



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE PUBLIQUE DU 13 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi treize mai à 19 h 30, le Conseil Municipal de Pornic, sur convocation régulière en date du mercredi 7 mai 2025, dûment accompagnée d'une note explicative de synthèse, s'est réuni à la Salle du Conseil - Relais Saint Gilles à Pornic, en session ordinaire, sous la Présidence de Mme Claire HUGUES, Maire.

Présents : Mmes et MM. Claire HUGUES, Isabelle RONDINEAU, Paul-Eric FILY, Christiane VAN GOETHEM, Edgard BARBE, Jean MONTAVILLE, Christine CROCQUEVIEILLE-BARREAU, Daniel BRETON, Florence GENDROT, Patrick PRIN, Brigitte DIERICX, Samuel CHEREL, Nicolas ENGELSTEIN, Cristelle GAËTAN-ULAS, Anne GOUDY, Bruno GRIS, Joël HERBIN, Antoine HUBERT, Jean-Claude LANDRON, Yvon LE DIOURON, Agnès LUSSEAU, Patricia MICHEL, Alexandra NICOLLE, Serge ROUSSEAU, Artak SAKANYAN, Dolorès THIBAUD, Catherine VASSEUR.

Excusé : Philippe DEVEILLE

Pouvoirs : Marie-Paule MARIE à Florence GENDROT, Jean-Michel BRARD à Christiane VAN GOETHEM, Françoise MARTIN à Cristelle GAËTAN-ULAS, Brigitte FRIESS à Dolorès THIBAUD, Corine GUIGNARD à Antoine HUBERT.

Secrétaire de séance : Alexandra NICOLLE

Conseillers en exercice : **33** - Présents : **27** - Votants : **32** - Quorum : **17**



Minute de silence

Avant d'entamer l'ordre du jour du Conseil municipal, les élus observent une minute de silence afin de rendre hommage à M. Jean-Bernard FERRER, Maire de Villeneuve-en-Retz, décédé le 28 avril dernier.



Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal

Madame le Maire procède à l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 13 mars 2025.

Adopté à l'unanimité



Documents déposés sur les tables

Le tableau des décisions pris en application des délégations qui ont été confiées à Mme le Maire par le Conseil municipal.



DEROULEMENT DU CONSEIL MUNICIPAL

I - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1 - Arrêt du projet d'élaboration du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) (Annexe 01)

M. Barbe fait l'intervention suivante :

"Depuis 2014, sous la responsabilité de deux maires successifs, Jean-Michel Brard et aujourd'hui Claire Hugues, que je remercie vivement ce soir, le service patrimoine et le service urbanisme ont mis en commun toute leur énergie et leurs savoirs pour écrire une nouvelle page de l'histoire de Pornic. Je suis très heureux que l'arrêt du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) soit à l'ordre du jour de ce conseil municipal, c'est pour moi un aboutissement des nombreuses démarches entreprises depuis des années, que ce soit le PLU patrimonial approuvé le 6 avril 2023, la restauration des édifices communaux patrimoniaux et de leurs abords, le dispositif Petite Ville de Demain (PVD), une démarche en cours de labellisation Ville d'Art et d'Histoire ou la création au sein de la direction de l'aménagement et du patrimoine d'un service patrimoine avec une équipe pluridisciplinaire, j'y reviendrai. Lancé par délibération du conseil municipal du 16 novembre 2023, il aura donc fallu tout juste 18 mois pour élaborer ce document essentiel pour la préservation et la valorisation de notre patrimoine bâti et environnemental pornicais. J'ai donc tout d'abord une pensée amicale et reconnaissante pour les élus membres du comité PLU et de la commission urbanisme, titulaires et suppléants, qui au gré des nombreuses réunions se sont mobilisés pour valider le projet de PVAP. Cet approfondissement du travail entamé dans le cadre du PLU patrimonial, qui avait été en son temps extrêmement long et complexe, est pour moi la marque de l'attachement profond que notre conseil porte au patrimoine. C'est une politique que nous poursuivons depuis le début du mandat, étape après étape, et le chemin parcouru depuis quelques années ne peut que nous rendre fiers. La création du service patrimoine en octobre 2020, dont je redis qu'elle est rarissime pour une commune de notre strate, nous permet donc de construire une véritable politique patrimoniale. Elle se traduit concrètement dans le projet de PLU, la création du site patrimonial remarquable dont le PVAP est aujourd'hui l'aboutissement, et dans les actions quotidiennes de valorisation comme les sensibilisations au patrimoine effectuées dans le cadre du passeport du civisme pour les scolaires, les circuits patrimoniaux disponibles à l'office du tourisme, les visites commentées lors des Journées du Patrimoine, de l'Archéologie, de l'Architecture ou du patrimoine de pays, sans oublier la recherche effectuée en interne et qui s'est traduite en 2024 par un cycle de conférences passionnantes. Ce service patrimoine travaille conjointement avec le service urbanisme, dans un souci de bonne compréhension des règles par la population et les professionnels, et dans leur application la plus stricte au service d'une ville préservée. Je tiens ici à saluer le travail exceptionnel de ce service patrimoine, et en particulier pour ce PVAP celui de Lenaïg Louaisil, architecte du patrimoine, et Martin Danais, paysagiste-concepteur. Un mot également des personnes qui ont contribué à la réalisation de ce projet, en premier lieu les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), M. Bernard l'Architecte des Bâtiments de France et son équipe, notamment Mme Renard-Kapeja, Architecte et Mme Navarro, Ingénieur, la DRAC, en charge de l'instruction du dossier, via M. Bouvet. Également les chargées d'études qui ont accompagné la Ville, mesdames

