espèces locales plutôt qu'exotique n'est pas "prouvée".

**Analyse et commentaires du C.E. :** Si effectivement, les bois exotiques ont une durée nettement supérieure à celle des espèces locales, le différentiel " bilan-carbone" n'est peut-être pas aussi positif que cela. L'article en question est d'ailleurs rédigé sous forme de recommandation, plutôt que d'obligation.

**Page 40 :**

Article 213 : L'autorisation des bardages en bois naturel est en contradiction avec l'ensemble des règlements. Pourquoi des bardages à lames verticales et pas horizontales ?

**Analyse et commentaires du C.E. :** article 213 : Bardage en bois naturel à lames verticales. Cet article est effectivement en contradiction avec les articles 1.1.2.29, 1.1.3.33, et 1.1.4.14). Il semblerait qu'il s'agisse là d'un malencontreux "copier-coller". Sauf à constituer une dérogation pour les « autres immeubles » (Cf. article 212) auquel cas il faut le préciser, cet article est à corriger pour lire : "*l'aspect extérieur des façades doit être enduit*".

**Page 42 :**

PROSIMAR approuve les règles régissant les implantations d'éoliennes et demande que la municipalité s'oppose « à l'implantation du projet d'implantation de parc éolien en mer »

**Analyse et commentaires du C.E. :** aucun !

**Obs. C03. Monsieur Olivier BOUTEMPS.16 résidence des Gémeaux. 94260 FRESNES.**

Monsieur BOUTEMPS est propriétaire d'une villa balnéaire remarquable en bon état d'origine, 22 av. Jeanne d'Arc. Le jardin et les clôtures sont à conserver. D'où les demandes suivantes :

- 1°) Possibilité de nouvelle construction « en accord avec les objectifs de l'AVAP » (conservation du végétal, pas d'imperméabilisation des sols, respect du style).
- 2°) La toiture est d'origine avec des tuiles mécaniques d'une tuilerie de Massy-Palaiseau. Demande que soit rajoutée cette possibilité dans le règlement de l'AVAP.
- 3°) La couleur de la villa est d'origine : jaune, mais pas « jaune d'or ». Ajouter cette nuance qui n'est pas répertoriée dans l'AVAP ? Autoriser des tolérances de nuances en cas de ravalement partiel.
- 4°) Pour les clôtures proposition d'ajouter des produits actuels plus pérennes que le bois et le fer si aspect proche : Panneaux résine-ciment, grilles alu laqué.

**Analyse et commentaires du C.E. :** En l'état actuel du règlement de l'AVAP la première demande n'est pas recevable. Les trois autres peuvent faire l'objet de tolérances ponctuelles.

Article 1125 : Pour les bâtiments ayant, d'origine des tuiles mécaniques, il est prévu dans le règlement que la restauration pourra se faire avec ce matériaux. Il en est de même pour la couleur des façades en précisant bien : « si d'origine ».

**Obs. C04 et R04- Association « QUALITE de VIE », par son président Monsieur R.ROUDEIX, Espace Camille Flammarion 7 bd de la République 44380 Pornichet.**

L'association représente un certain nombre de propriétés privées contenant une part importante du couvert végétal de la commune. Elle demande que la réglementation pour l'abatage des arbres en fin de vie et leur renouvellement soit plus drastique et que soient comblées en ce domaine les « nombreuses insuffisances » de l'AVAP . La police du Maire est jugée insuffisante. L'AVAP, contrairement à leur espoir n'apporte rien de plus par rapport au PLU.

**Analyse et commentaires du C.E. :** Cette observation a été formulée oralement par de nombreuses personnes venues se renseigner. Toutes demandent un contrôle plus strict et des sanctions plus lourdes pour les abatages d'arbres protégés, en particulier dans des résidences.

C'est au niveau du PLU qu'il convient de préciser ces points. L'AVAP n'est pas le cadre qui convient pour fixer ces éléments. Il conviendra à la municipalité, en accord avec les lois de fixer la nature des sanctions - amendes (montant) ou réparations -. (Règlement de police générale).

**Obs. C05. Association « Les Sirènes du Patrimoine » 3 allée du Grain d'eau 44380 Pornichet, par son président Monsieur Jérémie RABILLER.**

En introduction l'association observe :

- 1°) Pas d'affichage de la délibération municipale et de « l'arrêté préfectoral » à la porte de la Mairie !
- 1°) L'absence d'avis des « Personnalités » Publiques Associées.

