

SAUVEGARDE ET PROTECTION **DE LA CORNICHE NAZAIRIENNE** ET DE SON ENVIRONNEMENT

Association loi 1901, agréée par arrêté préfectoral du 02/12/2013
siège social: 110 rue Ferdinand Buisson 44600 SAINT-NAZAIRE
Tél. 02 40 70 18 41 - Site: www.spcne.org -Mail: spcne44@yahoo.fr

Membre de l'U.D.P.N. 44 agréée par arrêté préfectoral du 04/12/2012

Saint-Nazaire, le 10 octobre 2013

Monsieur le Commissaire Enquêteur
MAIRIE de Saint-Nazaire
Place François Blancho
BP 416
44606 SAINT-NAZAIRE Cedex

Copies : Préfecture des Pays de la Loire

Objet : Enquête publique « Modification n°12 du PLU » de Saint-Nazaire.

Références : Arrêtés municipaux du du 19/08/2014 et du 26/08/2014

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération nos éléments d'observations, de remarques et de propositions en date du 10 octobre, sur l'enquête citée en objet, qui font suite à la présente, et de les annexer au registre d'enquête mis à la disposition du Public.

Souhaitant qu'elles sachent retenir toute votre attention, et avec nos remerciements,
nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées

Le Président de la SPCNE

Michel CHAUSSE

SAUVEGARDE PROTECTION DE LA CORNICHE NAZAIRIENNE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Association loi 1901, agréée par arrêté préfectoral du 02/12/2013

siege social: 110 rue Ferdinand Buisson 44600 SAINT-NAZAIRE

Tél. 02 40 70 18 41 - Site: www.spcne.org -Mail: spcne44@yahoo.fr

Membre de l'U.D.P.N. 44 agréée par arrêté préfectoral du 04/12/2012

Encore une fois, cette modification de PLU porte sur 4 axes importants n'ayant pas de relation directe entre eux. C'est là une méthodologie de concertation visant à la confusion des genres, qui participe à rendre difficile les avis à donner sur chaque sujet, par le public et surtout les commissaires enquêteurs.

I. Arrêtés municipaux :

1. L'arrêté du 19 août contient 13 articles qui ont un objectif clair. Cependant, dans l'article 1, qui informe judicieusement les différentes modifications et évolutions du PLU, nous remarquons que la chronologie est bouleversée au point de donner une date qui interpelle (27 juin 2014).
2. Dans l'arrêté du 26 août est invoquée « une modification de procédure d'enquête ». Nous avons compris que seules date et heure de permanence étaient modifiées. Justifie-t-elle la suppression pure et dure des 12 premiers articles qui décrivent de façon explicite le déroulement de l'enquête et la conservation uniquement du 13ème intitulé 3 ?
3. Nous constatons là une curieuse façon de procéder. Quel est l'arrêté finalement applicable ? Si c'est le dernier en date, le précédent est donc abrogé et celui qui est applicable doit intégrer les articles nécessaires au public.

II. Avis d'enquête :

1. L'affichage rue Charcot, entre autres ne concerne que l'arrêté modificatif du 26 août, qui cible principalement les dates et heures de permanence du Commissaire enquêteur modifiées mais qui en l'occurrence supprime les 12 articles de l'arrêté du 19 août.
2. Cet avis d'enquête aurait mérité une signature ou de Monsieur le Maire ou de son adjoint à l'Urbanisme réglementairement mandaté.

III. Bourg de Saint-Marc sur Mer et Avenue de Saint- Nazaire :

a) Notice explicative :

Présentation du contexte :

2ème alinéa :

Extrait :

Le bourg de Saint-Marc n'est pas épargné ; fort de sa qualité environnementale, de son caractère touristique et balnéaire, et d'une identité marquée, il fait l'objet de pressions immobilières multiples, dont on peut craindre, que, non maîtrisées, elles ne le dénaturent.

Notre avis :

Pour appeler les choses par leur nom, il s'agit là du bourg de Saint-Marc sur Mer.

