

Compte rendu de la réunion Mairie /ASM du 17 janvier 2023

Ordre du jour : Projets d'urbanisme à Pornic

Préambule

Les adhérents de l'Association des Amis de Sainte Marie sur Mer ont exprimé leurs interrogations, voire leurs inquiétudes, devant une évolution des règles d'urbanisme qui vont devenir applicables lors de la prochaine édition du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

A la demande de son Président Jean-Marc Hainigue une réunion d'échanges a pu avoir lieu entre les responsables de l'ASM, Jean-Marc HAINIGUE, Alain BELVEZE, Mr le Maire Jean-Michel BRARD et Edgard BARBE adjoint à l'urbanisme de la ville de PORNIC.

Nous avons rédigé le présent compte rendu sous la forme d'un dialogue chapitré, ce qui permettra aux lecteurs de se rapprocher des sujets qui les intéressent plus particulièrement.

LE FUTUR PLU

ASM : *Les nouvelles règles d'urbanisme sont-elles nécessaires à un tel degré de complexité ?*

Jean-Michel BRARD : Il faut savoir que la pression exercée sur les communes du littoral de la part des services publics s'est accélérée depuis peu. La Loi Littoral et le code d'urbanisme ne laissent que peu de latitudes aux élus dans leur champ d'application. L'administration de l'Etat appelle à une application stricte de leurs dispositions. Le fait de refondre le PLU en incluant de nouvelles dispositions permet de garder la main au niveau de la commune en prenant en compte les spécificités locales. Paradoxalement, le PLU est une protection devant le déluge de lois qui s'accumulent et qui ne vont visiblement pas dans le sens du respect des libertés individuelles telles que les administrés les connaissent aujourd'hui, mais dans un intérêt collectif permettant la préservation de notre qualité de vie.

ASM : *Un mal nécessaire ?*

JMB : Si vous voulez voir les choses ainsi. Il est certain que l'absence de règles locales aboutit inévitablement à se voir imposer les principes généraux qui sont souvent plus contraignants et mal adaptés aux réalités du terrain. Un PLU local bien construit est un outil efficace pour protéger à la fois le patrimoine individuel et le cadre de vie de tous les Pornicais.

ASM : *Vous avez augmenté très sensiblement le nombre de collaborateurs rattachés à cette mission.*

JMB : Les adjoints et moi-même ne maîtrisons pas la complexité juridique de tous les sujets. Vous l'avez remarqué les choses deviennent de plus en plus complexes. L'exercice de notre mission ne peut plus s'envisager sans faire appel à des expertises professionnelles pour élaborer et rédiger les règles qui nous serviront de cadre pendant au moins les 10 prochaines années. Oui c'est complexe et très technique.

ASM : *Orientations d'aménagement et de programmation : pourquoi avoir pré désigné des allées privées comme futurs accès publics vers les plages ?*

JMB : Une OAP n'est qu'une écriture de cadrage si un projet venait à émerger. Nous notons l'inquiétude et le refus des propriétaires. Cela sera modifié par le Comité PLU s'il le décide, en connaissance de ces éléments.

ASM : *Le SPR est un nouvel outil qui inquiète les Sanmaritains. Ils s'interrogent sur ses contours et son impact (sur la divisibilité des parcelles et les demandes préalables de travaux)*

JMB : Les dispositions relatives au Site Patrimonial Remarquable (SPR) ne s'appliquent que sur une faible partie de la superficie de Sainte Marie. Je vous fournis le contour. Quant aux contraintes, elles sont inhérentes au besoin de protection du site. Il est vrai que la parcellisation sera très encadrée, elle découle directement de l'application des Lois littoral et Climat et résilience. Les propriétaires devront obtenir un accord préalable des bâtiments de France pour engager d'éventuels travaux.

ASM : *Peut-on craindre un pouvoir discrétionnaire de vos collaborateurs et de ces organismes les sachant dotés de telles armes ?*

JMB : Ce n'est pas l'objectif ! Je n'ai pas eu de retours dans ce sens.

