

# Communiqué

Suite aux interventions de Valérie FRAUX au Conseil Municipal du 10 février 2020, « Pornichet-c'est-vous » fait des propositions pour l'aménagement de l'îlot Total, non pas fermé mais ouvert vers la baie et les ports.

Prévu par l'OAP n°28 du PLUi « Rond-Point de l'Europe », il doit être ambitieux et répondre aux exigences d'un urbanisme du futur à Pornichet.

Le Cœur de Ville, l'évolution des ports, la requalification du Front de mer : le projet « îlot Total » est central dans ces projets comme un carrefour crucial de communications.

« Pornichet-c'est-vous » demande que soit exposé aux Pornichétins, et pas seulement à 17 riverains, un projet d'ensemble. A cet endroit, on ne peut cautionner une opération privée sans une concertation élargie.

L'urgence n'est pas de vouloir construire toujours plus avant la fin du municipale, sans une véritable vision d'ensemble. L'urbanisme écologique de demain se prépare aujourd'hui : il doit être mûrement réfléchi et ambitieux. Ne reproduisons pas les erreurs du Front de mer héritées de ces 50 dernières années. Respectons le cadre de vie des Pornichétins, et surtout celui des générations futures.

➤ *Voir ci-joint le Dossier « îlot Total »*

Contact : [contact@pornichet-c-vous.fr](mailto:contact@pornichet-c-vous.fr)

## îlot TOTAL : un projet d'urbanisme à contre-sens



Fig. 1 : Ouverture paysagère vers les ports et le front de mer

### 1°- Des objectifs clairs définis par le PLUi

« 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. » (OAP28 du PLUi). Ce point de vue est battu en brèche par le projet massif que la Mairie vient de présenter : fermer la perspective du Boulevard de la République vers la mer et les ports par deux immeubles R+5 et R+3, le plus haut venant prolonger le mur d'immeuble du Front de mer.

L'ouverture actuelle est un élément d'urbanisme fort, et doit être conservé et même renforcé, afin de protéger les intérêts des Pornichétins d'aujourd'hui et des générations futures. N'oublions pas que bon nombre de nos concitoyens sont très critiques sur le bétonnage de la première ligne de la Baie de La Baule/Pornichet, donc protégeons une des dernières ouvertures de Pornichet sur la mer.

L'OAP n°28 du PLUi a pour objectif de « maintenir l'ouverture paysagère vers le Littoral du Bd de la République » : son périmètre recouvre les parcelles AH270 (îlot TOTAL) et AH486 (parking 18 juin). Le projet dit « îlot TOTAL » doit se concevoir dans la globalité de l'OAP « Rond-Point de l'Europe ».

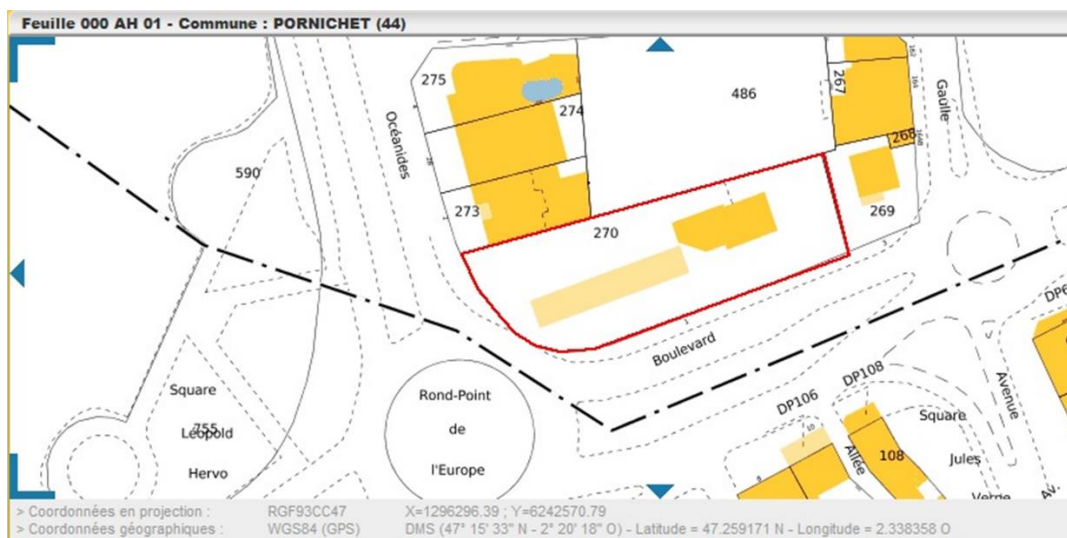


Fig. 2 : cadastre

Il est admis que cette opération doit « conforter les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée bâti et renforcer le parcours marchand depuis la place du marché vers le front de mer ».