Nous sommes tout à fait d'accord avec cette vision des choses. Il n'en demeure pas moins que la maîtrise passe

Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement

Siege social: 110 rue Ferdinand Buisson 44600 SAINT-NAZAIRE

Tél. 02 40 70 18 41 – Fax. 02 40 00 98 50 - E-mail : spcne44@yahoo.fr – Site internet : www.spcne.org

Page 2 / 10

tout d'abord par une application des règles établies. Ces règles, multiples, ne se cantonnent pas au code d'urbanisme et au PLU qui neutralisent certaines décisions (Le règlement du PLU de Saint-Nazaire, dans ses dispositions générales, liste le code de l'Environnement, le code des Collectivités Territoriales etc, qui ne sont jamais utilisés, dans le cadre d'une instruction de permis de construire ou d'une demande de travaux). Voir les affaires Ker loupiots (Bâtisse en crête de falaise qui dans le temps s'avèrera dangereuse) et la « Verrue de Saint Marc sur Mer » (Plus laid dans son insertion, il est difficile de faire pire...quoi que...).

De plus, la réforme du permis de construire ne permet que de gagner du temps d'instruction des permis, d'alléger les contraintes (Insertion paysagère, surface de plancher...etc) mais certainement pas d'aboutir à une qualité d'insertion. Fort est de constater que cette maîtrise n'a pas les moyens ni les outils pour être pratiquée sérieusement au travers du Code de l'Urbanisme et du PLU.

5ème alinéa :

Extrait :

Mais, le renouvellement urbain se concrétise, en particulier, par la réalisation d'opérations privées spontanées, de logements collectifs. Ces projets restent les plus difficiles à encadrer, car seul, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas une intégration urbaine de qualité.

Notre avis :

Tout à fait d'accord avec cette autre vision des choses qui confirme notre remarque précédente. Cette même remarque s'applique sur le privé comme sur le public. En effet, les réalisations SILENE, pour les logements sociaux et SONADEV, pour d'autres n'ont pas l'apanage d'une qualité architecturale remarquée ni la qualité d'intégration urbaine remarquable.

Les conclusions de l'étude :

Extrait :

⇒ La création de la ZAC du Courtil Brécard a engendré un bouleversement dans l'organisation de la vie du quartier. Cette *nouvelle polarité* a décentralisé l'activité du bourg vers l'ouest et a dévitalisé le secteur élargi entre l'église et l'ilot Mollé.

⇒ L'avenue de Saint-Nazaire est un axe urbain fort qui forme une *séparation* entre la ZAC et les quartiers Est du bourg.

Notre avis :

- Pour ce qui concerne la ZAC du Courtil-Brécard, nous ne sommes pas du tout d'accord. Seule la destruction, par nécessité (Vétusté), de l'école et son transfert au Courtil-Brécard ont constitué un changement mais certainement pas un « bouleversement », ni un transfert d'une soi-disant polarité. Quant à l'habitat réalisé dans cette ZAC, il n'a fait que densifier l'urbanisation dans un espace acquis à bas prix, pour répondre aux objectifs du Municipé. Le terme de « dévitalisation » due à la déconstruction de l'école est abusif. Par contre cette déconstruction a permis uniquement de libérer de l'espace pour densifier l'urbanisation du Bourg et l'intégrer dans ce qui est appelé l'Ilot Mollé qui est une zone dite « Sursis à statuer ».
- Quant à l'avenue de Saint-Nazaire, est une pénétrante dans le Bourg qui se prolonge vers Pornichet mais ne participe pas à la moindre l'isolation de cette ZAC. Ou bien il aurait fallu aménager une infrastructure pour y accéder. Cet argument ne justifie en rien l'orientation d'aménagement la concernant avec le projet de venelles .

Objectifs avérés :

Extraits :

- Préserver le caractère et la qualité paysagère de Saint-Marc
- Conserver un bourg vivant, avec une activité commerciale
- Améliorer l'organisation et le fonctionnement de l'espace public

Notre avis :

Pour appeler les choses par leur nom, il s'agit là du bourg de Saint-Marc sur Mer.

