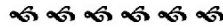


COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 8 Novembre 2016



EXTRAIT N° 2016.00254 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

↪ en exercice : 17
↪ présents : 16
↪ représentés : 0

Date de convocation :

2 Novembre 2016

Secrétaire de séance :

M. Lemaitre

L'an deux mille seize, le huit novembre à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaients présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE (Vice-Présidente)
DONGES : M. François CHENEAU (Vice-Président)
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY (Vice-Président)
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE (Vice-Présidente)
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR (Vice-Président)
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND (Vice-Président)
SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND (Vice-Présidente)
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT (Vice-Président)
SAINT-NAZAIRE : M. Eric PROVOST (Vice-Président), M. Alain MANARA (Vice-Président), M. Jean-Jacques LUMEAU (Vice-Président), Mme Gaëlle BENIZE (Vice-Présidente), M. David SAMZUN (Président), Mme Lydie MAHE (Vice-Présidente), M. Martin ARNOUT (Conseiller communautaire)
TRIGNAC : M. David PELON (Vice-Président)

Absents excusés :

SAINT-NAZAIRE : Mme Pascale HAMEAU (Vice-Présidente)

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Parc d'activités de «Pornichet Atlantique» - Territoire de la commune de Pornichet - Bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté - Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 8 Novembre 2016

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Parc d'activités de «Pornichet Atlantique» - Territoire de la commune de Pornichet - Bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté - Approbation

Eric PROVOST, Vice-Président,

Expose,

La présente délibération a pour objet la présentation et l'approbation du bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Pornichet Atlantique, sur le territoire de la commune de Pornichet.

Par délibération en date du 09 juin 2015 (annexe 1) le Bureau communautaire a décidé d'engager la procédure de modification du dossier de création de la ZAC de Pornichet Atlantique et d'ouvrir, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme (désormais codifié à l'article 103-2 du code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016), une concertation préalable.

Les objectifs poursuivis par cette opération sont les suivants :

- conforter la vocation économique du projet par une optimisation des équipements publics
- modifier partiellement l'affectation de la zone en permettant la résidentialisation de la rive Sud du boulevard de Saint-Nazaire (tranche 4), par l'aménagement d'un quartier d'habitat.
Cette modification de la vocation économique vise également la tranche 3 avec, une réduction de la constructibilité et la possibilité d'y édifier quelques logements à caractère individuels,
- préfigurer les aménagements de l'entrée de ville Est de la commune de Pornichet par une requalification échelonnée en partenariat étroit avec la commune de Pornichet.

Les modalités de la concertation qui ont été prévues :

- information par voie de presse ou de magazines municipaux,
- organisation d'une réunion publique au minimum au cours de l'avancement du projet,
- organisation d'une exposition en Mairie de Pornichet explicitant les modifications envisagées (projet d'aménagement, programme des constructions, équipements publics projetés, le bilan de la concertation effectué lors de la création de la ZAC ...) avec mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public.

La concertation s'est déroulée avec les habitants et toutes les personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification de la ZAC Pornichet Atlantique.

Une phase de concertation a ainsi été mise en œuvre ayant permis à chacun de s'informer et de s'exprimer sur l'opération, sur les objectifs poursuivis, sur un projet de périmètre modifié, sur un programme modifié des tranches 3 & 4, ainsi que sur le projet d'aménagement du boulevard (RD 92) conjointement mené par la commune de Pornichet.

Ladite concertation préalable s'est ainsi déroulée pendant toute la phase d'études nécessaires à la modification du dossier de création de la ZAC.

Conformément à la délibération susvisée, les modalités suivantes ont été mises en œuvre :

- 2 réunions publiques ont été organisées les 26 janvier 2016 et 03 mai 2016 à 18h30 salle du Moulin d'Argent à Pornichet.

L'information à la population sous diverses formes (articles de presses, informations sur les sites internet de la commune et de la CARENE, courriels aux conseillers de quartiers, journaux municipaux ...) est retracée dans le rapport du bilan de la concertation et dans l'annexe 2.

Ces deux réunions ont été conduites par M. Le Maire de Pornichet et M. le Vice-président en charge de l'Aménagement durable de la CARENE assistés des techniciens de la commune, de la CARENE et de Loire Atlantique Développement - SELA (concessionnaire de la ZAC). Elles ont chacune mobilisé environ 70 personnes. Les supports sous la forme de diaporamas qui ont été utilisés pour présenter les projets lors de ces deux réunions ainsi que les comptes rendus presses sont joints en annexe 3 du rapport de bilan.

- D'autres publications en date des 28 mai (Ouest France) et dans le journal Municipal de Pornichet – été 2016 sont venues compléter l'information du public sur le contenu et les objectifs ainsi que sur la possibilité de consulter le dossier en mairie (annexe 3).
- A la suite de la Première réunion du 26 janvier un panneau (format A0) d'information sur le projet a été exposé en mairie de Pornichet accompagné d'un dossier de concertation (format A4 papier). Ces éléments ont été mis à disposition du 1^{er} février 2016 au 30 juin 2016 (annexe 4).
- Le projet de dossier de création modificatif de la ZAC a également été mis à la disposition du public pendant toute la période (annexe 5).
- Deux registres ouverts en date du 26 janvier 2016 et clôturés en date du 01 juillet 2016 par M. David Samzun, Président de la CARENE, (registre N°1 et registre N°2) permettant de recueillir l'avis du public ont été mis à la disposition du public sur le lieu de l'exposition du 01^{er} février 2016 au 30 juin 2016 (annexe 6).