Fig. 3 : L'imbrication de bâti à l'abandon en arrière d'îlot perceptible depuis le front de mer (PLUi, OAP p.124)



Fig. 4 : L'ouverture paysagère sur le littoral depuis le Bd de la République (PLUi, OAP p.124)

L'objectif de logements de l'OAP est : « une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat d'une densité brute\* de 40 logements à l'hectare minimum et de commerces en rez-de-chaussée. », soit une vingtaine de logements dont 4 ou 5 logements sociaux. L'aménagement est soumis aux règles de la zone UAb2.

Nota 1 : la légende de la figure 3 n'autorise pas à fermer la perspective, ce qui serait en contradiction avec la figure 4.

Nota 2 : noter que les parcelles 268 (Vino Vini) et 269 (Office du Tourisme) appartiennent à la commune : les 2 entités pourraient être déplacées dans le futur linéaire commercial, et la surface correspondant pourrait être ajoutée intelligemment au périmètre de l'OAP

**Ce qui doit guider ce projet est l'ouverture sur le littoral avant tout : l'objectif de construction de logements et de linéaire commerciaux peut être atteint en utilisant le périmètre global de l'OAP, et en redistribuant la surface au sol entre espace public et construction privée.**

## **2°- Une autre répartition de l'espace :**

Garder la perspective ouverte sur le Littoral impose de définir une ligne de vision tracée entre l'Office du Tourisme (l'angle du trottoir du Rond-Point) et l'immeuble Océanis qui marque le début des constructions du front de mer.

- a) Entre cette ligne et le Boulevard, la mairie a la possibilité d'appliquer l'emplacement réservé n°48 (élargissement de la voirie) défini au PLUi. L'aménagement arboré est ainsi rendu possible en incluant allée piétonne et piste circulation douce... (en vert sur la figure 5)
- b) Entre cette ligne et le Parking du 18 juin, il est possible d'affecter un espace dédié au linéaire commercial et à la construction de logements, quitte à empiéter partiellement sur la zone de parking...(en gris sur la figure 5)
- c) Maintenir une grande partie du parking du 18 juin (en vert sur la figure 5), communiquant avec le linéaire commercial par un passage couvert à travers l'immeuble.

Cette alternative maintient l'ouverture paysagère, permet les logements et les commerces, et conserve une capacité de stationnement...

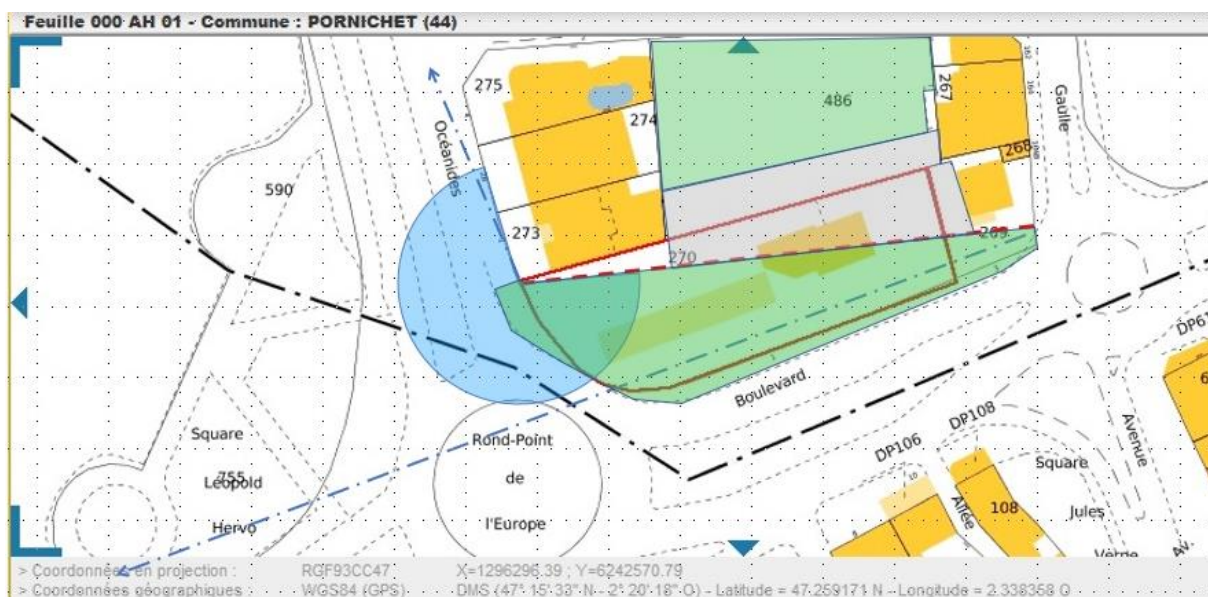


Fig. 5 : une autre répartition de l'espace. En vert les zones arborées, en gris la zone constructible, en rouge pointillé, la limite d'ouverture paysagère, en bleu le champ visuel du lien Front de mer-cœur de ville.