Anne Boissay et Giovanna Marinoni. Sans oublier évidemment les éminents sachants du groupe de travail qui a accompagné les services tout au long de la rédaction du diagnostic, je les cite : MM. Caraës, Pierrelée et Sicard, qu'ils en soient ici vivement remerciés, ainsi que M. Fortineau pour sa contribution à la connaissance de l'histoire du port. Je pense aussi évidemment aux membres de la commission locale du SPR, qu'ils soient élus, personnalités qualifiées ou représentants d'associations locales. Enfin j'ajouterai les forces vives du territoire : associations de quartier, associations de protection et de valorisation du patrimoine et de l'environnement, professionnels du bâtiment, de la construction, de l'immobilier, du notariat, paysagistes, commerçants... et la population dans son ensemble, venus nombreux assister aux réunions d'échanges sur le projet en mars dernier. Ce PVAP porte de fortes ambitions, répondant aux enjeux identifiés au rapport de présentation, et déclinées dans les documents réglementaires du PVAP : règlement écrit et graphique, annexes. Les grands enjeux généraux, touchant l'ensemble du périmètre du SPR, ont été étudiés lors de l'étude préalable :

- Dans la ville haute, les transformations inadaptées du bâti. Le bâti traditionnel du bourg castral a subi des interventions malheureuses que l'on rencontre souvent : ouverture des rez-de-chaussée, pose d'éléments de menuiserie standardisés... L'architecture balnéaire a surtout souffert de simplification : perte des décors en bois, simplification des toitures, des encadrements, etc.
- Dans la ville balnéaire, la densification des parcelles et la réduction du couvert végétal. Aujourd'hui la plupart des grandes parcelles d'origine ont été redécoupées. Parfois assez rapidement, pour laisser place à de nouvelles villas ; parfois plus récemment pour laisser place à des lotissements. Cette densification urbaine a aujourd'hui plusieurs conséquences sur la qualité du paysage urbain :
 - La perte progressive du couvert arboré, qui contribue largement à l'ambiance de la ville balnéaire.
 - L'imperméabilisation des sols, qui entraîne le ruissellement des eaux, une perte de la biodiversité et une banalisation du paysage urbain.
 - Le percement de murs anciens en pierre, pour permettre l'accès à de nouvelles parcelles urbanisées ; perte des continuités de murs en pierre et création de portails souvent standardisés et inadaptés, banalisation.
- La qualité urbaine se joue aussi dans les murs et clôtures : des interventions en réhabilitation/réfection réalisées en ne tenant pas compte du mode de mise en œuvre d'origine et également du contexte environnant (type de clôtures majoritairement présentes) jouent un rôle important dans la modification du paysage urbain de la commune. Il ne me sera pas possible de détailler toutes les orientations, toutes les règles contenues dans le PVAP, une présentation succincte va vous en être faite tout à l'heure, mais sachez qu'elles visent toutes le même objectif : protéger et valoriser notre patrimoine, pour améliorer le cadre et la qualité de vie des Pornicais. C'est le sens que nous donnons aussi aux interventions que nous avons faites au cours des dernières années, je pense en particulier à la restauration de l'église de Sainte-Marie, la requalification des abords du phare de la Noëveillard et la restauration du bâtiment de la Terrasse, qui se poursuit actuellement. En conclusion, avant de passer la parole à Lenaïg Louaisil, architecte du patrimoine, je remercie une fois de plus toutes les parties prenantes de ce projet qui est la pierre angulaire de la politique patrimoniale de la Ville sur les prochaines années."

Mme Lenaïg Louaisil présente le projet d'élaboration du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

M. Barbe donne lecture de la note de synthèse :

L'élaboration du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) s'inscrit dans la politique patrimoniale de la ville de Pornic. Cette ambition se traduit dans de nombreux projets depuis la décision de « délimiter les sites patrimoniaux remarquables » inscrite dans les enjeux de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016. Parmi ces projets ou actions peuvent être cités :

- L'élaboration d'un PLU patrimonial
- La restauration des édifices communaux patrimoniaux et de leurs abords
- Le dispositif Petite Ville de Demain dont le plan d'action concourt à cette politique patrimoniale
- Un travail avec les partenaires et une démarche engagée de labellisation patrimoniale
- La création d'un service patrimoine avec une équipe pluridisciplinaire

Par arrêté du 4 septembre 2023, la Ministre de la Culture a classé au titre des Sites patrimoniaux remarquables le site délimité sur le territoire de la commune de Pornic, conformément au plan annexé à cet arrêté. Le Préfet de région a notifié la décision de classement à la Ville de Pornic le 9 octobre 2023.

