

OBSERVATIONS SUR L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE ZAC DE LA CORBINIERE

Marie Thérèse GORNY

16 Le Pont du Clion – 44210 PORNIC

OBSERVATIONS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PORNIC ET SUR L'URBANISATION

La ZAC en 2AUh (urbanisation future) passe logiquement en AUC (constructible) **SAUF** le vallon central et une partie de l'espace boisé à l'intérieur du périmètre de la ZAC en **ND** (zone naturelle). Par contre, la plus grande partie de cet espace boisé classé (EBC) est en 2AUh en dehors du périmètre et donc destiné à l'urbanisation future (!), ce qui n'est pas possible parce que le classement empêche le changement d'affectation.

Question : Pourquoi l'EBC n'est-il pas en totalité en ND comme prévu P.37 5-1.4 et P .276 12.1.3 et l'ensemble taillis de châtaigniers + bois ne peut-il pas être en totalité dans le périmètre de la ZAC ? Ce serait plus cohérent.

La densité prévue de logements à l'hectare varie beaucoup dans le dossier, de 18 ou même 16 évoqué à la réunion de concertation d'Octobre 2016, 20 pour le SCOT. En 5-1.4 on parle de densité moyenne de 18 mais on précise P.37 et 38 : « avec le seul périmètre des ilots cessibles, le projet conduit à une densité de **40 logements à l'hectare** et on évoque « les logements collectifs comportant **4 niveaux habitables, typologie jamais réalisée sur le secteur du Clion** ». De plus, ces immeubles collectifs pourraient être d'une **hauteur maximale de 12 mètres** (4-2.4), à comparer à celle prévue «sur les franges du quartier » : 6 mètres en principe pour préserver la vue sur l'Eglise et la vallée de Haute Perche.

Réflexion : la coexistence d'immeubles collectifs hauts de 12 mètres, en particulier ceux prévus à côté et juste derrière le corps de ferme en pierre pose pour le moins problème. Et les futurs habitants des logements individuels groupés et libres n'apprécieront peut être pas le visuel des immeubles collectifs probablement loin « des petits collectifs horizontaux de type maison de ville de faible hauteur » évoqués par Mr STEFF lors de la réunion de concertation du 16 Octobre 2016 (propos notés dans le dossier d'enquête). Et curieusement en 6-5 rubrique avantages, les logements collectifs feraient suite « aux demandes de personnes âgées vivant seules, à mobilité réduite ». Sans doute, une confusion avec les Sénioriales (45 lots, piscine, club house...) projet quand même bien différent.

Les chiffres de logements de la ZAC figurant dans le dossier varient également de 375 au départ en 2011 avec 28 sociaux à 500,535,550 et 110 sociaux aujourd'hui, soit une estimation minimum de 1000 à 1200 habitants (2 habitants par logement, c'est fortement improbable), et arrivée progressive de 80 à 100 habitants/an de 2020 à 2035. Question : la Ville de Pornic ne devrait t-elle pas d'ores et déjà notifier dans le PLU des limites intangibles au nombre de logements et par conséquent d'habitants sur la ZAC de la Corbinière, compte tenu du fait que la densité réelle sur ilots cessibles sera de 40 logements à l'hectare, alors que sur la RIA , la densité prévue n'est que de 30.

Et sur le site de la SELA Immobilier, les premiers habitants sont prévus 2018 et 2019. De toute façon, les chiffres de projection démographique donnent déjà le tournis et sont manifestement sous évalués, comme pour les effectifs du Lycée proche prévu en 2013 pour 850 élèves, qui atteignaient 990 en 2015 (source OF 27 JUIN 2017) et l'extension actuelle prévue est de 150, soit 1000 au total. On est stupéfait d'apprendre que l'écart de prévision de la Région est de 10000 lycéens supplémentaires en 2024 !! On imagine mal la population scolaire à venir et les équipements à prévoir rien qu'avec le Grand Gobet (212 logements) et surtout la future ZAC de la Corbinière.....