**Analyse et commentaires du C.E. :** L'affichage de la délibération municipale au cours de laquelle il a été décidé de la mise à EP du projet d'AVAP ne fait pas partie des obligations de l'enquête publique. Le compte rendu de ce Conseil Municipal est, comme tous les C/R de ce type, consultable en mairie.

L'arrêté annonçant l'enquête publique étant municipal et non pas préfectoral il n'est pas étonnant que ce dernier ne soit pas visible puisque n'existant pas. Par contre, l'affiche (format A2, imprimé noir sur fond jaune) a été visible dès avant le début de l'enquête, en particulier devant la Mairie et les services techniques, comme ont pu le constater le CE, l'huissier requis par la municipalité et toutes personnes passant en ces lieux.

Le dossier « pièces administratives » contenant les avis de P.P.A. est resté disponible pendant la totalité de l'enquête. La préposée à l'accueil indique que quand Monsieur RABILLET s'est présenté, seul le dossier de présentation était disponible, le dossier administratif étant en consultation. D'où ce malentendu.

Suit, alors la critique de l'AVAP proprement dite.

- 1°) L'AVAP ne concerne que la bande littorale, soit 20% du territoire. Mention n'est pas faite de l'ensemble de la richesse de la station en matière d'architecture et de paysages.
- 2°) Mention spéciale n'est pas faite concernant la zone portuaire communale et le port d'échouage.

**Analyse et commentaires du C.E. :** L'AVAP ne peut en aucun cas se substituer à l'Inventaire du patrimoine. Il s'agit de délimiter un périmètre contenant une forte densité de bâtis, d'espaces boisés et d'espaces naturels remarquables faisant la particularité de Pornichet. Les autres "richesses" de la commune situées en dehors de l'AVAP sont protégées par le règlement d'urbanisme du PLU.

Les considérations sur le dévasage de ce port ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête publique AVAP.

**Obs. R01. Association de protection du Cadre de Vie de Bonne Source par Madame Micheline CAMERA - Espace Camille Flammarion Bd de la République 44280 PORNICHET**

L'association constate « l'étroitesse de l'étude qui n'inclut pas l'environnement des communs avoisinantes », et ajoute que le dossier est un inventaire des espaces sans proposition de « mise en valeur de la dune de Pierre, chemin du littoral... ». Elle demande pourquoi le stade Louis Mahé n'est pas inclus dans le projet ?

**Analyse et commentaires du C.E. :** Le stade n'a rien de remarquable et n'est pas représentatif de la commune. L'AVAP n'est pas un plan de mise en valeur du patrimoine, mais seulement un inventaire du patrimoine et l'énoncé des règles pour sa conservation.

**Obs. R02. Anonyme.**

L'association approuve l'existence de cette « étude » mais regrette la pression immobilière des années passées et actuelles et la disparition de maisons qu'un peu de bon sens aurait pu sauvegarder. Elle s'interroge sur la pérennité de l'appellation « architecture contemporaine » et demande que l'on évite de trop figer la réglementation « qui peut devenir liberticide (ex. : volets roulants en alu interdits-etc..) » et conclut : « En tout il faut raison garder ! ».

**Analyse et commentaires du C.E. :** Le CE ne peut qu'approuver la conclusion de cette observation concernant « souple et raison ». Avec, là encore une mention pour l'utilisation de matériaux modernes de qualité et de bel aspect.

**Obs. R03. Monsieur Joseph LABOUR 180 av. Bonne Source 44380 Pornichet.**

Monsieur LABOUR, signale que la table de l'accueil ne permet pas de consulter le dossier ! « *c'est scandaleux* ». Il estime que la consultation préliminaire avec réunion n'a servi à rien. Et que les contraintes résultant du classement ne figurent pas dans le dossier.

**Analyse et commentaires du C.E. :** Un double du dossier avait été mis à disposition du public à l'accueil des services techniques, permettant une pré-consultation en attendant que la salle et le dossier officiel soient disponibles. En remettant ce dossier la préposée à l'accueil avait pour consigne, et l'a respectée, de bien préciser ce point. Ce qui peut expliquer l'observation de Monsieur LABOUR. Cela n'entache pas le déroulement de l'enquête, Monsieur LABOUR étant la seule personne à faire cette observation.

**Obs. R05. Association de la Protection du Site du Vieux Pornichet (APSUP) par son président Monsieur Alain LAUNEY 238 bis Av. Cdt Boitard 44380 Pornichet.**

L'APSUP considère que l'AVAP est un très bon diagnostic de l'existant mais manque de projets en terme de développement durable et d'améliorations (Place du marché, espaces verts, espaces dédiés à la voiture, le vieux port la reconstruction de l'ancienne jetée). L'APSUP regrette le flou concernant la préservation des espaces naturels remarquables et les perspectives d'amélioration du cadre de vie. Elle demande que le bâtiment de la Place du marché soit identifié comme bâtiment remarquable.