En application de l'article L631-3, la commission nationale du patrimoine et de l'architecture a indiqué, dans son avis visé à l'article L631-2, l'outil de gestion retenu : le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Par délibération du Conseil municipal le 16 novembre 2023, l'étude de l'élaboration du PVAP a été lancée.

Les articles L. 631-4 et R. 631-12 et suivants du code du patrimoine fixent les éléments qui composent un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Ainsi le projet contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, joint en annexe, qui précise les objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan, conformément aux dispositions de l'article L. 631-4 du code du patrimoine.
- Le règlement, joint en annexe, qui comprend les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, les règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains, la délimitation des éléments à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration, et un document graphique.

Conformément aux articles R122-17 et R122-18 du code de l'environnement et par décision après examen au cas par cas par la MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire) le 10 décembre 2024, le projet de PVAP de Pornic n'a pas été soumis à évaluation environnementale, la MRAE estimant que celle-ci n'était pas nécessaire.

Les grands enjeux du Site patrimonial remarquable de Pornic et de son outil de gestion le PVAP sont les suivants :

- La préservation de la spécificité de la stratification de la ville, qui a donné lieu à des quartiers différents
- La préservation et la mise en valeur de la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de ces différents quartiers :
 - Le Bourg castral et la Cité portuaire : spécificité de l'enceinte en levée de terre, du front rocheux, des escaliers et passages, de la hiérarchie viaire, des grands jardins de domaines, des jardins et des cours en cœurs d'îlots, de la silhouette urbaine et de ses échappées visuelles
 - La ville balnéaire : spécificité du couvert arboré, des jardins de corniche, des clôtures et éléments bâtis, de la morphologie des lotissements, des points de vue vers et depuis l'océan.
- La préservation et la mise en valeur des qualités des architectures représentatives des différents quartiers et des éléments bâtis qui les accompagnent.

En application de l'article L.631-3 du Code du patrimoine, la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) composée de représentants désignés par le Conseil Municipal en son sein, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion, ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées, a été instituée par délibération du Conseil municipal le 26 décembre 2023.

Chargée d'assurer le suivi de la procédure d'élaboration du PVAP, la CLSPR s'est réunie à cinq reprises le 13 novembre 2023, le 02 avril 2024, le 24 septembre 2024, le 09 décembre 2024 et le 15 avril 2025. Lors de la séance du 15 avril 2025, les membres de la CLSPR ont donné un avis favorable au projet de PVAP de Pornic, à l'unanimité des membres présents.

La CLSPR sera à nouveau consultée après l'enquête publique afin de prendre en compte les éventuelles modifications à apporter au PVAP avant son approbation.

Tout au long de l'élaboration du PVAP, le public a été informé et a pu exprimer ses avis grâce aux différents moyens mis en œuvre : un cycle de conférences, des panneaux d'exposition, des visites thématiques de sensibilisation lors des Journées Européennes du Patrimoine, des ateliers d'échanges autour du projet réglementaire du PVAP auprès de différents publics lors de trois sessions dédiées (associations de quartier et de préservation du patrimoine ; professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières), de la construction (maîtres d'œuvre, architectes, artisans) et du paysage ; commerçants). Enfin une réunion publique d'information s'est tenue le 25 mars 2025. L'ensemble de ces informations a été relayé via les réseaux sociaux et sur le site internet de la ville.

La procédure d'élaboration du projet de PVAP arrivant à son terme, il convient désormais d'arrêter le projet de PVAP.

Le projet de PVAP arrêté devra ensuite faire l'objet d'un examen en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et d'une enquête publique.

Après les ajustements au dossier qui pourraient s'avérer nécessaires au vu des résultats de ces consultations et de l'enquête publique, le dossier définitif du PVAP devrait être soumis pour approbation au Conseil municipal fin 2025, puis annexé au PLU.

La Commission Urbanisme et Aménagement du Territoire réunie le 16 avril 2025 a émis un avis favorable.

Le Conseil municipal est invité à en délibérer et :

- **ARRETER** le projet d'élaboration du PVAP tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **MANDATER** Madame le Maire ou son Adjoint à l'urbanisme pour l'accomplissement des différents actes de procédures prévus par le Code du patrimoine notamment les articles D.631-7 à D.631-10 (consultations puis enquête publique), et à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération,
- **RAPPELLER** que le projet arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et que le silence gardé pendant trois mois par les personnes publiques consultées pour examen conjoint sur le projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine vaudra avis favorable,
- **SOLLICITER** l'avis de La Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) conformément à l'article L631-4 du Code du patrimoine.