Ces objectifs sont louables cependant, pour les atteindre, il faudrait pour cela ne pas scinder l'orientation d'aménagement, objet de l'enquête publique sur la modification n°10 du PLU et l'orientation d'aménagement, objet de cette enquête. En effet elles ne sont pas dissociables, mais doivent faire l'objet d'une étude précise qui participerait à l'interfonctionnalité harmonieuse des deux sites (Circulation et stationnement, ajout de commerces et non pas les transférer dans l'ilot Mollé car il existe déjà une activité commerciale pérenne dans le Centre bourg).

Le Centre Bourg :

Page 05/39 : « Principales caractéristiques » :

Extrait :

- L'existence d'un urbanisme éclectique donnant un charme particulier mais qui est altéré par la présence de nouvelles constructions de moindre qualité.
- ⇒ Une attention particulière doit être portée sur l'architecture des nouveaux projets

Notre avis :

Encore une fois, il est mis en évidence l'incapacité de maîtriser la qualité des constructions déjà réalisées par les seuls outils que sont le Code d'Urbanisme et le PLU. C'est l'argument avancé par l'adjoint à l'urbanisme du Municipé précédent ainsi que la Direction de l'urbanisme pour justifier certains permis.

Pour ce qui est « des nouveaux projets », nous sommes curieux de savoir où ils pourraient être réalisés dans le Centre bourg, et de quelle manière cette « attention particulière » sera appliquée.

Extrait :

- Des variations d'alignement en fonction des typologies des maisons qui dessinent un espace urbain dont il est difficile de tirer une règle unique de recul par rapport à la voie pour que les constructions nouvelles s'insèrent de façon satisfaisante dans le tissu existant
- ⇒ Différents alignements seront tracés afin de privilégier des perceptions et offrir des ambiances urbaines.

Notre avis :

- Qui a pu permettre ces variations dans l'alignement du bâti, de sorte qu'elles n'entrent plus dans les règles établies d'aujourd'hui ?
- Il faut se poser la question pas seulement à Saint-Marc sur Mer, mais sur TOUTE la Commune ;
- Quelle est la réelle pertinence de cette décision car seuls 4 parcelles de la rue sont ciblées (Une propriété privée et trois commerces) ?
- Pour ce qui est des « constructions nouvelles », nous sommes très curieux de savoir où elles pourraient être réalisées dans le Centre bourg, et de quelle manière elles peuvent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant, sans déconstruction. De quelle manière l'« attention particulière » évoquée ci-avant sera-t-elle appliquée ?
- Pour « privilégier des perceptions », y a-t-il pour objectif un réalignement ? C'est-à-dire expropriations, destructions, donc surfaces à corrigées du bâti, des commerces et ce, dans quelles circonstances (Revente, cession ou délaissement...etc) ?