De même, l'APSUP constate que la préservation du port d'échouage et la protection de la dune ne sont pas abordées.

**Analyse et commentaires du C.E. :** Comme pour des observations précédentes, l'AVAP n'est pas un plan d'action pour l'amélioration du cadre de vie.

**Obs. R06. Monsieur Michel KOVALENKO. 18 av. des Pins 44380 Pornichet.**

Dans le cadre d'une réhabilitation, pour pouvoir organiser les parties extérieures de sa propriété Monsieur KOVALENKO, demande l'autorisation de déplacer les plantations de petites tailles (moins de 2m).

**Analyse et commentaires du C.E. :** Cette opération devrait pouvoir être autorisée dans le cadre de l'article 1.2.2.6 dans la mesure où la totalité des arbustes sera conservée et les bonnes pratiques observées. Peut-être serait-il intéressant que cette possibilité, si elle est acceptée, soit inscrite dans le règlement, assortie d'une demande obligatoire d'autorisation (Cf observation du CE ci-dessous).

**Obs. R07. Monsieur Alain PENY, 12 avenue St Hubert 44 500 LA BAULE et Madame Josiane ROBERT 27 av. Chanzy 44380 Pornichet.**

Monsieur PENY et Madame ROBERT confirment leur refus de mettre en place une AVAP. Ils considèrent que les objectifs de l'AVAP peuvent être atteints au moyen d'une réglementation intelligente d'urbanisme. Pour eux, le patrimoine de Pornichet « *a perduré malgré les P.O.S.* » et les P.L.U. L'AVAP « *constitue une servitude d'utilité publique difficilement appropriable par les pétitionnaires et les services instructeurs de l'Etat... ..l'AVAP relève d'un véritable délire de sur réglementation* ».

De même, le pouvoir de l'ABF compliquera les rapports entre pétitionnaires et municipalité, avec augmentation des délais d'instruction.

L'AVAP est considérée par Mr PENY et Mme ROBERT comme une pérennisation de la ségrégation urbaine qui permet aux secteurs de l'AVAP de ne pas « *subir* » de densification et de renouvellement urbain « *au mépris formel de la Loi SRU et des SCOT et schéma de secteur de la CARENE. Au contraire et de manière un peu cynique les secteurs dits de faible valeur patrimoniale... .. font l'objet d'une sur-densification* ».

En finale, Mr PENY et Mme ROBERT ne veulent pas rentrer dans les détails de l'AVAP, mais signalent des éléments qui leur semblent « *curieux* » : paraboles et PVC invisibles depuis l'espace public.

**Analyse et commentaires du C.E.** : Le CE ne peut que laisser à l'appréciation de la municipalité les critiques formulées dans cette observation rédigée sans doute dans un contexte pré-électoral. Par contre il est certain que le rôle de l'ABF est à prendre en considération et que des procédures simplifiées devront être établies pour raccourcir au maximum les délais.

## **6. Appréciations et observations du Commissaire Enquêteur.**

### **6.1. Sur le déroulement de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. A noter la grande disponibilité des services de l'Urbanisme et du Cadastre et des personnels de la mairie et qui ont facilité, au mieux, la tâche du C.E.

Un effort particulier a été fait pour que la publicité de cette enquête soit reçue par un maximum de personnes en utilisant tous les moyens disponibles. Cf. ci-dessus Article 3.1 Mise en place.

Quelques personnes ont regretté que la totalité du dossier de l'E.P. ne soit pas sur le site de la mairie de Pornichet. La lourdeur de la mise en page sur internet d'un dossier aussi important est un frein à ce genre de publication. Il faudra un peu de temps et quelques moyens pour faire rentrer cette pratique dans les habitudes.

### **6.2. Sur le dossier soumis à enquête.**

Le dossier de présentation du projet d'AVAP de Pornichet comportait, chose rare, un lexique des termes employés.

Bien présenté, d'une lecture facile, sa consultation, même pour des personnes non averties n'a pas posé de problème, sauf pour le deuxième exemplaire mis à disposition des gens en attente lorsque le premier dossier était en consultation : table un peu étroite en fonction du grand format !