M. Rousseau remercie Lenaïg Louaisil pour sa présentation plutôt exhaustive du PVAP et fait l'intervention suivante :

"Le PVAP est un règlement très conservateur qui répertorie tous les bâtiments à caractère patrimonial dans la zone SPR (Site Patrimonial Remarquable) de Pornic. Cette zone comprend, entre autres, la ville haute de Pornic. La rédaction d'un tel document demande un travail considérable. Il fournit toutes les informations nécessaires, de chaque bâtiment concerné, sur le bâti et sur le paysage pour tous travaux de rénovation et de construction possibles. De notre avis, le PVAP a les défauts de ses qualités. Il n'est pas toujours compatible avec le dispositif « Petite Ville de Demain » qui lui s'attache à renforcer l'attractivité du centre-ville de Pornic. Nous vous demandons comment il est possible de mettre en place certaines actions stratégiques de ce dispositif « Petite Ville de Demain » tout en respectant le PVAP. Exemple : dans le dispositif « Petite Ville de Demain » la fiche action H3 (Habitat 3) se veut limiter la location saisonnière, la fiche H4 (Habitat 4) se veut encourager la rénovation thermique adaptée à la résidentialisation principale, la fiche M1 se veut élaborer un plan de déplacement de piétonnisation et de stationnement rendant la mobilité agréable dans le centre-ville. Je rappelle que « Petite Ville de Demain » s'attache à un périmètre uniquement sur le centre-ville et un peu sur ses périphéries. Le PVAP est à rebours de ces 3 actions. Il ne s'attache principalement qu'à l'aspect extérieur des bâtiments patrimoniaux et donc empêche, dans certains cas, toutes modifications extérieures qui pourraient améliorer le bien-être et le confort de ces maisons anciennes qui constituent le centre patrimonial de Pornic. Les rénovations patrimoniales possibles sont très onéreuses, elles demandent des matériaux traditionnels : pierres, bois, zinc, avec un savoir-faire spécifique. Ces maisons, pour certaines, ne sont pas vivables à l'année mais elles sont louables en saison estivale. De plus, les accès et les stationnements constituent des obstacles pour ceux qui vivent à l'année, sans parler des personnes à mobilité réduite. Serait-il donc possible dans ce PVAP de mettre en place des assouplissements réglementaires, au cas par cas, tout en gardant l'esthétique patrimonial du bâtiment répertorié, pour permettre aussi de vraies rénovations de confort intérieur, comme par exemple sur les dimensions des ouvertures : porte, velux, en soi assez mineures, mais qui participent pour beaucoup au bien-être à l'intérieur d'une maison ? Je pense surtout au bilan thermique et énergétique de ces bâtiments anciens nécessitant une isolation extérieure voire même des évacuations lorsqu'il s'agit d'un manque de ventilation. Je pense aussi qu'un vrai soutien financier d'encouragement à la réhabilitation de ces logements patrimoniaux permettrait de renforcer efficacement l'habitabilité à l'année et de faire ainsi réduire les locations saisonnières."