Les « études préalables » qui ont été présentées ne constituent pas un état de projet totalement arrêté puisque se seront les études opérationnelles qui viendront définitivement préciser dans le détail l'opération. Néanmoins, le niveau de définition des nouveaux programmes des tranches 3 & 4 (nombre prévisionnel de logements, vocations, typologies, formes urbaines ...) ainsi que le niveau de précisions des études d'aménagement qui en découlent (fonctionnement des voies, entrée – sortie du futur quartier d'habitat, accès et liaisons modes doux, espaces verts, schéma hydraulique, environnement et biodiversité...) apportent un niveau de précision qui a permis au public de prendre connaissance du projet et d'apprécier concrètement les futures réalisations, la nature des évolutions proposées et les solutions d'aménagement que le projet apporte.

Elles permettent au maître d'ouvrage de présenter un projet modificatif des tranches 3 & 4 ainsi qu'une évolution marginale du périmètre de la ZAC.

La population a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance du projet, d'en suivre les évolutions et de formuler des observations soit à l'occasion des deux réunions publiques qui se sont tenues, soit dans les registres de concertation mis à disposition.

Le bilan de cette concertation figure dans le rapport ci-joint.

Globalement, cette concertation aura permis d'explicitier les objectifs poursuivis par la CARENE et la commune de Pornichet dans la mise en œuvre d'un projet d'aménagement au service d'une politique globale et cohérente de développement économique et de développement de l'habitat conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

La démarche de concertation et l'information du public seront poursuivies dans les phases ultérieures du projet.

Il apparaît un certain nombre d'avis réservés et des inquiétudes quant au principe même d'urbanisation alors que ces terrains sont inclus dans un périmètre de projet opérationnel (ZAC) depuis septembre 2000 date de l'approbation de la création de cette ZAC par le Conseil municipal de Pornichet et, que leur destination urbaine apparaît dès le POS révisé le 12 décembre 1987 sous la forme d'une zone NAa (zone naturelle destinée dans l'avenir à l'urbanisation).

La position de principe qui vise à contester le bienfondé de l'urbanisation de ces terrains n'apparaît donc pas légitime et ne saurait être entendue.

Les riverains revendiquant l'abandon du principe même de l'urbanisation de ce secteur appuient leurs argumentations notamment sur 3 axes (en synthèse) :

- La perte d'un environnement mitoyen non bâti considéré comme plus valorisant et source de tranquillité.

A cet argument il est opposé qu'à aucun moment, à aucune étape, ni la commune ni la CARENE n'ont donné d'indication selon laquelle une réversibilité du caractère urbanisé pouvait être envisagée. Le projet de résidentialisation de la rive sud du boulevard de Saint-Nazaire est à l'étude depuis 2013. Sur le point plus précis de la tranquillité en matière de circulation notamment, il a été tenu compte du fait de n'autoriser aucune circulation de transit entre le boulevard, le futur quartier d'habitat et le quartier déjà habité de l'Île Pré.

Les avis relatifs à la dégradation de la tranquillité du fait de l'arrivée d'un nouveau voisinage (notamment : nombreux enfants, jeunes et résidents du logement social) relèvent de points de vue subjectifs auxquels il n'est pas apporté de réponse dans le présent bilan

- La crainte d'un risque inondation du fait d'une augmentation de l'imperméabilisation des sols. En corolaire de l'aspect hydraulique certains contributeurs émettent une inquiétude quant à la préservation des espèces protégées présentes sur le site.

Il apparaît un défaut de compréhension du dossier technique mis à disposition du public qui démontre l'autonomie hydraulique totale des tranches 3 & 4 et donc une « étanchéité » hydraulique avec les dispositifs existants de rétentions des eaux pluviales qui sont dimensionnés pour les seuls besoins des constructions déjà en place. Le rapport en annexe de la présente délibération ainsi que le mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale viennent préciser ces éléments (annexe 7).

Il est à noter que la réalisation de ce projet nécessite une mise à jour du dossier loi sur l'eau originel dont les modalités seront retenues en lien avec les services de l'Etat.

Pour ce qui concerne les espèces protégées, le dossier d'étude d'impact et le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale précisent explicitement les mesures de préservations, de sauvegarde qui sont prises pour réduire, supprimer et ou compenser les impacts temporaires ou permanents.

- Des jugements d'opportunité sur les formes urbaines, des présupposés sur l'inconfort résidentiel qui résulterait de cette opération pour les futurs résidents.

A cette remarque, il est important de rappeler que la rive Sud du boulevard de St-Nazaire est déjà urbanisée avec des logements existants riverains des limites Est et Ouest de la tranche 4, et que l'urbanisation de cette tranche assurera une continuité entre ces 2 zones de logements.