Les enjeux et buts de l'AVAP étaient nettement définis et clairement présentés. L'inventaire des bâtis et des espaces naturels dans le périmètre défini s'est révélé suffisamment exhaustif et précis pour ne pas soulever, sur ce point, de contestations marquées. La seule observation sur ce point a été émise lors de la phase concertation et n'a pas été reprise lors de l'enquête (Cf. Observation n° R 03).

### **6.3. Observations du C.E.**

Au cours de cette enquête le C.E. a relevé deux points du règlement devant être modifiés :

#### 1°) Inventaire de l'O.N.F.

Le premier jour de l'enquête, un couple intéressé par le terrain libre cadastré AR 167 dans le secteur de Ste Marguerite est venu se renseigner. Constatation a été faite que d'après le document de l'Office National de Forêts ce terrain devrait être classé dans sa totalité en non constructible (espace boisé N31).

Ce classement est en contradiction avec le PLU. Après contrôle par le service de l'Urbanisme il est apparu que d'autres parcelles de ce secteur étaient dans la même situation. Cf. Tableau page 15.

Les parcelles construites de ces lotissements comportent elles aussi des arbres remarquables et des arbustes. Une fois construites les parcelles actuellement libres n'auront pas un aspect très différent de leur voisines et le "bilan espaces verts" n'en sera que très peu affecté.

Sauf à modifier le PLU, il convient, pour ces parcelles, de les maintenir dans le classement du PLU quitte à leur imposer, lors du dépôt du permis de construire, un cahier des charges pour le maintien et la conservation des arbres remarquables.

C'est-à-dire : les mêmes contraintes que pour les travaux sur les villas balnéaires et autres bâtis remarquables répertoriés dans l'AVAP, avec obligation de replanter ou de déplacer les arbustes. Cf. Article 1.2.2.6 du règlement (Espaces Naturels Remarquables). Demande également formulée par l'observation R06.

Il pourra également être possible de moduler la position de l'espace de positionnement de la surface de plancher.

Les services municipaux ont attiré l'attention du C.E. sur la rédaction de l'article 1.2.3. (Jardins remarquables, et espaces boisés) rédaction pouvant faire l'objet d'une interprétation non souhaitée :

Article 1.2.3.4 : Ligne 2 : Entre « autorisée » et « sauf extension ou.... » ajouter : « sur la parcelle ».

§1.2.3.5 : Lignes 1 et 2 : Modifier pour lire : « L'implantation d'une éventuelle construction sur une parcelle non déjà bâtie devra..... ».

Supprimer les deux dernières lignes de ce paragraphe.

Article 1.2.3.6 : après « ...réalisées » ajouter : « ou non imperméabilisées ».

Article 1.2.3.7 : Ligne 1 : remplacer « conservées » par : « traitées ».

**Tableau des parcelles classées N31 (inconstructibles) par l'O.N.F.**

Pl. ONF	Parcelles	Propriétaires	Adresses principales	Zonage P.L.U.
C3	AD 752 av. Péroche	Mme PIETRI Michel	14 av. Péroche 44380 Pornichet	UBg et partie EBC
G5	AV426 et 427 143 av. Bonne Source	Mme FOUCAUD Olga (usufruit) et Mr FOUCAULT Frédéric (Nu. Prop	29 bd Albert 1 <sup>er</sup> 44600 Saint-Nazaire  21 r. Gay Lussac 75005 Paris	UBf3
H7	AR 167 av. des Chênes Verts	Mme THAUREAU Jean	1 sq. Maurice Denis 2 r. des Capucins Apt 1023 92190 Meudon	UBc
H7	AR 109 av. du Littoral	CTS DUFRESNE HUBAUX et CHAPON	Usufruit : Mr et Mme DUFRESNE Jacques 11 r. E. Renan 92310 Sèvres	UBc
H7	AN735 et 737 12 av. de Rangrais	Consorts de LARDEMELLE et LEROUX	Beauvais, Versailles et Rennes	UBc et partie EBC
H8	AO 105 av. Cavaro	Mme MARTIN Jules	1 r. des Guayes 77400 Thorigny sur Marne	UBc
H8	AO 210 av. des Sylphes	Mme FOURNIS Suzanne	5 av. des Sylphes 44380 Pornichet	UBc
I8	AP 141 av. du Littoral	Mme EISENBERG Hinda	7 r. des Renaudes 75017 Paris	UBd
I8	AP 269 av. du Littoral	Mr et Mme GERAULT Christian	4 r. du Grand Charpentier 44380 Pornichet	UBd
I8	AP 259 av. Cavaro	Mr et Mme HERMOUET	Chemin de Cavaro à la Lande de Cavaro 44380 Pornichet	UBd