Par contre, l'argument Eco-quartier qui n'était « que souhait d'actions concrètes » (5-2 DD P.274) à la suite de la signature du programme du Ministère de l'Environnement le 8 décembre 2015 devient en ces mois de Juin et Juillet 2017 un argument de promotion immobilière et de vente avant même que l'enquête ne soit close(30/6 /2017) et la DUP validée. Le Courrier du 23 Juin 2017 et les tracts distribués localement incitent non pas à participer à l'enquête mais à recueillir des avis sur l'Eco-quartier avec des ateliers participatifs les 4 et 13 juillet 2017 et une balade le 12 juillet 2017 pour découvrir la biodiversité du site avec l'Ecologie, le tout après inscription préalable auprès de la SELA. La Corbinière a déjà l'appellation homologuée de « **territoire à énergie positive pour la croissance verte** » avec l'engagement sur lad-sela.fr « de conforter une faune et une flore déjà installée, et des logements à économie ». Le projet d'Eco-quartier est un argument de vente séduisant et si c'est pour faire progresser l'écologie, pourquoi pas, à la suite de pratiques agricoles intensives qui ont déjà dégradé l'environnement. Cependant, ce seront les futurs habitants qui réellement feront exister les nouvelles pratiques. Il est douteux que beaucoup d'habitants actuels riverains, Clionnais ou Pornicais participent « à la co-conception et usages des futurs espaces partagés et découvrent maintenant la richesse des milieux naturels lors de la balade du 12 juillet 2017. Ces milieux sont désormais en passe d'être bouleversés en partie par la nouvelle ZAC.

Mais ne soyons pas trop pessimistes, espérons toutefois que la biodiversité actuelle sera préservée et que les futurs habitants vivront dans un cadre de vie écologique et participatif.

Fait à Pornic, le 28 Juin 2017

Marie Thérèse GORNY

REMARQUES D'ORDRE ECOLOGIQUE

Le dossier est parsemé d'indications qui se veulent rassurantes pour le public :

- 4-2.3 « impact limité pour l'environnement »

12 mares préservées sur 13, 6,5 hectares de zones humides restaurées sur les 9 au total

12 ou 14 ? hectares exclus de l'urbanisation

Haies détruites compensées par des haies de 8 mètres de largeur et de hauteur avec 3m de zone enherbée des deux côtés. QUID des 1100 places censées être enherbées surtout en hiver ?

« continuité paysagère et écologique jusqu'au marais »

Les déchets observés sur l'ancienne carrière(de sable rouge ?)seront enlevés et ne posent pas de problème.

Dans les inventaires naturalistes de Phytolab, SCE et HIRONDELLE en 2005 , 2010, 2015, on recense 144 espèces non protégées, la liste des plantes figurant en 8-1 P.111 à 117 est impressionnante. Pour la faune : 36 espèces protégées dont 8 d'intérêt commun.

Malgré la richesse évidente du milieu naturel, on note « P.23 « qu'aucune plante protégée ou d'intérêt communautaire n'est relevée sur le site ». On note que l'orchis à fleurs lâches est rare mais non menacé et sera conservé. Pour la faune, le triton marbré inventorié en 2012 par Hironnelle n'a pas été retrouvé en 2015 lors de l'inventaire des mares, et pas de trace de loutres depuis 2003 au Pont du Clion. Ce qui veut dire que le milieu naturel est déjà dégradé depuis un moment. Mais, les niveaux d'alerte sont déclarés « non prioritaires » P .127. Restent les risques de destruction d'individus ou d'habitats de vie pour les fauvettes grisettes, les cisticoles des joncs, le chardonneret élégant ; les couleuvres à collier, l'orvet fragile, la vipère aspic,(d'après un chasseur, il y aurait encore 5 espèces protégées ? et plus de gibier intéressant sur la zone), les lézards verts et des murailles (probablement en voie de disparition) ; les crapauds communs et les rainettes vertes. Par contre, il n'y aurait aucun souci pour les grenouilles agiles et vertes et les tritons palmés. Une expertise récente d'un expert naturaliste serait la bienvenue pour faire le bilan actuel. Pour les batraciens, un batrachoduc est prévu. Espérons qu'il sera du genre monticule avec végétation cachant les batraciens agglutinés à l'entrée ou à la sortie, car dans le secteur, les hérons familiers du Canal et des marais seront à l'affût !!