Par ailleurs, l'urbanisation de la tranche 4 s'accompagnera d'une requalification du boulevard de Saint-Nazaire et de l'entrée de ville de Pornichet dans l'objectif de créer un giratoire permettant une desserte adaptée à cette future zone d'habitat, un apaisement de la circulation (réduction de la vitesse...) et une amélioration des modes de déplacement doux.

Il convient de noter un nombre important de remarques diverses manifestement « hors sujets ».

Il est pris acte de contributions positives sur le projet et sur l'intérêt pour la commune de développer une offre de logements pour les jeunes ménages, les jeunes actifs... dans un contexte de très forte tension sur l'immobilier. Ces contributions sont déclaratives il n'est donc pas apporté de réponse particulière.

Par ailleurs, il est à noter quelques points de vigilance qui seront à prendre en compte dans les phases ultérieures du projet (préservation des éléments paysagers et environnementaux, vigilance sur les futures implantations de bâtis afin de traiter les mitoyennetés, mise en œuvre d'une interface paysagère entre le futur boulevard urbain et le quartier d'habitat avec l'aménagement programmé visant à transformer le boulevard de Saint-Nazaire et l'amorce de la route départementale en boulevard urbain et en entrée de ville au droit de l'opération.

Considérant le dossier complet du bilan de la concertation préalable et ses annexes, mis à la disposition des conseillers communautaires au siège de la CARENE, service des Assemblées, à compter du 2 novembre 2016.

Le Bureau communautaire, dûment convoqué, délibère et :

- approuve le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC « Pornichet Atlantique » sur le territoire de la commune de Pornichet, annexé à la présente délibération,
- approuve les modalités suivantes de communication du bilan de la concertation :
 - Le dossier complet du bilan sera tenu à la disposition du public :
 - sur le site internet de la Carene et de la Commune de Pornichet pendant 2 mois à compter du 14 novembre 2016 ;
 - au siège de la CARENE et en mairie de Pornichet pendant 1 mois à partir du 14 novembre 2016 ;

Une information sera donnée par voie de presse sur ces mises à disposition auprès du grand public.

- autorise le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE
COMMUNE DE PORNICHET

ZAC DE PORNICHET ATLANTIQUE

MODIFICATION

DU DOSSIER DE CREATION DE LA Z.A.C.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme (anciennement article L 300-2 du code de l'urbanisme)

NOVEMBRE 2016

Table des matières

1	Avant-propos	2
2	Contexte de la concertation préalable	3
3	Modalités retenues pour la concertation préalable	3
4	Mise en œuvre de la concertation préalable	4
5	Synthèse des avis	6
6	Suites de la concertation	15
7	Liste des Annexes	16

Avant-propos

La concertation sur le projet de modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Pornichet a été organisée du 01 février au 30 juin 2016, conformément aux articles L. 103-2 et R. 103-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (anciennement L 300-2 et R 300 – 1), à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne (CARENE)

Ce bilan présente de manière synthétique le contexte de la concertation, sa mise en œuvre, les principaux thèmes abordés lors des échanges avec le public et la prise en compte dans la suite du projet des remarques formulées. Il est complété par la liste des questions reçues via les registres, mis à disposition du public dans la commune de Pornichet et d'un dossier d'annexes.

Contexte de la concertation préalable

Le CARENE a décidé par délibération du Bureau communautaire du 09 juin 2015 (annexe 1) de procéder à la modification de la ZAC de Pornichet Atlantique - périmètre et objet - et a procédé au lancement de la concertation préalable, en vue de la modification de la ZAC.

Cette procédure de modification de la ZAC est le fruit d'une réflexion visant à proposer une évolution de la vocation du projet sur une partie de son périmètre. Cette zone urbaine a aujourd'hui pour objet d'accueillir des activités économiques sur une surface de 25 hectares environ décomposée en quatre tranches d'aménagement et de commercialisation.

Près de quinze années après son engagement, l'opération de Pornichet Atlantique doit s'intégrer dans un nouvel environnement en prenant notamment en compte la structure urbaine de la commune et la cohérence d'un développement tourné vers une occupation résidentielle de la partie Sud de la Route départementale 92 (boulevard de Saint-Nazaire).

Il apparaît en effet plus judicieux de favoriser l'installation de nouveaux logements au contact des quartiers d'habitat existants plutôt que des activités économiques. Par ailleurs, cette opération pourrait contribuer à répondre aux besoins de la commune de Pornichet en termes de logements familiaux, au travers d'une offre diversifiée en gamme et en forme d'habitat, adaptée notamment à l'accueil de jeunes ménages qui trouvent trop difficilement un logement adapté à un démarrage de parcours résidentiel dans un marché particulièrement tendu en zone littorale.

Ce changement de vocation implique de modifier le projet initialement défini dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, en ce qui concerne le programme des constructions et le programme des équipements publics. La nature de ces évolutions nécessite qu'une concertation soit menée afin d'associer les habitants, les associations locales ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée sur le territoire de la Commune de Pornichet.

Modalités retenues pour la concertation préalable

Les modalités de la concertation préalable du projet ont fait l'objet d'une délibération du Bureau communautaire du 09 juin 2015. Cette dernière prévoyait les modalités suivantes :

- information par voie de presse ou de magazines municipaux,
- organisation d'une réunion publique au minimum au cours de l'avancement du projet,
- organisation d'une exposition explicitant les modifications envisagées (projet d'aménagement, programme de construction, équipements publics projetés, le bilan de la concertation effectuée lors de la création de la ZAC...) avec mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public.