M. Hubert fait l'intervention suivante :

"Ce PVAP est le résultat d'un long travail collectif et exhaustif avec les services et notamment le service Patrimoine et le service Urbanisme, les personnes publiques associées que nous voulons remercier, ainsi que tous les élus sans distinction. Avec son nouveau périmètre, son inventaire des bâtis et du patrimoine végétal, ce point, certes, peut paraître technique et être vu comme un nouvel empilement administratif avec toutes ces nouvelles réglementations. Mais protéger et valoriser le patrimoine est nécessaire car il est censé participer à notre cadre de vie, à notre vie économique, touristique et culturelle et surtout fait partie intégrante de l'histoire de notre ville. Il était temps d'ailleurs car cette protection, si elle était intervenue plus tôt, aurait peut-être permis d'éviter par exemple la destruction du parc de l'Immaculée à Sainte Marie sur Mer et de sa chapelle de style néo régionaliste. Mais, protéger et valoriser le patrimoine ce n'est pas seulement prescrire, ce n'est pas seulement donner à montrer, ce doit être un outil pour faire vivre notre territoire. Autrement dit, le patrimoine doit être porté par une politique active, une politique de fond. Il doit être accessible, animé à l'année, avoir des fonctions d'usage et de vie. Il doit être au service de la population pornicaise, des visiteurs et pour toutes les générations. A ce sujet, depuis 2020, notre groupe d'élus Pornic Vent d'Avenir a fait, à de nombreuses reprises, des propositions : un lieu de vie de culture et de réceptions pour le bâtiment de la Place de la Terrasse, une micro-folie qui est un dispositif de musée numérique s'intégrant parfaitement aux lieux patrimoniaux et permettant sur un site physique de donner accès à distance aux collections de nombreux musées. Le 17 décembre, en présence de Mme Rondineau et M. Deveille, je vous ai demandé Mme Hugues à être associé en amont à la concertation et au projet d'aménagement du Môle et du Quai l'Herminier, qui a aussi son importance patrimoniale et sa fonction de vie à l'année. En aparté, pourquoi, comme d'autres villes, ne pas avoir inscrit le bilan de la concertation du Môle et du quai l'Herminier en débat au Conseil municipal ? Cela aurait été, à notre sens, particulièrement pertinent d'en discuter aujourd'hui dans le cadre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Nous avons beaucoup à dire également sur le projet d'aménagement du secteur des Halles car malgré nos demandes nous n'avons jamais pu obtenir l'étude réalisée par le CAUE en 2015-2016. Nous savons également que, déjà en 2021, un cabinet de La Baule travaillait sur le sujet mais nous n'avons pas eu plus d'informations. Nous avons juste pu avoir, le temps d'une journée à la salle Jean Macé, début décembre 2024, le rendu d'un autre cabinet exposant quelques scénarii et des images de projets dans d'autres villes : Plouguerneau, Plomodiern pour ne citer qu'elles. Qu'en est-il du projet patrimonial du quartier des Halles ? Car dans l'attente et sans plus de projection et vision globale, nous devons régulièrement nous prononcer sur des préemptions à caractère patrimonial qui nous donnent une impression de coup par coup dans ce secteur renforcé : l'acquisition d'un immeuble au 10 place des Halles pour 558 000 € début 2022, un bâti de 60 m2 6 rue de la Terrasse pour 241 000 € en septembre 2023, un fonds de commerce d'un bar et ses murs Place des Halles pour 535 000 € en mars dernier. Ces acquisitions, que vous qualifiez de stratégiques, sont faites dans le cadre de la convention « Petite Ville de Demain » qui, je le rappelle, est un dispositif qui a pour objectif de renforcer l'attractivité résidentielle de son cœur de ville, de conforter l'armature commerciale et les services, de protéger et valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager, de faciliter l'accessibilité et la gestion des mobilités en cœur de ville et enfin d'améliorer le cadre de vie et répondre aux défis de la transition écologique. Le dispositif « Petite Ville de Demain » est donc chevillé au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Ce dispositif que nous avons voté en 2021, dans une logique de revitalisation du centre historique, montre depuis de nombreuses faiblesses, voire - et il faut avoir le courage de le dire - des échecs et des décisions vouées à l'échec : le passage du Rocher qui devait, après concertation, être destiné à 9 logements, et que vous avez décidé unilatéralement de changer en cellules commerciales ; à l'été 2024, le bar éphémère de la Terrasse qui devait s'intégrer au site patrimonial et, je vous cite : « créer du flux pour la ville haute dans une volonté de rendre la ville plus pique-niquable et plus instagramable » avec un conteneur face au château et qui s'est soldé par très peu de fréquentation. Toujours à l'été 2024, la piétonnisation des Halles et de la Ville Haute qui a fortement impactée les commerces du secteur et que vous avez dû assouplir au mois d'août mais qui n'était qu'un test, il faut le reconnaître. Le projet d'aménagement du Môle et du quai l'Herminier qui prévoit

toujours une suppression majeure des stationnements et ce malgré une concertation vous montrant majoritairement, voire très majoritairement, l'importance de trouver un meilleur équilibre entre patrimoine végétal et stationnement. Nous savons faire la part des choses et reconnaître qu'il y a aussi eu de belles réalisations patrimoniales : la végétalisation du Chabut et des ruelles de la Ville Haute, la requalification du cimetière de Pornic et la restauration du phare. Cependant, dès lors qu'il s'agit d'intervenir sur des fonctions urbaines vitales, comme la mobilité, les commerces de proximité et l'accessibilité, votre politique patrimoniale vient se heurter de façon contraire à ses objectifs. En voulant sanctuariser le patrimoine et ses abords, sans penser aux impacts sur la vie à l'année, vos décisions dévitalisent plus qu'elles ne revitalisent. Les orientations que vous avez définies en 2021 dans le cadre de vos fiches « action » interrogent fortement. J'aimerais vous partager un cas concret pour illustrer mon propos avec la fiche « action » C1 (Commerces et services) qui se nomme « restauration, artisanat et cité médiévale ». Dans cette fiche, vous affirmez en 2021 : la Ville de Pornic souhaite ainsi renforcer les activités liées à la restauration et à l'artisanat sur la cité médiévale afin d'aider à la redynamisation de ce quartier et lui redonne sa vocation initiale autour de l'économie de proximité et des commerces de bouche ». Sans vouloir caricaturer, 4 ans après, il n'y a plus de supérette et de nombreuses cellules commerciales sont vides. On en avait déjà parlé, il y a 3 ans en conseil municipal, en disant qu'effectivement se doter d'outils comme le PVAP c'était très bien mais qu'il y avait aussi urgence à agir tout simplement. Vous reconnaissez à demi-mot dans cette fiche « action » que la concurrence des hypermarchés participe à dévitaliser le centre historique, que le projet des Halles est essentiel et pourrait redynamiser la cité médiévale. Vous suggérez même, je cite : l'ouverture semi-permanente des halles de Pornic comme c'est le cas dans d'autres villes moyennes telles que Biarritz, La Baule, Pornichet, Les Sables d'Olonne ou encore Cholet. Et d'un autre côté, quand on regarde vos fiches « actions » « identité et patrimoine » sur la Terrasse par exemple, la fiche « Patrimoine » n° 4, on apprend que vous prévoyez de larges espaces piétonniers à l'année. Comment voulez-vous qu'un marché aux Halles de Pornic, semi-permanent, fonctionne à l'année avec toutes les suppressions de stationnement que vous prévoyez ?"