La demande de dérogation pour destruction/altération d'espèces protégées déposée par la SELA en novembre 2016 a fait l'objet d'un avis favorable **sous conditions du Conseil National de la protection de la nature (CNP)** signée le 22 mars 2017 par un expert délégué faune anonyme. Les demandes de condition du CNPN sont reprises le 9 mai 2017 par Jean Michel BRARD :

- La haie le long de la voie ferrée à renforcer : inutile pour JMB/SELA. Ceci est peut être discutable puisqu'il s'agit d'une demande d'un Expert faune pour favoriser le passage de la faune.
- La trame bocagère située entre le projet et le Canal doit être protégée – classée à long terme de tout aménagement et d'urbanisation pour une durée de 30 ans : demande de CNPN.

Réponse de JMB/SELA : entre espaces naturels agricoles et terrains déjà achetés par la Municipalité, avec le classement ZNIEFF, l'espace semble protégé, mais ne vaudrait-il pas mieux que l'ensemble soit en ND tout en maintenant une activité agricole raisonnée (fauche et pâturage) ? Apparemment, pas d'objection pour les 30 ans.

- Mais par contre, pour la demande de gestion écologique de 5 ans renouvelable pendant 30 ans, la proposition de la Mairie est « rester sur 20 ans ». Est-ce bien raisonnable d'opter pour un moins- disant environnemental dans un futur Eco-quartier ?
- Question : y a-t-il eu une réponse du CNPN à ces contre-propositions de Mairie/SELA ?

DIVERS ECOLOGIE :

Pour les **arbres existants** bien recensés P.261 (SCE Phase AVP), la légende **O** : arbre existant (élagage /abattage) n'est pas rassurante du tout sur la préservation bocagère et d'après le dossier, il est bien difficile de savoir s'il y a des arbres à Grand Capricorne dans la ZAC ou en dehors de la ZAC.

Dans le 5-2, consacré au développement durable, il est préconisé : « un minimum de 80% d'essences locales pour l'espace public », aurons-nous des palmiers en conteneurs pour les 20% restants ??? et pire, figure l'action « d'utilisation précautionneuse de produits polluants » alors que la loi de transition énergétique interdira toute utilisation de pesticides en 2019.

L'idée de cuves de récupération pour arrosage des eaux pluviales uniquement prévue pour les maisons individuelles, est très bonne mais les autres eaux de toiture sur le bassin versant du talweg (mot allemand, tal = vallée et weg = chemin) « rejoindront la zone humide dans la coulée verte sans régulation préalable » P. 233 et les autres eaux de toiture ainsi que celles des parkings et des voiries feront l'objet de mesures particulières : noue enherbée, dispositif d'enrochement, 10 bassins de rétention tout autour de la ZAC calculés sur une base maximale de pluie décennale. En songeant aux marais et terrains « blancs d'eau » certains hivers pluvieux, on peut avoir quelques doutes sur « l'impact négatif sur les eaux superficielles et souterraines, après mesures, il n'y aura pas d'effets résiduels » p. 265. Dans le 4-2.2, on indique des risques de pollution « très faibles » grâce aux bassins, au réseau d'assainissement relié à la station d'épuration prévue pour 50000 équivalent/habitant.

Cependant, les autorités compétentes ont validé les dossiers concernant **la Loi sur l'Eau** et les zones humides

- Le SAGE a émis un avis favorable pour la destruction des zones humides et les dispositifs permettant « le respect d'un débit de fuite de 3litres/seconde/hectare pour une pluie décennale, point important en raison **du caractère inondable plus en aval des marais de Haute Perche** ». Ceci est illustré également dans le dossier de synthèse du SAGE indiquant le sens d'écoulement des ruisseaux vers le Canal de Haute Perche. Le 2 mai 2017, pour le dossier d'autorisation unique au titre de la Loi sur L'EAU, l'avis de l'autorité environnementale est réputé tacite sans observation, faute de réponse dans les 2 mois. Cependant, il faut bien noter la mention finale : « cet avis ne préjuge pas de la décision finale

qui interviendra au terme de l'instruction » A priori, il ne s'agit donc pas d'une validation définitive de ce dossier Loi sur L'eau .