Il était envisagé que cette exposition se tienne en mairie de Pornichet.

La délibération du Bureau communautaire en date du 09 juin 2015 est jointe en annexe 1 du présent rapport.

Mise en œuvre de la concertation préalable

Publication des avis

La parution d'articles annonçant la concertation a eu lieu dans les journaux régionaux le journal municipal de Pornichet et les sites internet de la commune et de la CARENE.

Les communiqués de presse préalables aux 2 réunions publiques des 26 janvier 2016 et 03 mai 2016 (annexe 2) ont été adressés aux journaux locaux pour annoncer la tenue de ces réunions publiques. Ils ont été relayés de la manière suivante,

Pour la réunion du 26 janvier :

- Journal numérique Ouest France du 26 janvier 2016 (annexe 2)

Pour la réunion publique du 3 mai :

- Le site internet de la commune (annexe 2)
- Presse Océan du 2 mai 2016 (annexe 2)
- Annonce dans le journal municipal de Pornichet – printemps 2016 (annexe 2)
- Relais auprès des conseillers de quartier par un courrier adressé par courriel en date du 27 avril 2016 (annexe 2)

Exposition et Registres

Un panneau d'information (annexe 4) ainsi qu'un dossier de concertation (annexe 4) et un projet de dossier de modification de ZAC (annexe 5) ont été exposés dès le 1^{er} février 2016 jusqu'au 30 juin 2016 à l'accueil des Services techniques de la commune de Pornichet.

Un registre a ainsi été tenu à la disposition du public aux Services Techniques de la commune de Pornichet. Deux exemplaires ont été complétés par le public et sont annexés (annexe 6) au présent bilan de la concertation.

Réunions publiques

Dans le cadre de la concertation, deux réunions publiques ont été organisées permettant ainsi de présenter l'évolution du projet.

Réunion du 26 janvier 2016

La première réunion publique, dite d'ouverture à la concertation, s'est tenue le lundi 26 janvier 2016 à 18h30 à la salle du Moulin d'Argent à Pornichet, à proximité directe du projet en présence de 70 personnes environ.

Compte rendu presse

Des comptes rendus de cette réunion publique ont fait l'objet d'articles dans la presse locale :

- Ouest France numérique du 28 /01/2016 (2 articles)
- Echo de la Presqu'île du 29 /01/2016

Ces éléments de compte rendu sont annexés (annexe 3)

Sur la base d'un diaporama projeté sur écran, la présentation a été assurée par :

- M. Le Maire de Pornichet et Vice-président de la CARENE,
- Un représentant des services de la CARENE,
- Un représentant de Loire Atlantique Développement – SELA
- Un représentant de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Cette présentation est annexée au présent bilan (annexe 3).

Thèmes abordés et objectifs

Ont été développés les points suivants, le cadre de la procédure et son calendrier prévisionnel ainsi que les principaux objectifs poursuivis :

- le maintien de la vocation économique du secteur nord,
- les intentions de « résidentialisation » de la rive Sud de la RD 92 - tranche 4 (boulevard de Saint-Nazaire) et de la tranche 3 de la ZAC (avec une réduction de la constructibilité de cette dernière),
- les prévisions d'aménagement de l'entrée de ville (apaisement de la circulation, aménagement paysager des abords, réalisation d'un giratoire)....

Le public a également été informé qu'une exposition explicitant les modifications envisagées avec mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public serait mise en place en mairie de Pornichet (accueil des services techniques) pendant toute la durée de la concertation à compter du lundi 1er février 2016 aux heures habituelles d'ouverture au public.

Réunion du 03 mai 2016

La seconde réunion publique s'est tenue le mardi 03 mai 2016 à 18h30 à la salle du Moulin d'Argent à Pornichet, à proximité directe du projet en présence de 70 personnes environ.

Compte rendus presse Des comptes rendus de cette réunion publique sont parus dans la presse locale:

- Journal numérique du 7 mai 2016 (2 articles)
- l'Echo de la Presqu'île des 13 et 27 mai 2016

Ces éléments de compte rendu sont annexés (annexe 3).

Sur la base d'un diaporama projeté sur écran, la présentation a été assurée par :

- M. Le Maire de Pornichet et Vice-président de la CARENE,
- M. Le Vice-Président de la CARENE en charge de l'aménagement durable
- Un représentant de Loire Atlantique Développement – SELA
- Un représentant de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Cette présentation est annexée au présent bilan (annexe 3).

Par ailleurs des informations sur l'objet du projet et la consultation par le public du dossier mis à disposition en mairie sont parues sur les sites internet de la CARENE et de la Commune de Pornichet ainsi que dans le journal municipal – été 2016 et dans le journal Ouest France du 28 mai 2016 (annexe 3)

Thèmes abordés et objectifs

En complément de la première réunion de concertation et en réponse aux premières observations du public, ont été abordés :

- Les projets d'aménagements au stade ESQUISSE, précisant les intentions d'aménagements des tranches 3 et 4, notamment la gestion hydraulique du projet,
- L'évaluation prévisionnelle du nombre de logements préfigurant le nombre de nouveaux habitants, les formes d'habitat et la stratégie à l'échelle de ce projet,
- Le calendrier opérationnel fixant les échéances importantes du projet jusqu'au stade d'engagement des premiers travaux de construction

Le public a également été informé de ce que la mise à disposition de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact serait réalisée du 1^{er} au 30 juin 2016 avec mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public.

