



Association pour la Défense de la Ria et du littoral de Pornic

## **LES ENJEUX À VENIR EN 2020**

**Les conséquences sur le devenir urbain du secteur de Sainte-Marie après le non appel à un jugement contre le projet immobilier des Cèdres Bleus.**

**Et plus globalement sur tout le littoral de Pornic avec la finalisation de la révision générale du PLU de Pornic.**

### **1°- L'ADRP et le projet immobilier des CÈDRES BLEUS à Sainte-Marie.**

Avec de grands regrets, l'ADRP a décidé **de ne pas faire appel** concernant le recours judiciaire contre le projet immobilier des *Cèdres bleus* de la société de promotion ICADE (Filiale de la Caisse des Dépôts et donc appartenant à l'État français).

Déboutée en première instance par le tribunal administratif de Nantes fin septembre, elle n'a pas fait appel. Pour une raison simple : elle n'avait pratiquement aucune chance de le gagner. Elle savait dès le départ que cela serait difficile. Et l'approche retenue par le tribunal administratif (et qui aurait eu de fortes probabilités d'être confirmée par la Cour d'appel) sera fatale pour le littoral : Quand l'extension est située très près du centre d'un bourg (celui de Sainte-Marie en l'occurrence) ou d'un centre ville, **les concepts de base de la loi littoral d'extension d'urbanisation et d'extension illimitée ne sont plus retenus par la jurisprudence pour refuser la constructibilité.** Comme par ailleurs, la commune, de manière **délibérée, n'avait pas classé** (lors du PLU voté en 2011) **les 4 500 m<sup>2</sup> de l'espace boisé du domaine des Cèdres bleus**, plus rien ne s'opposait au projet que le tribunal qualifiait **comme une simple construction (et non comme une extension d'urbanisation) sur un simple espace boisé non classé.**

### **2°- Les responsabilités de la Commune de Pornic dans cette situation.**

Elles sont **considérables** : Sa stratégie en effet consiste à étendre les centres bourgs en rognant petit à petit les espaces restés non construits en les rendant constructibles : la mairie avait fait très fort avec le PLU de 2011 en rendant toute la zone UD (la grande zone patrimoniale de Pornic le long du rivage en allant de Sainte-Marie au château de Pornic) constructible y compris une portion donnant directement sur la mer à la sortie de Sainte-Marie et en veillant à "oublier" de classer les espaces boisés limitrophes. **Le PLU de 2011 reste donc très permissif et il donne toute latitude pour accélérer le processus de densification urbaine sur tout le littoral de Pornic.**

Pour la ria verte, c'est exactement ce qui s'est passé aussi : L' ADRP en 2008 avait attaqué le projet (pas la création du jardin botanique bien sûr ! ) **en contestant l'ampleur de l'aménagement immobilier du lieu qui accompagnait la rénovation paysagère de la ria.** L' ADRP a perdu parce que la ria se trouvait trop près du centre de Pornic (l'extension n'a pas été jugée illimitée, de ce fait).

Et pourquoi la zone de Haute-Perche n'est pas construite, quant à elle ? Uniquement parce qu'elle est inondable ! La mairie n'avait pas d'autre choix et elle a eu la grande habileté de présenter le projet comme *« l'aménagement paysager de la ria avec seulement quelques constructions »* alors que c'était un projet immobilier considérable avec, en prime, l'aménagement des rives qui bordent la Haute Perche !

### **3°- La méthode de la commune est toujours la même lorsqu'un projet immobilier conséquent émeut les proches riverains :**

C'est dans un premier temps de **rassurer** ces derniers et, pourquoi pas, de les inciter à créer une association de défense des intérêts des riverains. **Mais au final, les modifications des contenus des projets immobiliers restent très marginales avec un semblant de négociations auprès des promoteurs immobiliers.** Et les permis de construire sont alors délivrés, très proches des permis initiaux déposés et donc remettant toujours en cause irrévocablement la qualité des cadres de vie de ces résidents. Et ceci, **parce que l'actuel PLU permissif ne permet pas, au final, de remettre en cause ces projets immobiliers. Et les promoteurs immobiliers le savent très bien.**

Cette méthode a été employée pour le projet des Cèdres bleus, pour celui de La Mossardière et pour bien d'autres.

### **4°- Les contours du prochain PLU qui décidera pour dix ans (2021-2031) du cadre de construction à Pornic.**

**L'IMPORTANT POUR LA COMMUNE EST DONC D'AVOIR UN PLU LE PLUS VAGUE POSSIBLE** qui lui donne toute latitude pour satisfaire des propriétaires et des promoteurs qui veulent lotir. Car c'est rarissime pour une commune de voir des personnes physiques ou morales contester en justice un PLU. À Pornic, la seule qui l'ait fait , **c'est l' ADRP et c'est grâce à elle que la zone verte de Sainte-Marie est restée telle qu'elle était.**

Et c'est ce qui va se passer avec le NOUVEAU PLU qui va sortir en 2020 : le rapport de présentation du **PADD** approuvé par le Conseil municipal, comparé à celui de 2011 (et qui avait permis le succès du recours de l' ADRP) **est le plus vague possible** pour éviter justement de tels recours, tout s'oriente pour qu'une partie significative de la zone verte de Sainte-Marie disparaisse. Car après les *Cèdres Bleus*, il existe de fortes probabilités pour que le cinéma et l'école Saint Joseph soient remplacés par des **ensembles immobiliers**. Rien ne sera fait pour contenir les constructions et plusieurs dents creuses significatives vont disparaître comme les 2 500m<sup>2</sup> non lotis au haut de la rue Gynemer près du tumulus des Mousseaux qui complètera les regrettables lotissements de l'autre côté de la rue.

