

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU

À la lecture de la notice de présentation et son premier fondement de la modification n°1 du PLU au titre alléchant de « LE VERDISSEMENT DE LA VILLE » fait dans le but de favoriser la biodiversité et de préserver l'écosystème des espaces libres notamment dans le cadre d'opérations immobilières on se dit, qu'enfin la commune prend en compte l'urgence du changement climatique mais malheureusement on est très vite déçu. Ce n'est que du « green washing » !

Repérer et protéger les arbres présentant un intérêt paysager ou environnemental au sein des tissus bâtis est une louable attention cependant la quasi-totalité des arbres repérés à l'Océan sont situés sur le domaine public en contradiction avec comme justification de leurs classements « leur visibilité depuis l'espace public ». Curieusement, d'autres sujets isolés ou en alignement sur domaine privé qui mériteraient d'être protégés ne sont pas repérés (par exemple arbres de la parcelle BI 40 ou alignement d'arbres des parcelles BI 67 et 376 ou au 23 rue cote d'argent) !

Peut-être que le repérage de l'alignement d'arbres, véritable poumon vert du quartier ancien à l'océan, mettrait à mal un gros projet de 40 logements collectifs.



Rare arbre protégé en domaine privé



arbres non protégés en domaine privé



Augmenter les hauteurs de constructions (ou arrondir au nombre entier supérieur) est proposé pour faciliter la lecture et la compréhension de mesures décimales complexes.

Par ce biais subtil, le projet de PLU permet ainsi d'augmenter, par exemple en zone UB, la hauteur des constructions de 12,00 m à 13,00 m au faitage des toitures à pentes et de 9,60 m à 10,00 m à l'égout de toiture.

Contrairement à la hauteur, le coefficient de biotope est bien compliqué à calculer et à vérifier.

Si le but recherché est bien le verdissement de la ville alors les projets devraient comporter une surface favorable à la nature plus importante que les 20% de la superficie du terrain proposés par la modification n°1 du PLU.

Mais une surface favorable à la nature plus importante (> à 35%) ne devrait pas s'accompagner de la possibilité offerte aux promoteurs d'augmenter la hauteur des constructions de 3m.

Comme indiqué dans la notice de présentation, les modifications proposées en matière de stationnement dans les zones UA et UB sont dictées par les promoteurs eux-mêmes en rajoutant un seuil de surface de plancher. Si la politique d'aménagement de la commune est bien de diminuer (voire de supprimer) la place de la voiture dans l'espace public des centres, il est alors nécessaire d'obliger encore plus la création de places de stationnement à la parcelle (ou à l'unité foncière) en diminuant fortement les seuils de surface de plancher et de logements (150m² et/ou de 2 logements et plus).

Plusieurs incohérences ont été relevées : La possibilité de réaliser les aires de stationnement sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction est prévue en zones UA, 1AU et UY mais cette possibilité a été omise en zone UB alors que l'article UB12 le prévoit.

Le même oubli en zone UB alors que l'article UB12 le prévoit pour la notion d'obligation réglementaire en matière de personne à mobilité réduite en zones UE, UK et UZ.

Si le projet modificatif du PLU prévoit de renforcer la protection du patrimoine bâti en classant deux nouvelles (ou oubliées) constructions en « **bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé** », il passe sous silence le déclassement de plusieurs « villas remarquable » et ce **sans aucune justification**, comme par exemple la villa « les dunes » en photo de gauche ci-dessous. Il est également fort étonnant de ne pas y voir figurer la « maison du Commandant » au bord du lac au Moutchic (photo de droite ci-dessous).



Il aurait été judicieux de créer dans le secteur ancien à l'océan, où se trouvent de nombreuses villas anciennes remarquable à protéger, une zone différente limitant drastiquement la hauteur des constructions et empêchant ainsi de dénaturer l'environnement immédiat de ces villas par des immeubles trop haut et pas dans le respect de l'architecture ancienne de ce secteur. Élaborer enfin un Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour ce secteur serait encore mieux. Celui-ci était déjà envisagé dans le rapport de présentation du 1^{er} PLU mais n'a jamais vu le jour.

Les articles 11 qui concernent l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords ne sont pas bien compréhensible. En effet, dans un premier temps, il est mentionné que les constructions doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager et deux paragraphes plus loin, une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle peut être autorisée. L'architecture contemporaine doit s'accorder avec l'ancien. Mais pour cela, soit il faut définir précisément ce qu'est cette architecture contemporaine, soit il est nécessaire de s'appuyer sur un architecte conseil qui sera à même de se prononcer sur les projets de constructions ou autres.

Dans ces mêmes articles, il est relevé une différence de traitement incompréhensible entre les ouvrages techniques apparents. En effet, les antennes paraboliques, appareils de climatisations, extracteurs et éoliennes de toiture doivent être invisibles des espaces publics mais rien n'est spécifiquement indiqué pour les « villas » du patrimoine architectural protégé. Les panneaux solaires sont quant à eux interdits en façade et toiture de ces mêmes villas. Si cela peut facilement s'entendre en façade, je ne vois pas en quoi cela dérangerait de pouvoir installer de tels équipements non visibles depuis l'espace public.

Enfin, la représentation graphique des bâtiments d'intérêt architecturaux ou urbain protégés entourés passant d'un liseré rouge entourant le bâtiment à une étoile sur la parcelle ne permet plus d'identifier précisément les contours du bâtiment à protéger et laisse ainsi à l'appréciation ce qui est remarquable de ce qui ne l'est pas.