- Par avis du 22 mars 2017, le CNPN valide le sujet « sur les continuités écologiques, il n'y a rien à redire, sur la continuité hydrologique dans laquelle le talweg orienté du Sud Ouest vers le Nord Est et qui conduit l'émissaire vers le Canal de Haute Perche. Tous ces avis favorables mettent en avant l'importance des écoulements aboutissant **au Canal de Haute Perche**. En conséquence, on se demande pourquoi la qualité de l'eau du Canal « n'est pas connue » (4-1.6) ou est vaguement de bonne à moyenne qualité selon les paramètres biologiques et chimiques. Les données figurant dans l'étude d'impact de Phytolab Juin 2012 sont basées sur des études anciennes entre 1997 et 2008. Sur le tableau P.39, on remarque des résultats mauvais(en rouge) de 2000 à 2008 pour les matières organiques et oxydables et des résultats moyens (en orange) de 2003 à 2008 pour les matières azotées, les nitrates, le phosphore et les proliférations végétales et même sur l'affluent en rive droite du Canal, des micropolluants minéraux et des pesticides sur des données de 2005. D'autres données de 2007 indiquent une « qualité écologique médiocre ». Les nouveaux écoulements provenant de la ZAC de la Corbinière auront un impact certain et sans doute aggravant sur les eaux du Canal et ces eaux dont on ne connaît pas la qualité actuelle aboutissent dans la RIA et le vieux port. Il est absolument anormal que dans ce dossier d'enquête publique ne figurent pas de données récentes actuelles sur la qualité des eaux du Canal. En outre, il n'est pas rassurant d'apprendre par OF du 27 juin 2017 que « seulement 11% des cours d'eau de la Région est jugée en bon état écologique au regard de la directive européenne, loin de la moyenne du bassin Loire Bretagne (30%) et du niveau national (43%). »
- Quels sont les projets de la Région pour les actions prévues avec l'Agence de l'Eau, le Canal de Haute Perche est-il concerné ? En certaines périodes, la couleur des eaux du Canal est d'ores et déjà très suspecte....

Pour continuer sur le sujet de données non réactualisées dans le dossier, autre exemple moins grave mais qui aurait pu être à jour : la convention d'**Eco-pâturage** signée entre la SELA et Fabien LETORT date du 28 septembre 2016 et est prévue du 1^{er} janvier 2018 au 30 août 2020. L'attestation d'assurance civile est valable du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016. réf SCE P.127 : le mode de gestion prévoit 4 mois de pâturage et 20 moutons maximum sur une période de 5 ans alors que le devis de Mr LETORT du 18 juin 2016 prévoit une durée de 8 mois et 30 ovins. Mais ce dossier, en fait, n'est certainement pas à jour et sera réactualisé quand la SELA aura pris contact avec Mr LETORT pour la Corbinière. Cette démarche d'entretien d'espaces existants par fauche et pâture d'ovins est tout à fait intéressante écologiquement parlant et animera bien entendu l'environnement du futur Eco-quartier sans compter la contribution à la survie de la race Landes de Bretagne.

Fait à Pornic, le 28 Juin 2017-06-28

Marie Thérèse GORNY

REMARQUES SUR LE PATRIMOINE LOCAL ET SON POTENTIEL

Symboliquement, historiquement, le cœur de la Corbinière c'est la ferme dans son secteur rural un peu éloigné du bourg du Clion et la ZAC garde son nom pour les générations à venir. Il est essentiel de préserver ce patrimoine pour l'instant non classé et de l'insérer harmonieusement dans le futur environnement moderne. D'ailleurs le dossier d'enquête aborde le potentiel du corps de ferme à plusieurs reprises :

- Le plan de masse indicatif sépare bien les logements collectifs, individuels groupés, et lots libres des bâtiments existants en noir légendés « éventuelle reconversion des bâtiments existants pour tout ou partie ».
- En 6 patrimoine : « étudier la possibilité du maintien de certains bâtiments de la ferme avec d'éventuels usages spécifiques »
- Etude d'impact A 3 – 1 P .45 (**hormis un corps de ferme**, le paysage urbain lâche est peu qualitatif »
- S CE 2015 PAGE 165 : « la mise en valeur de ce patrimoine bâti est un **atout dans le cadre du projet** . La préservation de cette construction de type traditionnel est une possibilité envisageable dans le cadre de l'aménagement »
- PAGE 197 : « le corps de ferme est placé en **niveau d'enjeu fort** (en rouge) pour sa **valeur patrimoniale** »
- Page 229 6.2.8.3 patrimoine local : « le projet aura un impact positif sur le patrimoine local dit ordinaire car il permet la préservation en vue d'une éventuelle valorisation ultérieure des bâtiments en pierre de l'ancien corps de ferme. En l'absence d'impact, aucune mesure n'est envisagée » (?)