Synthèse des avis

Sur l'organisation de la concertation

La concertation a eu pour objectif d'informer le public, et toutes les personnes concernées par la modification du projet de la ZAC Pornichet Atlantique et de permettre à tous les usagers, riverains, habitants, associations et acteurs économiques d'exprimer leurs avis et/ou de formuler des propositions.

Les deux réunions de la concertation ont permis de présenter la modification du projet d'aménagement, l'état des études menées, les principes d'aménagement et le calendrier prévisionnel de l'opération.

Pour la tenue de la 1^{ère} réunion publique les participants riverains et habitants présents ont exprimé leur insatisfaction quant à la faible publicité relative à cette rencontre. En effet, malgré le communiqué de presse transmis par la CARENE, les journaux étant libres de leurs publications, le relai des informations n'est malheureusement pas toujours garanti.

Néanmoins, les habitants ont relayé l'information dans le voisinage ce qui a permis une participation malgré tout importante.

M. le Maire indique qu'une information de proximité sera mise en place pour la prochaine réunion.

Celle-ci a pris la forme d'un courriel adressé le 27 avril 2016 aux conseillers de quartier. Le public a pu faire part de ses attentes fortes d'informations précises sur le projet. Au début de la concertation, les attentes dépassaient parfois le degré d'avancement des études.

Ces avis, questions et/ou préoccupations formulés au cours des différents débats et échanges publics ont été traités dans ce bilan de la concertation détaillé par thème.

Sur le contenu du projet

Le tableau de synthèse des observations et des réponses apportées illustrent de façon détaillée les différentes thématiques abordées lors de la concertation préalable que ce soit lors des réunions publiques ou dans les registres de la concertation.

La colonne "remarques/questions" est issue de la concertation avec le public. Les réponses de la collectivité sont inscrites dans la colonne de droite.

D'autres thèmes ont ensuite été abordés par les riverains du site, concernant notamment l'évolution des équipements publics (école en particulier) et des aménagements de voiries comme l'avenue du Rangain. N'étant pas en lien direct avec le projet, ils ne sont pas traités dans ce rapport.

		<p>« Tout à fait d'accord pour le projet d'aménagement concerné. La ville de Pornichet doit accueillir des plus en plus de jeunes ménages. Les enfants sont l'avenir d'une commune même balnéaire. »</p> <p>« Projet très intéressant et qui permettra à de jeunes couples d'intégrer la commune en fonction de leur moyens financiers. Le projet permet la mixité sociale indispensable à notre commune. »</p> <p>« Ce projet intégrant la requalification du boulevard de Saint Nazaire est important pour les riverains se sentant oubliés de la commune. De ce fait, nous espérons avoir l'accès au tout-à-l'égout attendu depuis 1946. »</p>	<p>La gamme des logements produits est éminemment stratégique pour pouvoir orienter l'arrivée de telle ou telle « typologie » de ménages. Le logement individuel dans une gamme de prix maîtrisée (donnant par ailleurs accès aux dispositifs d'aides de la CARENE) permet de cibler les jeunes familles dites « primos-accédants ». Le logement social doit permettre de répondre à une forte attente des pornichétins du fait d'un manque d'offre pour les jeunes décohabitants, les familles aux revenus modestes, les familles monoparentales....</p> <p>il s'agit-là des objectifs poursuivis par cette opération</p> <p>Comme cela a été confirmé en réunion publique la CARENE a réalisé les études d'extension et de raccordement au réseau d'assainissement collectif des 12 habitations riveraines. A l'occasion du projet il est donc aujourd'hui acté que ces maisons seront raccordées dans le cadre des modalités habituelles de financement de ces travaux entre les concessionnaire et l'utilisateur.</p>
--	--	---	---