#### **5°- Les possibilités d'actions de l'ADRP face à ces perspectives.**

**L' ADRP tire solennellement la sonnette d'alarme en demandant aux Pornicais de prendre conscience des enjeux.**

Le PLU en gestation leur donne une occasion **de prendre la main** et de contester les orientations mais encore faut-il le faire de manière organisée et efficace.

**Individuellement, même en participant à l'enquête publique à venir en 2020, pratiquement aucune chance de succès pour s'opposer à la mise en place d'un nouveau PLU permissif fin 2020 dont nous avons pu voir déjà les prémises.**

Le seul moyen qui peut être efficace : **faire agir une association**. À Pornic, la seule qui ait la VOLONTÉ et la CAPACITÉ de le faire est l'ADRP. La seule à même de dénoncer **l'écart considérable entre le discours du maire, soit-disant protecteur du littoral, et les actes destructeurs sur ce dernier. Et la seule à même d'en combattre les conséquences**. C'est pourquoi nous souhaitons vivement accueillir les Pornicais soucieux de la protection de leur littoral.

C'est une vraie chance pour Pornic d'avoir une association comme l'ADRP et il serait très regrettable et très dommageable que les Pornicais n'en profitent pas.

Car soyons clair, si les Pornicais ne réagissent pas, ils n'auront, **comme cela se passe pour les constructions très regrettables du Chaudron et de la ria "verte"**, que des regrets devant des modifications substantielles de leurs cadres de vie. Petit à petit, l'Ouest de Pornic va devenir soit comme l'Est. Soit comme Gourmalon, où il ne reste pratiquement plus aucun terrain non construit.

### **6°- Un développement urbain harmonieux, tout en protégeant le littoral de Pornic, est tout à fait possible.**

L'ADRP n'est pas une association qui s'oppose à toute évolution urbaine de la commune de Pornic comme tend à le faire croire la mairie, qui aimerait bien que nous n'existions pas!

D'ailleurs, L'ADRP l'a prouvé en ne remettant pas en cause certains aménagements urbains déjà réalisés, parce qu'il y avait eu au préalable des garanties de protection de sites proche du littoral et d'espaces boisés classés. C'est le cas pour **la Fontaine aux Bretons avec la réhabilitation de l'ancien collège Saint Joseph du Clion, avec des espaces boisés classés et le respect d'une coupure d'urbanisation. Pour la ria verte, elle a contesté seulement le volet immobilier (pas le volet paysager) et il y a bien d'autres réalisations que l'ADRP n' a pas contesté.**

Mais comment ne pas réagir au projet de faire disparaître progressivement, mais continument, la seule zone verte significative qui reste du littoral proche centre de Pornic entre Sainte-Marie et la Noeveillard ?

**Plus globalement**, il faudrait s'interroger pourquoi la commune de Pornic n'a rien fait en matière de protection du littoral depuis plus de 15 ans. Alors que des maires de communes proches s'y sont déjà engagés depuis longtemps, tel que pour La Bernerie-en-Retz, Saint-Brévin, Noirmoutier et bien d'autres.

Ces communes continuent d'encourager leur développement urbain, mais avec des gardes-fous à respecter qui évitent une défiguration de leurs sites littoraux. Pourquoi cela n'a pas été fait pour Pornic ? **La trop tardive décision** de la commune de Pornic pour créer un futur SPR (Site Patrimonial Remarquable) laisse perplexe, car les contenus réels d'une future protection ne sont toujours pas précisés et le seront sans doute à minima. **Et le maire a annoncé que ce futur SPR ne serait effectif que d'ici 5 ans !** Alors que la procédure de création d'un SPR ne dépasse pas 2 ans et qu'elle pourrait se faire conjointement avec l'actuelle révision du PLU.

**7°- Le statut juridique de l'ADRP permet d'agir pour la protection du littoral, tout en faisant appel à votre soutien.**

L'ADRP est une ALU (Association Locale d'Usagers), reconnue **d'intérêt général** en matière d'urbanisme pour la commune de Pornic, par la préfecture de Nantes. Ses statuts figurent sur son site internet. Elle possède une expérience de 20 années dans ce domaine et toutes les capacités juridiques pour agir.

L'ADRP est également une PPA (Personne Publique Associée) dans l'actuelle procédure officielle de la révision générale du PLU de Pornic. Et à ce titre, la seule association de Pornic.

**L'ADRP a besoin de votre soutien par votre adhésion et par des dons** afin d'être plus forte pour protéger encore plus efficacement tout le littoral de Pornic. Votre adhésion ou votre réadhésion, celles de personnes de votre entourage ou de vos connaissances sont capitales pour l'ADRP et la défense de votre cadre de vie.

Son site est: [adrp.fr](http://adrp.fr) ; son adresse mail est : [adrpornic@orange.fr](mailto:adrpornic@orange.fr) et son adresse SMS : **06 76 28 44 05**.

**Le président et les administrateurs de l'ADRP**