Pour l'instant, il s'agit de vœux pieux et d'éventualités . Les bâtiments de pierre n'ont pas été évalués. La réponse des Domaines à la SELA est attendue, **quand ?** Cependant, il s'agit seulement d'une évaluation financière en vue d'indemnisations éventuelles améliorées. D'autres organismes ou services publics peuvent-ils être consultés (Monuments Historiques ou Bâtiments de France et DRAC) sur les perspectives de rénovation et de préservation des monuments anciens. Le corps de ferme sera-t-il préservé ? :

- Si l'ensemble avec les 2 maisons locatives restent dans le périmètre de la ZAC et qu'un droit de préemption urbain est exercé, que se passera-t-il ?
- Si l'ensemble est exclu du périmètre conformément au souhait récent des propriétaires exprimé sur le registre d'enquête, cela suppose un maintien en 2A U h avec avis du Maire actuel de Pornic et du Conseil Municipal, quel sera le délai de décision ?

Les bâtiments datant d'avant La Révolution et la Grange (à l'exemple de celle de La Landrie à Chauvé) méritent d'être rénovés et une étude sérieuse doit être faite sur le sujet avec un certain délai bienvenu puisque le phasage autour du corps de ferme n'est normalement prévu qu'en 4 . Beaucoup d'incertitudes sur ce dossier qui devra faire l'objet d'études sérieuses en excluant la possibilité de faire disparaître ce patrimoine, en témoignage du passé agricole d'une des communes rurales les plus étendues de France : **LE CLION SUR MER et pour la valeur historique** . Les découvertes d'archives de Michel BACONNAIS méritent aussi d'être mises en valeur et les noms retrouvés par lui sur les documents manuscrits ont une saveur certaine : **Hylaire CORDET** propriétaire en **1787** lors de

la rénovation(figure sur la façade du bâtiment principal), Anne Magdeleine CORDET sa nièce héritière, épouse de **Pierre Joseph JALABER** Notaire impérial, Conseiller du Roy, Armateur, **Maire du Clion** de 1815 à 1819 dont La Corbinière était la résidence. Une description précise des lieux et des biens datant de 1803 a été découverte. Tout ceci a un intérêt historique évident et mérite d'être partagé. La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine donnerait une dimension supplémentaire à l'Eco-Quartier moderne. On peut imaginer qu'un jour le site réhabilité soit un genre de musée qui pourrait éventuellement accueillir aussi les vestiges gallo -romains qui risquent d'être découverts pendant les travaux tout comme à l'Eco-Quartier Ti Nevez de Guérande dont la SELA est également aménageur. Des vestiges et même une nécropole gallo-romaine ont été retrouvés et présentés au public les 15 et 16 Juin 2017 lors de Journées Archéologiques organisées par l'INRAP. La DRAC a recensé l'entité archéologique dans la parcelle 7 face à l'ancienne ferme et en 4-1-13 on remarque la phrase « le risque de découverte de vestiges n'est pas négligeable ». Renseignements pris à la DRAC Service archéologique, il s'agit d'une prospection au sol datant de 1994 par un chercheur aujourd'hui décédé ,découvreur de vestiges gallo-romains. Aucune fouille ultérieure n'a été effectuée. Mais il se peut que les futurs travaux mettent à jour des découvertes intéressantes.

La carte Phytolab de Juin 2012 classe le terrain **en sensibilité forte pour le patrimoine archéologique**, au même titre que le sentier de grande randonnée, GR qui emprunte le chemin des Nondales hors périmètre. A noter que la proposition de dérivation de ce GR par l'allée de la Corbinière dans la future ZAC (5-2 Développement Durable) est un peu farfelue mais n'empêche pas les liaisons piétonnes pour accéder aux chemins et à la belle promenade le long du canal du Pont du Clion au Val St Martin.

Les perspectives de découverte et de mise en valeur du patrimoine rural local dans le secteur de La Corbinière méritent que les autorités compétentes s'y intéressent pour de bon. On pourrait rajouter hors secteur, la découverte récente par Michel BACONNAIS de la fontaine de Gourreau et la réhabilitation de la Basse Cure aujourd'hui très dégradée. Le potentiel patrimonial du secteur du Clion est donc énorme et doit profiter aux jeunes générations occupantes de la future zone.

Fait à Pornic, le 28 /6 /2017

Marie Thérèse Gorny