	Modalités de concertation avec les habitants	<p>« En raison d'un manque de consultation et de concertation savamment orchestré afin de raccourcir les délais de réponses des riverains de l'Île Pré, nous demandons le report de la clôture des cahiers de concertation à fin juin 2016. »</p> <p>« le délai du 30 juin concernant les remarques possibles devrait être repoussé au vu des différents dysfonctionnements concernant la concertation et les affichages ainsi que les convocations discrètes et tardives aux réunions. »</p> <p>« C'est très curieux !!!! Lorsque les services de la Mairie adressent des plans ou des photos aux journaux locaux, ils proposent des plans complètement faux. »</p>	<p>A la demande des participants à la réunion du 26 janvier il est décidé et mis en œuvre la prolongation de la mise à disposition des registres de concertation jusqu'au 30 juin.</p> <p>Un allongement de délai à déjà été pris en considération dans le cadre de la concertation. (cf. ci-dessus) La question des affichages vise la procédure « L. 122-1-1 du code de l'environnement » concernant la mise à disposition du public de l'Etude d'Impact. Le bilan de cette mise à disposition fait l'objet d'une délibération et d'un rapport distinct du présent document.</p> <p>Le plan dont il est fait mention semble correspondre à celui paru dans le journal Echo de la Presqu'île du 13 mai 2016. Cette illustration relève de la seule responsabilité éditoriale du journal. Il ne s'agit pas d'un document fourni par le maître d'ouvrage.</p>
	Compétences des acteurs du projet	<p>« Le Maire a-t-il donné son accord pour un tel habitat à l'Île Pré ? » (cf. remarques Architecture et bâti)</p> <p>« Depuis le vote du conseil municipal de décembre 2015, les compétences en matière de PLU semblent être transférées à la CARENE tel que le présent registre en témoigne. Quel sera le décisionnaire définitif dans le cadre du PLU intercommunal ? Le Maire de Pornichet ou le Président de la CARENE ? »</p> <p>« Quelles sont les conséquences pour la période de 2016 à 2019 concernant l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones de Pornichet prévues aux OAP du PLU actuel de Pornichet. »</p>	<p>A ce stade du projet des principes architecturaux ont été présentés à titre d'illustration. L'avis proposé par le rédacteur est légitime mais subjectif et ne nécessite pas de réponse.</p> <p>Le transfert de compétence à la CARENE a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 après avis favorable des communes membres. la CARENE exerce de plein droit la compétence Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale depuis le 23 novembre 2015. Le conseil communautaire est donc l'instance décisionnaire en matière de PLUi.</p> <p>Les procédures d'ouvertures à l'urbanisation sont conduites par la CARENE depuis le 23 novembre 2015. Ces dernières sont engagées à la demande et en coordination avec les communes.</p>
	Calendrier du projet	<p>« Le planning présenté est peu détaillé et mal défini avec dates imprécises et définies dans d'autres cas ce qui entraîne une incompréhension de celui-ci. »</p>	<p>Le maître d'ouvrage a présenté un calendrier général simplifié d'opération afin de rendre l'information plus accessible.</p>
Projet urbain et architectural	Programme de constructions	<p>« J'ai cru comprendre que Monsieur le Maire avait mis en avant la volonté d'améliorer l'esthétique de l'entrée de Pornichet.... Je ne suis pas sûr que ces lots de maisons mitoyennes correspondent à cette amélioration »</p>	<p>Avis personnel et subjectif auquel il n'est pas possible d'apporter une réponse.</p>

		<p>« Il n'est pas précisé le nombre d'habitations des zones 3 et de la partie « lots libres » de la zone 4 »</p> <p>« Photos Quartier Saint Marc sur Mer. Une concentration folle de logements sociaux aux allures de sinistres baraquements... S'agit-il du même entrepreneur que celui choisi pour les travaux de l'Île Pré.»</p>	<p>Pour la zone 3 le nombre de maisons en « lots libres » est de 5 à 6 unités. Sur la zone 4 il est envisagé environ 17 lots libres</p> <p>l'exemple utilisé n'est qu'une illustration. A ce stade les constructeurs –promoteurs ne sont pas connus</p>
	Projet urbain	<p>« Pornichet est une cité balnéaire et non pas une cité dortoir »</p> <p>« Où est la qualité de vie, avec cette subite concentration d'habitants dans notre quartier »</p>	<p>Le projet porté par la CARENE et la commune vise à contrario à permettre l'arrivée et l'ancrage de jeunes actifs et de familles participant à la vie de la cité et consolidant l'attractivité de la commune.</p>
	Commercialisation	<p>« Qui seront les prochains acheteurs de ces logements ? Des investisseurs qui loueront à de pauvres ménages qui ne pourront jamais y construire la maison de leurs rêves faute de moyens financier. »</p>	<p>« Si la ville est attractive pour les familles constituées et des retraités aisés, elle l'est très peu pour les jeunes ménages comme en atteste la faible part des jeunes chefs de ménages, seulement un sur cinq. Ceci est à mettre en relation avec une offre de logements insuffisante. Cela pèse aussi sur les effectifs scolaires et notamment des maternelles qui baissent régulièrement depuis la rentrée 2003 -2004.</p> <p>Un quart de la production de logements est orientée sur la résidence secondaire » (source fiche communale du PLH d'agglomération).</p> <p>Face à ce constat (qui révèle une réelle difficulté pour les jeunes ménages vis-à-vis de la possibilité de résider sur la commune), le programme prévisionnel de logements fait une part importante à la maison individuelle à prix maîtrisés (accession sociale) pour disposer d'une offre abordable.</p> <p>La part de logements locatifs sociaux est également primordiale pour diversifier une offre qui réponde à des parcours résidentiels spécifiques (décohabitation des jeunes / ménages monoparentaux / ménages plus modestes...)</p> <p>Une vigilance sera à apporter pour assurer une part plus importante aux propriétaires – occupants.</p>
	Conditions techniques d'aménagement et de construction	<p>« La zone 4 est une zone sismique de niveau 3 passée sous silence à cause des surcoûts d'implantation sur un coteau. »</p> <p>« La CARENE étant devenue gestionnaire de ce projet, pourquoi ne pas prendre les mêmes critères concernant l'implantation des habitations à 50 m de distance par rapport à la voie de circulation (voir D492) ? »</p>	<p>La commune de Pornichet (et donc tout le périmètre de la ZAC Pornichet Atlantique) si situe en zone soumise à la réglementation parasismique applicable aux bâtiments qui relèvent de l'article L 563 -1 du code de l'environnement et de l'article L 112-18 du code de la construction et de l'habitat.</p> <p>La CARENE est bien compétente sur la ZAC de Pornichet Atlantique et à ce titre elle conduit la procédure de modification objet de la présente concertation.</p> <p>En revanche la CARENE n'est pas gestionnaire de la voie (actuelle RD 92) qui a vocation à être déclassée du domaine routier départemental au bénéfice de la commune de Pornichet.</p>