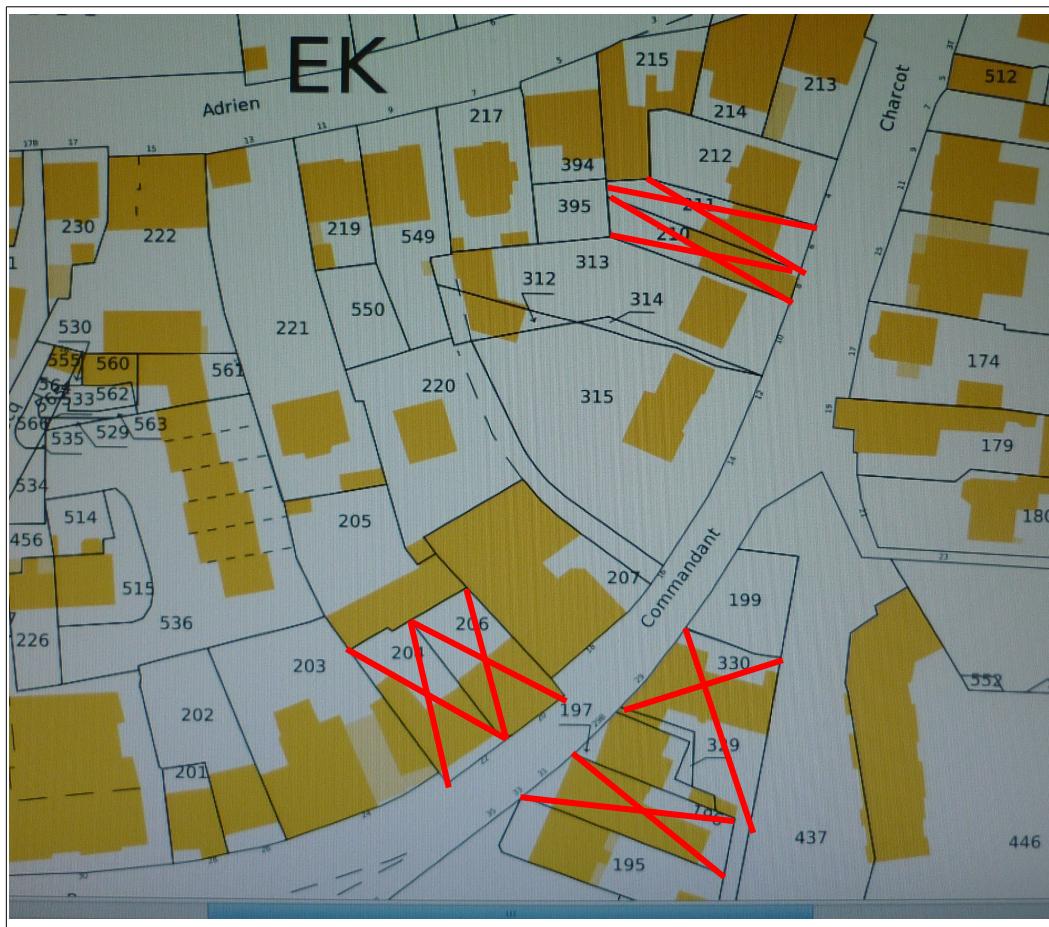
- Enfin la dernière question qui se pose : Est-ce dans le but de léser les propriétaires du bâti et les commerçants qui y sont implantés ? Étant donné l'objet de l'enquête, les propriétaires impactés sont-ils prévenus de leur droit ?
- Pour information, la liste des parcelles impactées selon les plans présentés et reportées sur le plan cadastral sont : EK179, EK195, EK 196, EK206 EK210 et EK512 (Rouge).

Nous remarquons avec stupeur 5 incohérences en page 06/39 de la notice, qui méritent explications :

1) Les parcelles EK206 et EK196 sont des commerces qui entrent dans une "séquence urbaine", donc protégée au sens de l'article L123.1.5.7 du CU. Cependant elles sont frappées d'alignement ;