Madame le Maire interrompt M. Hubert et lui fait remarquer qu'il s'éloigne de plus en plus du sujet. Elle lui demande de ne pas aller si loin dans les fiches actions du dispositif Petite Ville de Demain.

M. Hubert considère qu'il ne s'agit pas de se prononcer seulement sur un règlement déjà écrit et théorique, l'important étant d'en évoquer la traduction politique et stratégique. Les acquisitions foncières qu'il vient d'évoquer ont été faites dans un but stratégique et patrimonial. Il pense que les fiches actions sont intéressantes et que les Pornicais ont besoin de savoir comment est travaillée la stratégie. Le travail exhaustif de classement, de répertoire fait par les services est bien évidemment fabuleux mais l'important, au-delà des documents réglementaires, est de savoir comment ils peuvent être traduits concrètement dans le quotidien des Pornicais. Il lui semble que le patrimoine ne doit pas être quelque chose de figé et poursuit donc son intervention : "Le marché de la Baule, que vous citez, est bâti sur un parking et facilement accessible. Il semble que nous ayons une compréhension et une vision bien différente de notre ville. Quant on voit que vous affirmez, je cite : en lien avec le projet en cours de réflexion sur la réhabilitation des halles, l'objectif sera de cultiver un positionnement différent de celui du quai Leray, axé principalement sur le tourisme balnéaire, pour un positionnement sur l'authenticité et le terroir ». Ne savez-vous pas qu'une grande part du chiffre d'affaires sur le quai Leray est réalisé en dehors du tourisme balnéaire, avec les résidents à l'année et ceux des villes avoisinantes ? Pour tout le périmètre du PVAP, et notamment pour ce que vous nommez « cité médiévale », comment comptez-vous conjuguer la suppression des stationnements et en même temps le développement de l'habitat permanent et de l'offre commerciale à l'année ? Nous voterons pour ce PVAP car c'est un outil de protection du patrimoine nécessaire mais nous sommes en profond désaccord avec vos orientations politiques qui l'accompagnent et avec vos choix imposés qui nous semblent contraire aux objectifs de revitalisation du centre-bourg qui est bien le but du PVAP et de Petites Ville de Demain. Le patrimoine doit être un outil pour la revitalisation - je vous ai fait part de contradictions entre le dispositif Petite Ville

de Demain et les objectifs affichés ce qui semble essentiel dans le débat de ce soir sinon je ne vois pas pourquoi on est là -. Ne pas oublier que la Ville de Pornic a la plus forte croissance démographique du département, elle a de nombreux atouts pour être une ville vivante à l'année. Donc protéger le patrimoine de Pornic est très important mais attention de ne pas en faire une ville musée, figée sur le tourisme."

Concernant une éventuelle possibilité d'assouplissement des règles du PVAP, ou du PLU, soulevée par M. Rousseau, M. Barbe lui suggère de faire part de ses remarques lors de l'enquête publique qui seront alors étudiées en commission. Quant à la soi-disante incompatibilité du PVAP avec le dispositif Petite Ville de Demain, il pense que ce n'est pas le cas. Il indique qu'aujourd'hui, la Ville n'a pas de statistiques sur les locations saisonnières, qu'une étude est en cours et qu'au vu des résultats, des décisions seront à prendre ou pas. Pour ce qui est du bilan thermique d'une maison ancienne en pierre, il est difficilement mesurable sachant que de par l'épaisseur des murs, de la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre la qualité thermique est supérieure à certaines isolations intérieures qui peuvent être faites. Quoiqu'il en soit, une compatibilité des matériaux est nécessaire afin d'éviter d'aller vers une détérioration. Bien évidemment, cela à un coût mais des soutiens financiers existent. La Loi Malraux, dans le cadre de rénovation d'immeuble, prend en compte la quasi-totalité des investissements. Un autre dispositif, en lien avec la Fondation du Patrimoine, permet d'aller jusqu'à 80 % d'aide pour la réhabilitation du patrimoine. Des projets sont d'ailleurs déjà engagés sur ce dispositif. Et bien évidemment, l'accessibilité à la ville médiévale pour les personnes à mobilité réduite sera toujours compliquée, il rappelle que celle-ci étant située sur un rocher il faut tenir compte de sa typologie et de fait il n'est effectivement pas possible d'avoir des rues plates et de largeur adéquate. Les acquisitions dans le secteur des halles se font effectivement au coup par coup, elles permettront de réaliser un programme patrimonial qui sera l'élément essentiel de ce que sera ce quartier demain. Ce projet va demander plusieurs années, le degré de dégradation du patrimoine étant important. Pour finir, il précise que tout projet de réhabilitation sera accompagné par les services de la Ville.