		<p>« Il semble également qu'un parking soit prévu entre l'îlot E et l'avenue du Grand Pavois... Pouvez-vous confirmer ? Pourquoi pas un espace vert ? »</p>	<p>Des accords sont intervenus entre le Département de Loire Atlantique et la commune en ce sens. Ce déclassement entraîne notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'incorporation de la voie dans le domaine public communal. - La suppression des marges de recul imposées par le statut de route départementale - La possibilité pour la commune d'aménager cette voie - La gestion technique, fonctionnelle, l'application du pouvoir de police du maire sur cette voie... <p>Ce transfert de domanialité a été sollicité afin d'engager la transformation urbaine de cette 2X2 voies. La requalification d'un espace public apaisé incluant une place importante aux modes doux pour liaisonner les quartiers au centre-ville aux commerces au marché Le repositionnement plus à l'Est de l'entrée de ville permettant de rattacher les quartiers résidentiels au fonctionnement urbain communal. Sur ces bases et à partir de ces éléments de restructuration (qui feront passer la RD 92 de route de rase-campagne à, rue de ville) ; la nouvelle urbanisation de la Tranche 4 viendra naturellement et aisément s'adosser à cette rue requalifiée et bénéficiant de nouvelles fonctionnalités urbaines et en particulier celles de liaisons douces de sécurisation de l'espace public.</p> <p>Oui il est prévu un espace de stationnement. Comme dans toute opération, il est nécessaire de prévoir quelques places de stationnement en sus des places imposées sur chaque parcelle. Il conviendra de veiller à ce que ces aires de stationnements soient végétalisées</p>
<p>Santé, environnement et cadre de vie</p>	<p>Sécurité</p>	<p>« Nous avons choisi notre logement à l'île Pré, il y a huit ans, pour sa tranquillité, et le peu de circulation qui y régnait. Je peux rajouter aussi pour son environnement boisé !! Le fait de faire autant de logements dans cet espace inondable et boisé ne peut que perturber la tranquillité de ceux qui y résident (île Pré) ainsi que la sécurité de circulation qui n'a jamais été prévue telle concentration de personnes. Ces routes étaient privées et ne sont pas suffisamment assez large pour la sécurité des riverains. »</p>	<p>Comme cela apparaît sur les plans et schéma de voirie, il n'y a aucune liaison fonctionnelle entre le Tranche 4 et le quartier de l'île Pré. Lors des réunions publiques cette interdiction totale de circulation entre l'île Pré et le nouveau quartier a été très clairement affirmée (cf. présentations des 2 réunions publiques).</p>
	<p>Equipements publics</p>	<p>« Avez-vous prévu des espaces de jeux, de liberté, pour ces 80 à 100 enfants à venir ? »</p>	