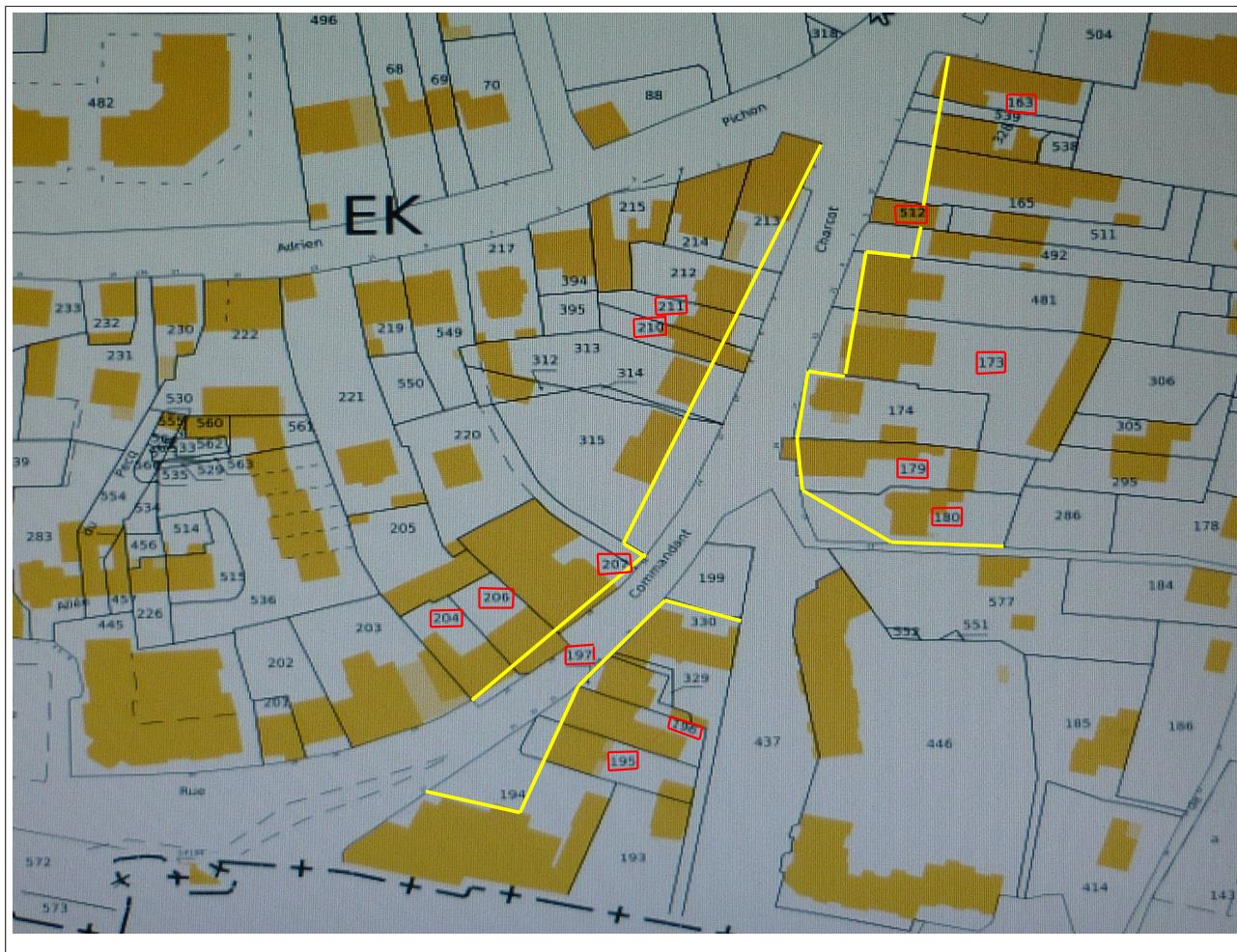
2) La parcelle EK195 est un commerce qui entre dans le "patrimoine balnéaire", donc protégé. Cependant elle est frappée d'alignement ;

3) Les parcelles EK207 et EK210 sont privées et entrent dans une "séquence urbaine", donc protégées au sens de l'article L123.1.5.7 du CU. Cependant elles sont frappées d'alignement ;



- Si nous utilisons le plan cadastral et que nous superposons alignement (En jaune), nous remarquons que les parcelles impactées sont plus nombreuses (Encadrées en rouge) à savoir : EK163, EK179, EK180, EK194, EK195, EK196, EK197, EK204, EK206, EK207, EK210 EK211 et EK512.

Comme quoi la précision des plans ont une grande importance pour pouvoir y mettre des règles. C'est pourquoi nous demandons confirmations des parcelles impactées et un mode référentiel adapté.



Extrait :

- Un « petit patrimoine identitaire » ; il ne constitue pas un patrimoine architectural remarquable, mais participe à l'ambiance urbane spécifique du centre bourg de Saint-Marc. Il est répertorié à ce titre.

Notre avis :

Pour appeler les choses par leur nom, il s'agit là du bourg de Saint-Marc sur Mer.

Il apparaît là, au travers de l'alignement qui frappe 5 commerces dont 2 commerces de bouche, une forme de conflit d'intérêt car, le restaurant "Le France", situé sur la plage de Monsieur Hulot, le restaurateur loue à la Mairie, propriétaire.

Nous sommes très curieux de pouvoir consulter le répertoire du « petit patrimoine identitaire » et celui des « séquences urbaines ». Nous comprenons qu'ils doivent être protégés mais, nous souhaiterions savoir à quelles contraintes ils sont assujettis.

Page 06/39 :

Le plan du Centre bourg qui montre 2 venelles. La venelle 1 rejoint la rue Charcot à la rue Adrien Pichon et , la 2, la Place de l'ancienne chapelle à la rue Adrien Pichon. Ces emplacements réservés montrent une volonté de rendre pratiquement la rue Charcot piétonne.

Notre avis :

C'est une source d'inquiétude pour tout le monde car cela veut dire la limitation forcée de la circulation et du

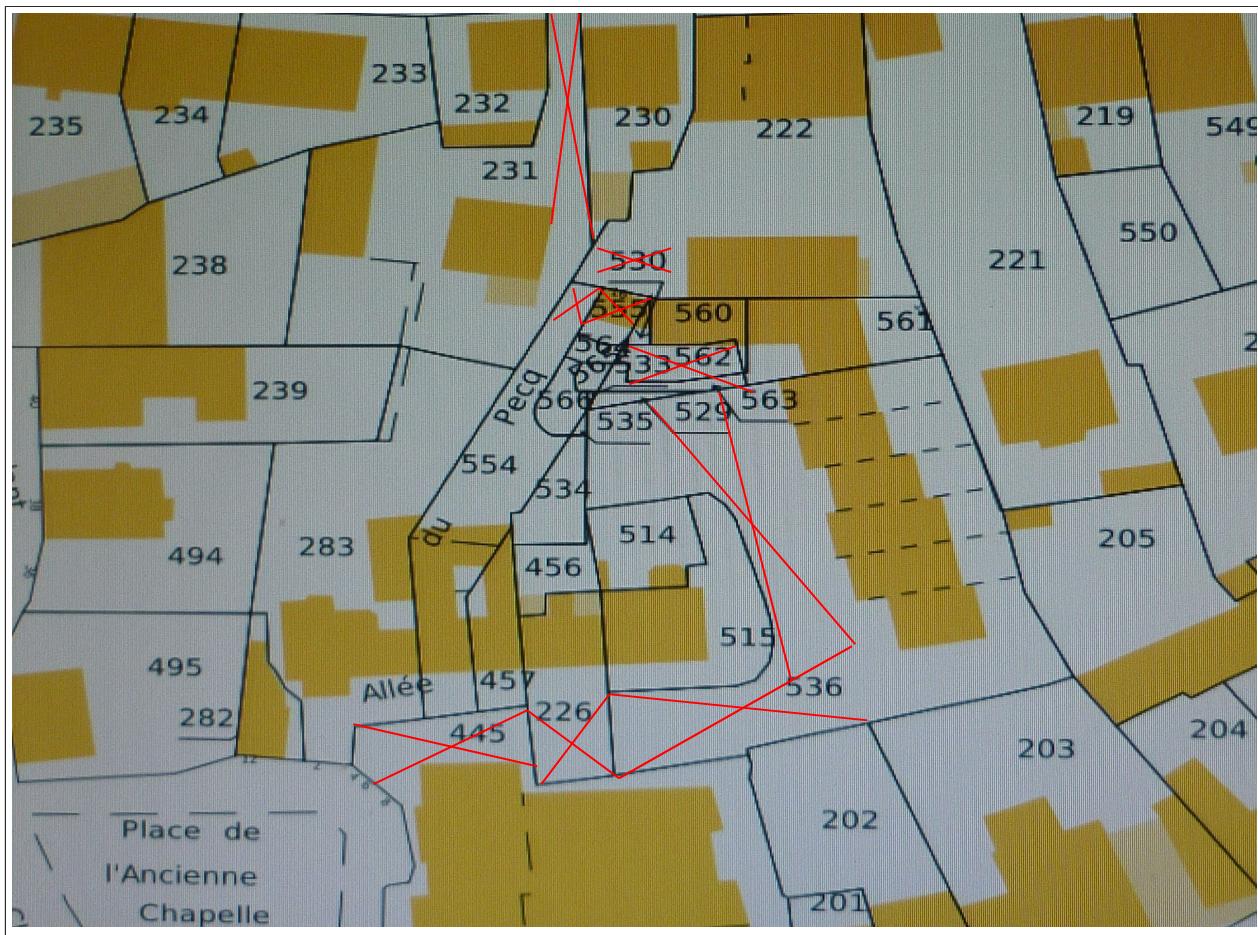
stationnement dans cette rue, qui est déjà semi-piétonne, entraînant probablement une entrave au maintien des commerces, contrairement aux objectifs annoncés.

En regardant de plus près ce plan, au travers d'un plan cadastral, nous constatons :

- Pour la venelle 1, 5 parcelles cadastrales impactées (EK217, EK220, EK312, EK313 et EK549).



- Pour la venelle 2, sauf erreur de notre part, 10 parcelles semblent impactées, car la précision du plan est insuffisante pour inventorier le nombre exact (EK226, EK231, EK445, EK529, EK530, EK533, EK536, EK554, EK555, EK562).



Notre avis :

Nous espérons que les propriétaires de ces 15 parcelles sont avertis de leur droit, leurs parcelles feront l'objet d'expropriation ou de délaissement.

Page 07/39 :

Extrait :

⇒ La valeur identitaire forte de ce site et les faiblesses pointées lors du diagnostic (intégration difficile des opérations collectives, rapport au végétal peu valorisé, perméabilité piétonne inexistante et place laissée à la voiture), incitent à proposer des règles plus contraignantes à intégrer dans le règlement du PLU.

Notre avis :

Dans ce Centre bourg, il n'y plus la place pour du collectif (C'est-à-dire de l'habitat), sans démolition d'une parcelle plus ou moins protégée. Cela signifie que, dans le cas d'une opportunité de vente, nous pouvons faire confiance à la Mairie, pour faire usage de son droit de préemption urbain (étendu à tout le territoire), afin de maîtriser le foncier à sa convenance, au niveau financier puisque fixé par les Services des Domaines, au tarif le plus bas puis, de modifier le zonage et règlement du PLU pour que les projets (Les siens, comme ceux de la SONADEV, de la Silene ou des promoteurs) puissent y être implantés. La prolifération de collectifs de cet acabit, dans le temps supprimera tout commerce dans le centre, sauf si la Mairie contraint les constructeurs à structurer en rez de chaussée des aires commerciales attractives.

En l'occurrence il semble ce soit bien que la démarche de modification du règlement et du zonage Ub1b proposée dans cette enquête et nous y sommes fortement opposés s'il n'y a pas cette contrainte d'obligation

d'implant d'aires commerciales.

Avenue de Saint Nazaire :

Page 11/39 :

Extrait :

► Une autre orientation d'aménagement est intégrée sur l'avenue de Saint-Nazaire

Elle permet d'identifier :

- des masses végétales à préserver
- des perspectives à conserver
- des liaisons douces

Notre avis :

- Nous sommes d'accord avec les items à identifier. Cependant, il faudrait expliquer :
 1. Par quel moyen la préservation des masses végétales sera-t-elle assurée, si elle n'est, dans une première phase inventoriée et répertoriée, comme cela a été déjà fait. Nous espérons donc que les masses végétales de l'avenue de Saint-Nazaire sont pour le moins répertoriées ;
 2. Par quel moyen les "perspectives", ou "cônes de vue" seront-elles conservées ?

Vous n'êtes pas sans savoir que la préservation des masses végétales, tant qu'elle n'est pas sur l'espace public, les propriétaires ont tendance à faire ce qu'ils veulent avec des contraintes liées au voisinage (Hormis les EBC, les arbres remarquables et le végétal déjà répertorié).

Sur l'espace public nous avons eu une fois l'opportunité de porter plainte contre un particulier grâce au fait qu'il a été pris en flagrant délit par la police.

- Pour les liaisons douces, deux venelles y sont identifiées, pour offrir ces liaisons douces . Cependant à la page 12/39, elles ne semblent pas "réservées" et ont disparu. Dans le document Orientation d'aménagement elles réapparaissent. Dans le dossier des documents modifiés elles ne figurent pas dans les "Emplacements réservés Saint-Marc". Est-ce normal ?