Avant d'exposer la vision politique globale portée par l'équipe majoritaire, Mme le Maire reconnaît bien évidemment que la rénovation, la valorisation patrimoniale va créer des contraintes et indéniablement engendrer des surcoûts. Elle confirme l'existence de dispositifs de soutien au travers de la Fondation du Patrimoine ou de la loi Malraux. Quoiqu'il en soit les élus seront encore amenés, dans les années à venir, à continuer à réfléchir sur la manière d'accompagner cette rénovation patrimoniale, différente sur la Ville haute que sur l'espace côtier, afin de l'accélérer et qu'elle soit faisable pour certains habitants. Il faut effectivement tenir compte que Pornic est une commune avec un besoin de locations touristiques mais aussi avec un besoin d'habitats à l'année et en particulier dans le haut de la Ville. Et bien évidemment, la rénovation intérieure ne se fait pas de la même manière pour une location saisonnière que pour une location à l'année. Mme le Maire poursuit ses propos en indiquant à M. Hubert qu'elle a bien entendu que la valorisation patrimoniale était importante pour lui mais lui fait remarquer qu'il a un problème de lecture de la politique globale autour de ce sujet. La valorisation patrimoniale du territoire, accompagnée par un service municipal, est un sujet porté déjà depuis déjà plusieurs années et s'intègre dans une politique plus globale. Tout d'abord, elle souligne le fait qu'une valorisation patrimoniale est source d'attractivité. Et d'ailleurs elle a pu constater, au cours de diverses discussions, qu'un grand nombre de personnes a bien compris que la valorisation patrimoniale était un outil d'attractivité et ce au travers de la revalorisation du bâti mais aussi des commerces et des espaces publics. Les acquisitions faites par la Ville dans la ville haute sont cohérentes. La première étape indispensable pour pouvoir valoriser les espaces publics est d'en avoir la maîtrise du foncier. Ce qui s'avérera nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet autour des Halles qui se fera dans un pas de temps long. Elle rappelle que ces acquisitions font partie des espaces stratégiques identifiés dans le PLU. En attendant, ces espaces, qui contribuent à la vie de la Ville Haute, vont continuer à être exploités comme ce sera certainement le cas pour l'ex-Casaboubou cet été. Quant aux expérimentations faites dans le cadre de Petite Ville de Demain, Mme le Maire pense que, lorsqu'il s'agit de projet complexe, long, faire des tests, des expérimentations et en tirer le bilan est nécessaire. Et tout cela se fait en concertation avec l'ensemble de la

population, y compris sur les sujets de mobilité. En effet, la piétonnisation sur la Ville haute, réalisée dans un objectif d'y attirer en particulier les visiteurs en été et de leur faire découvrir cet espace, a été concertée. Elle sera reconduite cet été avec les enseignements tirés du bilan de l'an dernier réalisé avec les habitants, le panel des personnes qui ont participé à ce projet collaboratif. Mme le Maire conclut que la valorisation patrimoniale, élément d'attractivité du centre-ville, avec ses contraintes est tout-à-fait en cohérence avec les actions du programme Petite Ville de Demain.

M. Hubert fait remarquer que les décisions, prises et qui seront prises dans le cadre de cette politique de long terme, auront un impact et des effets irréversibles aussi à long terme. Le but de ce projet, au-delà de valoriser la Ville tant sur un point de vue esthétique que sur la transmission de son histoire, est également d'inverser la tendance. Des villes, dont le profil est similaire à celui de Pornic, n'ont pas intégrées le dispositif Petite Ville de Demain. Il comprend que des villes sinistrées, qui ont un manque d'attractivité, une perte d'habitat à l'année fasse ce choix mais Pornic n'est pas dans ce cas-là. La Ville, bénéficiant déjà d'un excès de croissance, n'a pas besoin d'être revitalisée. Même si cela profite à une force économique, les déséquilibres sont majeurs. Alors qu'un des objectifs du PLU est de rajeunir la population, M. Hubert s'interroge sur la possibilité, pour une famille jeune avec 3 enfants en bas-âge, d'accéder à leur maison, en plein été, pour déposer les courses et trouver ensuite un emplacement pour se garer. En effet, la Ville haute dispose de très peu de garages. Il n'est donc pas étonnant qu'elle soit composée à presque 25 % de logements Airbnb quand le peu de stationnement et d'accessibilité existants sont supprimés ; ce qui engendre même parfois des bouchons l'été. La Ville ne vit pas que du tourisme balnéaire, il faut arrêter d'avoir cette vision de carte postale et avoir une vision à l'année. L'accessibilité du logement, la concurrence des Airbnb découlent des choix que le groupe majoritaire fait et limiter l'accès à la Ville décourage les habitants à l'année. Il est en effet plus facile d'accéder à la Ville en train avec sa valise à roulettes. Et les décisions que la Ville s'apprête à prendre, notamment dans le cadre du projet d'aménagement de la Place du Môle et du quai l'Herminier, vont continuer à contribuer à cet état de fait. Il faut écouter les avis des usagers, qui vivent, consomment et travaillent dans le centre-ville et ont donc besoin d'y accéder. Ces décisions vont avoir des effets irréversibles à long terme avec l'effet inverse de ce que la Ville recherche qui est d'avoir un tissu vivant à l'année et rajeunit. La Ville va se retrouver seulement avec un tissu économique balnéaire et un tissu dortoir.

Mme le Maire relève que la difficulté de l'habitat à l'année sur la Ville haute n'est pas nouvelle. Un travail sur l'ensemble des mobilités est nécessaire. Elle ne nie en aucune façon les difficultés que peuvent rencontrer les habitants à l'année sur certains secteurs de la Ville. Quoiqu'il en soit, elle ne fera pas de discours de politique générale et indique qu'ils sont là, non pas pour aborder la concertation de certains projets, mais discuter du PVAP même si certains sujets ont effectivement trait à l'attractivité et aux difficultés d'habiter dans ce plein centre. Il faut continuer le travail entamé avec la navette à l'année, avec des poches de stationnements à certains endroits, avec la piétonnisation sur la ville haute. Elle rappelle d'ailleurs que lors des expérimentations qui ont pu être faites sur la ville haute, une attention particulière, au cas par cas, a été apportée sur les problématiques rencontrées par les habitants du quartier. Elle en profite pour remercier M. Breton pour le travail réalisé l'été dernier et qui va être reconduit cet été. Mme le Maire indique que bien évidemment ils ont tout-à-fait conscience de la complexité de vivre à l'année dans la ville haute à certaines saisons.

Au-delà du questionnement que pose l'accessibilité de la Ville haute, Mme Gendrot indique qu'il n'y a pas de décorrélation entre le dispositif Petite Ville de Demain et le PVAP. Toutes les expérimentations réalisées permettent d'apporter des améliorations notamment sur l'accessibilité. Elle reconnaît prendre sa voiture pour aller dans le centre-ville et que la suppression du stationnement peut être dérangeante. Quoiqu'il en soit, aujourd'hui il faut apprendre à changer les modes de fonctionnement même si c'est difficile. Elle évoque une étude de Gérontopôle qui montre que plus on vieillit plus on utilise la marche à pied pour se déplacer en ville en raison d'un sentiment d'insécurité dans les bus, navettes... La politique menée va justement dans le sens de changer les modes de fonctionnement entre autres avec les voies douces. Les jeunes ont déjà pris

conscience de cet état de fait. De plus, la Ville prend en compte les retours des expérimentations comme pour la piétonnisation de la Ville Haute où des bancs seront ajoutés, cette année, pour permettre des pauses. Elle conclut en affirmant que le PVAP, élaboré en collaboration avec de nombreuses personnes, pose un cadre réglementaire nécessaire pour accompagner la redynamisation de la Ville.

M. Hubert déclare que le changement des modes de fonctionnement ne changera pas les modes de consommation. Limiter les accès au centre-ville et développer les voies douces est une bonne chose, mais avec la concurrence extérieure qui bénéficie de milliers de places de stationnement, cela aura un effet plus pervers en orientant encore plus vers cette offre. Il faut accompagner le changement et apporter des alternatives. La navette mise en place ne dessert pas la ville haute, par contre elle dessert bien les zones périphériques. Il rappelle que cette navette est financée par les entreprises de plus de 11 salariés et que le plus gros contributeur est l'hypermarché le plus important de Pornic. En fait, c'est le mode de fréquentation du centre-ville historique qui est en jeu. Il va devenir un centre-ville très touristique et va perdre des habitants à l'année. Il faut prendre en compte les différences de poids et de mesure qui existent avec les zones commerciales périphériques. L'aménagement de voies douces n'arrêtera pas les gens d'aller en voiture sur les parkings des supermarchés, bien au contraire cela ne fera qu'accentuer la chose.

Mme Gendrot relève donc que M. Hubert préconise pour développer le centre-bourg de la Ville haute d'avoir des parkings partout.

M. Hubert préconise plutôt la solution de développer le stationnement aux entrées de centre-ville, comme cela est le cas dans une fiche action près de la gare, avec un parking silo, la création de parking-relais et de navettes. Effacer stratégiquement le stationnement à certains endroits ne peut se faire qu'avec des alternatives.

Mme le Maire conclut en soulignant la cohérence apportée à l'ensemble des politiques du groupe majoritaire et sur la manière d'accompagner les évolutions qui se feront sur un pas de temps long.

Adopté à l'unanimité

Avant de clore ce conseil, Mme le Maire remercie l'engagement de l'ensemble des élus dans l'élaboration du PLU, du PVAP et s'associe aux remerciements qui ont été formulés pour l'ensemble des personnes extérieures qui ont accompagné ce projet. Elle mesure l'engagement et le travail qui a été fait. Elle remercie particulièrement Edgar Barbe qui a piloté ce projet, l'ensemble des services et en particulier le service Aménagement du Territoire et Patrimoine.

CS 80

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 52.

CS 80

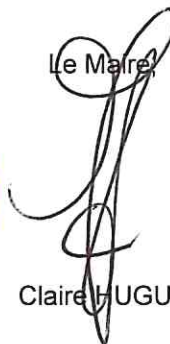
La Secrétaire de Séance,



Alexandra NICOLLE



Le Maire,



Claire HUGUES