### 3°) Capacité à construire

La zone constructible est classée UAb2, c'est-à-dire que l'emprise au sol n'est pas règlementée et peut être 100% ; les hauteurs H1 et H2 sont limitées à 12 et 17m, i.e. « *pouvant correspondre à R + 3 +comble ou attique* ». Les constructions doivent être dans l'alignement, et peuvent être en limites séparatives et en fond de parcelle.

La distance entre l'arrière de l'Océanis et l'Office du Tourisme est de 57mètres, ce qui laisse de larges possibilités d'aménagement des constructions.

Cette alternative respecte les principales indications du PLUi pour l'OAP n°28 :

- Les niveaux supérieurs doivent être implantés en recul par rapport aux rez-de-chaussée commerciaux pour souligner l'ouverture paysagère sur le littoral. Il est possible d'avancer le linéaire commercial par rapport à la ligne de visibilité, dans la mesure où le RdC n'impacte pas beaucoup l'ouverture paysagère.
- L'angle entre le boulevard de la République et le boulevard des Océanides à l'articulation de la ville, du front de mer et du port de Pornichet, doit être affirmé par un recul du bâti.
- Le front urbain sur le boulevard de la République doit intégrer de véritables césures d'une largeur significative et sur l'ensemble des niveaux (RDC et étages) à l'intérieur de l'opération mais également en limite séparative avec la parcelle de l'Office du tourisme. Ces césures doivent intégrer des liaisons piétonnes vers le stationnement du cœur d'îlot. Comme indiqué dans le nota 2 du §1°, une solution plus ambitieuse serait de prévoir la suppression de l'office de Tourisme actuel pour optimiser la construction et cette ouverture sur la mer.



- Le parvis piétons et vélos le long du boulevard de la République doit conforter le linéaire commercial, les liaisons piétonnes entre place du marché et front de mer et mettre en scène la vue sur le littoral.
- Les accès véhicules aux stationnements des nouvelles constructions sur le boulevard doivent être organisés uniquement depuis le parking du 18 Juin 1940.

Il serait aussi possible d'affiner les volumes de jonction avec le pignon de l'immeuble Océanis...

#### 4°) Les capacités de préemption

Valérie Fraux a demandé en fin du Conseil Municipal d'approfondir les conditions de préemption et de reconsidérer le projet annoncé de constructions dans le périmètre de l'OAP.



Une nouvelle répartition des parcelles 270 et 486 permettrait une négociation avec plus d'ambition que de se résigner à laisser construire deux immeubles. La parcelle 270 de TOTAL mesure environ 1820m<sup>2</sup>, et l'emplacement réservé n°48 pourrait être porté à 1400m<sup>2</sup>. En cédant 420m<sup>2</sup> de la parcelle 486, le reste à financer en préemption serait de 1000m<sup>2</sup> soit 55% du niveau actuel !

Il est possible aussi de céder un peu plus de terrain de la parcelle 486, dans le cadre d'une optimisation de l'opération de préemption proposée, voire d'y inclure les parcelles 268 et 269, en réduisant le reste à financer à environ 650m<sup>2</sup>...

Un emprunt au taux actuel ne serait pas une lourde charge pour les générations futures, tout en leur garantissant un cadre de vie autrement plus satisfaisant que le bétonnage de cette endroit emblématique.

#### 5°) Transparence et concertation

Ce projet concerne tous les Pornichétins et non seulement 17 riverains... Une concertation avec les associations locales et la population aurait pu faire émerger des objectifs plus en accord avec la perception de la population que la recherche de plus-values immobilières.

Il serait intéressant de connaître le cahier des charges du concours, pour connaître la latitude laissée aux architectes, ainsi que l'origine des « *intangibles du Projet* » inclus dans le PLUi, et notamment le sens de « *l'épannelage progressif de l'îlot (qui) doit opérer la transition entre le boulevard du front de mer et ses immeubles (du R+4 et R+6) et la place du marché avec ses maisons (R+1+C)* ».

**PCV demande un urbanisme d'avenir tourné vers la mer et préservant les intérêts des générations futures.**