ASM : *On nous fait remarquer que ce sont les propriétaires eux-mêmes qui ont construit ce que vous appelez un patrimoine. (Bâtiments, arbres et jardins) Comprenez-vous qu'ils ressentent une frustration voire un sentiment de confiscation ?*

JMB : Je le comprends, mais le SPR ou le PLU ne sont pas mis en œuvre contre les propriétaires. Je pense même le contraire ! Je le redis, l'absence de règles débouche fatalement sur des abus et des dérives de tous ordres qui mettent en risque les propriétés individuelles privées qui constituent nos paysages. Je pense à la disparition de ce patrimoine au profit de bâtiments collectifs issus de la promotion immobilière.

ASM : *Ce risque est globalement méconnu de vos administrés ne pensez-vous pas que l'équipe municipale a un devoir de pédagogie et que les enjeux méritent d'être expliqués concrètement comme vous le faites aujourd'hui avec nous ?*

JMB : Je pense que Pornic est la commune du département qui a le plus communiqué sur son PLU.

ASM : *Alors comment expliquez-vous la défiance que certains d'entre nous ressentent encore devant le projet SPR/PLU ?*

JMB : La population s'est largement mobilisée à l'occasion des réunions et enquête publiques. Nous devons probablement travailler la méthode. S'inspirer de la démarche entreprise sur le secteur des Grandes Vallées où les propriétaires ont participé activement à l'élaboration du projet final à la satisfaction de tous. Je vous le confirme, je suis favorable à toute rencontre d'information approfondie avec les propriétaires concernés.

LA PLACE DU TOURISME A PORNIC

ASM : *Nous avons entendu dire : « Tout ça c'est pour favoriser le tourisme. On souhaiterait que la municipalité s'occupe prioritairement de ses 17 000 concitoyens. »*

JMB : Nous savons depuis longtemps que la capacité maximale d'accueil à Pornic est de 50 000 personnes en été (résidants à l'année inclus). Le fait de supprimer des parkings ou créer des 3 rues piétonnes ne change pas cette donnée, pas plus que la préservation du patrimoine n'aura pas d'impact

sur le seuil de fréquentation. Ce n'est donc pas ce critère qui nous a guidé. Notre critère est au contraire notre qualité de vie au quotidien.

LA VALEUR PATRIMONIALE DES BIENS

ASM : *L'augmentation des valeurs mobilières et l'interdiction de diviser les lots ou de construire entre océan et bâti actuel, font que de nombreux Pornicais ne pourront plus transmettre leur bien à leurs descendants. (Coût des frais de succession)*

JMB : C'est un problème qui me préoccupe au plus haut point, mais n'oubliez pas que ce sont les propriétaires qui fixent le prix du marché. Nous n'avons pas la main sur la pression démographique qui s'exerce sur la bande littorale. Mr Barbe montre une étude qui prévoit que le croissant atlantique fera l'objet d'une forte pression démographique dans les 50 prochaines années. (Saturation de la côte méditerranéenne, le réchauffement climatique, l'attrait de la côte atlantique...) Comme ce qui est rare est cher..... Il faut ajouter les contraintes de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 concernant la gestion du trait de côte.

AMENAGEMENT DE LA CORNICHE DU PORTEAU

ASM : *Les riverains sont étonnés de constater que la voie piétonne (matérialisée) est partagée avec les cycles (dans les deux sens) Alors que le chemin des douaniers se prête parfaitement à la circulation piétonnière.*

E. BARBE : L'accès est parfois difficile vers la plage des Sablons et vers le Portmain. Nous ne pouvons pas intervenir sur les enrochements qui font obstacle à un usage PMR. La côte y est particulièrement fragile. (L'ASM souhaite que cette question soit réexaminée)

JMB : Nous pouvons envisager l'aménagement d'accès régulier au chemin des douaniers depuis la route, avec un travail sur la qualité de l'accès et un fléchage à l'attention des piétons. (Quand c'est possible) Le dossier déposé par l'ASM concernant les difficultés de sortie des véhicules résidents va être réexaminé par les services techniques.