		« L'école du Pouligou sera saturée »	<p>Le projet n'est pas abouti sur cet aspect. Il est bien noté de la part du maître d'ouvrage de prendre cette attente en considération.</p> <p>L'évolution de la taille des ménages en baisse significative depuis 1999 (2,24) - 2007 (2,09) (cf. fiche communale du PLH d'agglomération) Ceci concourt à une baisse des effectifs scolaires depuis 10 ans. Ce projet doit contribuer à avoir un effet positif sur les équipements scolaires notamment sur le groupe du Pouligou.</p>
	Paysage	<p>« Non à cette bétonisation aiguë des décideurs ! »</p> <p>« 200 chênes magnifiques et sains vont disparaître. Cependant, ils ont un rôle très important : celui d'absorber un maximum d'eaux pluviales et protéger l'île Pré des inondations. Ils servent aussi de barrière anti bruit aux habitants de l'île Pré contre la voie express. Où est le bon sens ? Et l'écologie ? »</p> <p>« Pour qui prenez-vous les jeunes pour les confiner à ce point ! Quelle vie et quel environnement proposez-vous à ces jeunes, isolement, bruit, difficultés de circulation, zone humide, terrain sur un coteau, construction antisismique... Jamais une telle concentration n'a été effectuée sur Pornichet ! »</p>	<p>La végétation existante a fait l'objet d'un relevé précis avec pour objectif de maintenir dès que cela est possible le maximum de sujets. Ceci dans un souci de valorisation paysagère et de qualité des espaces publics comme des espaces privés.</p>
	Gestion des eaux pluviales	<p>« 1/ Qu'en sera-t-il après votre bétonnage, pour construire 88 logements ? 2/ Qu'avez-vous prévu pour éviter les inondations ? 3/ Y a-t-il d'autres lieux à Pornichet, que ce mince terrain inondable pour y construire des logements ? »</p> <p>« Les plans de la modification projetée de la tranche 4 de la ZAC n'indiquent pas à ce stade les espaces réservés pour le ou les futurs bassins de rétention d'eaux indispensables compte tenu des surfaces qui seront imperméabilisées. »</p> <p>« Cette zone, très humide, ne devrait pas être constructible, il faut laisser la nature. Les arbres très rares vont disparaître ! »</p> <p>« Les habitations de l'île Pré sont construites en zone inondable... Par contre, l'ensemble du terrain de l'autre côté de la rue du SPI, m'a été présenté par ORIBA comme étant INCONSTRUCTIBLE »</p>	<p>Les espaces accueillant les futurs logements des tranches 3 & 4 ne se situent pas en zone inondable.</p> <p>Il apparaît un défaut de compréhension du dossier technique mis à disposition du public qui démontre l'autonomie hydraulique totale des tranches 3 & 4 et donc une « étanchéité » hydraulique avec les dispositifs existants de rétentions des eaux pluviales qui sont dimensionnés pour les seuls besoins des constructions déjà en place.</p> <p>Il est à noter que la réalisation de ce projet nécessite une mise à jour du dossier loi sur l'eau originel dont les modalités seront retenues en lien avec les services de l'Etat</p>
	Mobilités	<p>« L'aménagement de ZAC N°4 doit être conditionné avec l'aménagement de l'avenue de Rangrais »</p> <p>« Non, à cette concentration scandaleuse des plus modestes dans le raffut de la circulation automobile de cette route de Saint Nazaire-Pornichet. »</p> <p>« Nous avons bien noté qu'aucune liaison de voirie permettant la circulation de véhicules n'est prévue entre l'avenue du Grand Pavois et la desserte des logements nouveaux de la tranche 4. Comment va se matérialiser et comment va se pérenniser cette séparation des accès ? »</p> <p>« Nous avons investi dans un quartier calme et ne voudrions pas voir la circulation augmentée suite à l'aménagement de la tranche 4. »</p>	<p>Il n'y a pas de relation de cause à effet entre la rue Rangrais et le projet de modification de la ZAC</p> <p>Cf. réponse ci-avant sur l'aménagement et la transformation de la RD 92 en boulevard d'entrée de ville.</p> <p>A ce stade du projet la forme et la matérialisation précise de cette interdiction n'est pas encore arrêtée.</p> <p>Il n'y aura pas de circulation VL ou PL dans le quartier de l'île Pré qui puisse être générée par les nouveaux logements.</p>

		« Il serait souhaitable qu'une séparation par une clôture pour que des motos, scooters, voire des riverains mal intentionnés, viennent perturber les habitants de l'île Pré ! »	Les liaisons douces et en particulier piétonnes et 2 roues non motorisés doivent pouvoir être possible entre les quartiers. Il n'y aura donc pas de clôture interdisant le passage des riverains. En revanche des dispositifs d'entrave aux 2 roues motorisés pourront bien entendu être déployés.
Financement et retombées économiques		« Depuis x années de nombreuses sociétés se sont succédées dans le local actuel 'Mozaïc' et ces entreprises se sont contentées des aménagements existants. Pourquoi avoir attendu si longtemps pour construire un rond-point ? Qui va payer ? »	Le giratoire est un équipement nécessaire pour l'amélioration de la desserte des entreprises situées dans les tranches 1 & 2 de l'opération. Par ailleurs il permet d'autonomiser la desserte de la tranche 4 et ainsi d'éviter tout accès depuis le quartier de l'île Pré. Il est financé par la concession d'aménagement confiée par la CARENE à Loire Atlantique Développement — SELA conformément aux Comptes- rendus Annuels d'Activités (CRAC).

Suites de la concertation

Cette concertation préalable a permis durant près de 6 mois, de présenter le projet urbain et d'assurer des moments et des lieux d'échanges entre les collectivités, l'aménageur, les concepteurs et le public.

Elle a soulevé les interrogations des riverains pour la sensibilité environnementale du site et notamment les enjeux de gestion des eaux pluviales, la circulation et la desserte du projet, la qualité du cadre de vie du futur quartier et des quartiers environnants.

On peut considérer que la concertation a permis d'éclairer la maîtrise d'ouvrage sur les préoccupations soulevées par le public.

L'ensemble des observations recueillies et les réponses apportées par la CARENE, maître d'ouvrage de l'opération, permettent de dresser un bilan exhaustif de la concertation et de poursuivre le projet de modification du dossier de création de la ZAC de Pornichet Atlantique.

Liste des Annexes

Annexe 1 : délibération du 9 juin 2019

Annexe 2 : publications et avis d'information sur la tenue des 2 réunions publiques
(26 janvier 2016 et 3 mai 2016)

Annexe 3 : compte rendus presse des 2 réunions publiques – présentations pour réunions

Annexe 4 : panneau d'exposition et dossier de concertation

Annexe 5 : projet de dossier de modification de la ZAC « Pornichet Atlantique »

Annexe 6 : 2 registres mis à la disposition du public
Annexe 7 : mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale