

Questions pour le CM du 10/02/2021

A- Bilan 2020 des Permis de construire :

Vu la perception par les habitants du nombre important de constructions sur la commune, et avec la mise en place du PLUi approuvé le 4 février 2020 lors du conseil Communautaire et devenu exécutoire le 17 avril 2020, nous vous demandons de communiquer :

1°) le nombre de Permis de Construire délivrés en 2020, et le nombre de logements correspondant.

2°) le nombre de Permis de Construire déposés depuis le 17 avril, et quelle proportion (%) a été délivrée en conformité avec le nouveau PLUi .

B- Projet Cœur de Ville et îlot Total :

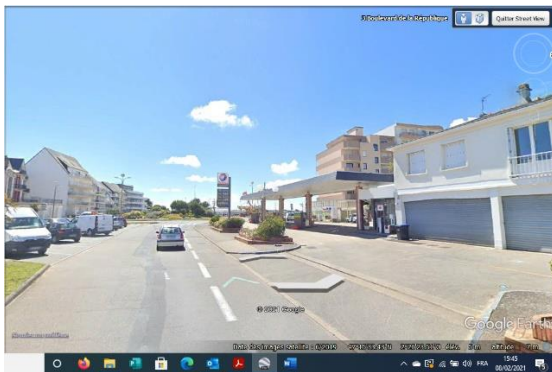
Le projet Cœur de Ville, qui a été présenté dernièrement, suscite principalement deux réactions en désaccord avec les choix de la majorité municipale :

1°) **Le cœur de ville de Pornichet** est effectivement centré sur la place du marché : son utilisation principale comme parking est un contre-sens en termes d'urbanisme moderne. Il y a eu des propositions faites par nos collègues, mais aussi par l'association de cadre de vie du centre ville de Pornichet : certaines idées pourraient être reprises.

- a) Faire de la place du Marché un espace essentiellement piétonnier et arboré en supprimant le parking central, tout en maintenant la compatibilité avec la tenue des marchés.
- b) Aménager une liaison piétonne transversale au niveau du passage piétons entre les commerces du Bd de la République et les Halles, plus cohérente que celle entre Camille Flammarion et le square de Chanzy.
- c) Utiliser les rues du pourtour de la place pour positionner des stationnements PMR et des arrêts minute.

2°) **L'îlot TOTAL**

Il est essentiel de maintenir depuis la place du marché un accès ouvert sur la baie et les ports : aujourd'hui, la faible hauteur de la station TOTAL permet cette ouverture du champ visuel. Le choix de construire deux immeubles revient à fermer la perspective ouverte qui constitue l'accès principal aux ports et à la mer.



L'ouverture paysagère sur le littoral depuis le boulevard de la République (Google / PLUi - OAP28 – p.124)

Le compte-rendu du dernier Conseil Municipal rapporte :

Monsieur LE MAIRE précise que juridiquement, la Ville pourrait encore préempter le terrain de la station Total, puisque la vente du terrain n'est pas encore réalisée, mais financièrement, la Ville ne pourrait pas raisonnablement acquérir cette parcelle au prix du marché, qui est aussi le prix de vente attendu par Total pour déménager la station. Il rappelle que dans une préemption, le vendeur n'est pas obligé d'accepter un prix de vente inférieur à celui qu'il a obtenu d'un autre acquéreur. Selon lui, des offres dithyrambiques ont été formulées. Aussi, il est strictement impossible pour la Ville de faire une offre au prix d'autant plus que ce site correspond à une OAP décidée par la Ville pour y construire un immeuble avec du logement social à cet emplacement.

La presse rapporte vos propos concernant l'îlot TOTAL : « La mairie et Total en ont retenu trois, et nous allons en retenir un final : c'est un projet privé qui appartient à Total »

- a) Quelle est la légitimité de présence de la mairie dans le jury, hors instruction d'un permis de construire : quel engagement pour la mairie ?
- b) Le prix d'exercice du droit de préemption doit être « raisonnablement en rapport avec la valeur du bien » Ce n'est pas ce qu'évoque la référence à des « offres dithyrambiques ». On ne peut admettre qu'il est strictement impossible de préempter, sans connaître l'ordre de grandeur de ces offres dithyrambiques ou bien la valeur estimée du bien. Veillez nous informer sur ce point.
- c) Le PLUi prévoit deux contraintes touchant l'îlot TOTAL : l'emplacement réservé 48 et l'OAP n°28
 - i. Un emplacement réservé n°48 : Aménagement de voirie boulevard de la République (élargissement) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
 - ii. L'OAP n°28 précise : « Le rond-point de l'Europe se caractérise par un emplacement stratégique à l'articulation entre le front de mer, l'entrée du port et le centre-ville. Il structure des ouvertures paysagères depuis et vers ces espaces emblématiques du paysage pornichétin. » Outre l'objectif paysager, l'OAP doit « contribuer à la requalification de l'entrée sur le front de mer, le port et le centre-ville par une recomposition urbaine confortant l'habitat et le parcours marchand. » Le périmètre de l'OAP laisse toute liberté pour l'implantation et la forme des bâtiments.

En conclusion, nous vous demandons d'approfondir les conditions de préemption et de reconsidérer le projet annoncé de constructions dans le périmètre de l'OAP, afin de préserver un urbanisme d'avenir tourné vers la mer.