Intégration de l'étude dans le PLU :

Extrait :

► Une orientation d'aménagement est intégrée sur le centre-bourg de Saint-Marc. Elle

permet d'identifier :

- des séquences urbaines à protéger
- des alignements et des reculs nécessaires au maintien de la qualité urbaine du centre historique.

Notre avis :

Les orientations d'aménagement sont des éléments mouvants qui sont du niveau d'intention et uniquement. Elles doivent donc être "traduites" dans le règlement ou dans des plans et compatibles avec le PLH et le PADD.

Selon nous "petit patrimoine identitaire" et "séquences urbaines" ne peuvent figurer QUE dans les Orientations d'aménagement, puisqu'elles doivent être protégées au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.

Nous considérons qu'il est important d'intégrer "petit patrimoine identitaire", les "séquences urbaines" dans le document du PLU partie IV intitulé "patrimoine architectural" qui, selon nous est un référentiel.

b) Le règlement UB1 :

Projet de modification UB1 Article 1.7 :

Notre avis :

Nous ne sommes pas d'accord pour que l'orientation d'aménagement devienne un référentiel réglementaire tel qu'il est libellé dans cet article. En effet, les Orientations d'aménagement n'impliquent aucune conformité, mais

plutôt de la compatibilité avec PLH, PADD (Elles ne sont opposables que dans ces cas). Elles constituent des principes d'une politique d'aménagement, donc de nature bien différente qu'une réglementation ou une prescription. Le règlement, lui, doit édicter obligatoirement des règles (Règles de prospect) et des prescriptions.

Proposition : Dans la mesure où l'intégration des "séquences urbaines" dans le plan du Patrimoine architectural est effective, remplacer « reportés dans les orientations d'aménagement et sur le plan du patrimoine architectural » par « reportés sur le plan du patrimoine architectural »

Projet de modification UB1 Article 2.4 :

Proposition : Dans la mesure où l'intégration des "séquences urbaines" dans le plan du Patrimoine architectural est effective, remplacer le début de l'article par « La démolition ou la modification des éléments du petit patrimoine identitaire et des séquences urbaines identifiés dans le plan du patrimoine architectural sous réserve.... ».

c) Le règlement UB1a pour l'avenue de Saint-Nazaire et UB1b pour Saint-Marc sur Mer :

Projets de modification UB1 a et b Articles 1.7 :

Pour appeler les choses par leur nom, il s'agit là du bourg de Saint-Marc sur Mer, non de Sait-Marc.

A partir du moment où l'article UB1 est de niveau supérieur à UB1a et b, sachant que le libellé de l'article est identique, nos proposons de supprimer les ajouts qui y sont faits.

Projets de modification UB1a et b Article 2.4 :

Proposition : Dans la mesure où l'intégration des "séquences urbaines" dans le plan du Patrimoine architectural est effective, remplacer le début de l'article par « La démolition ou la modification des éléments du petit patrimoine identitaire et des séquences urbaines identifiés dans le plan du patrimoine architectural sous réserve.... ».

Projet de modification UB1a Article 6/1 :

Nous ne sommes pas d'accord pour que l'orientation d'aménagement devienne un référentiel réglementaire tel qu'il est libellé dans cet article. En effet, d'une part, l'orientation d'aménagement présente trop d'imprécisions sur les cônes de vue, d'autre part, nous considérons que ces cônes de vue doivent figurer dans un référentiel spécial (Avec imagerie convenable et tout ce qui convient pour qu'un instructeur du service d'urbanisme puisse faire son travail dans les règles).

Projets de modification UB1b Article 6 et UT 6/1 :

Nous ne sommes pas d'accord pour que l'orientation d'aménagement devienne un référentiel réglementaire tel qu'il est libellé dans cet article. En effet, d'une part, l'orientation d'aménagement sujet présente trop d'imprécisions sur les alignements, d'autre part, nous considérons que les alignements doivent figurer dans une référence plan (Avec échelle et tout ce qui convient pour qu'un instructeur du service d'urbanisme puisse faire son travail dans les règles et non dans les intentions. Le citoyen concerné, doit être conscient de l'action à mener en cas de modification ou de démolition).

Le Président de la SPCNE

Michel CHAUSSE