

Département de Loire Atlantique
Commune de PORNIC
Enquête publique
Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)
Du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00)



Rapport

Conclusions et avis motivé de la Commission d'enquête

Président : Yves PENVERNE

Membres titulaires :

Jean DE BRIDIERS

Aude VOUZELLAUD

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Maire de Pornic

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E2200151/44 en date du 31 Août 2022
- Arrêté municipal n° DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022

Table des matières

1 ^{ère} partie - Rapport.....	5
1. Généralités.....	6
1.1. Le cadre général du projet,.....	6
1.2. L'objet de l'enquête publique,	6
1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique	6
1.4. Concertation	6
2. Présentation du projet de révision du PLU	7
2.1. Nature et raisons du projet de révision	7
2.2. Le rapport de présentation	8
2.3. Le diagnostic.....	9
2.4. Le parc de logements	9
2.5. Les conséquences du développement urbain	9
2.6. Les équipements.....	10
2.7. La mobilité.....	10
2.8. Le PADD.....	10
2.9. L'évaluation environnementale.....	12
2.10. Le projet de règlement	13
2.11. Les OAP	14
2.12. Les annexes.....	14
2.13. Bilan des surfaces du PLU.....	14
3. Le dossier soumis à l'enquête publique.	16
3.1. Fascicule 0 et 0bis : Pièces administratives :406 pages	16
3.2. 1 : Rapport de présentation - 477 pages.....	17
3.3. Fascicule 2 : PADD - 23 pages	17
3.4. Fascicule 3 : OAP - 88 pages	17
3.5. Fascicule 4 : Règlements - 812 pages	17
3.6. Fascicule 5 : PLU Annexes - 213 pages.....	18
4. Organisation de l'enquête	18
4.1. Désignation de la commission d'enquête,.....	18
4.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête,	18
4.3. Préparation de l'enquête publique.....	18
4.4. Les mesures de publicité	19
5. Déroulement de l'enquête.....	20
5.1. Dates / durée / lieux de l'enquête.....	20

5.2.	Les moyens mis à disposition du public.....	20
5.3.	Permanences réalisées.....	21
5.4.	Participation du public / Observations recueillies	21
5.5.	Clôture de l'enquête	22
5.6.	Climat de l'enquête publique / incident.....	23
5.7.	Remise du procès-verbal de synthèse.....	23
5.8.	La réponse de la commune.....	24
6.	Avis de la MRAE et réponse de la commune.....	24
6.1.	Contexte et enjeux.....	24
6.2.	Réponse de la commune	27
6.3.	Analyse de la commission d'enquête	28
7.	Les avis des PPA	28
7.1.	ADRP - Association pour la Défense de la Ria du littoral de Pornic	28
7.2.	CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie	30
7.3.	CDNPS - Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.....	31
7.4.	CDPNAF - Com. Dép. de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	32
7.5.	CA - Chambre d'Agriculture	34
7.6.	CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat	35
7.7.	CD - Conseil Départemental.....	35
7.8.	Etat (DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer)	37
7.9.	FNE - France Nature Environnement	40
7.10.	LAD-SELA - Loire Atlantique Développement.....	41
7.11.	Pornic Agglo Pays de Retz	42
7.12.	PETR - Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz.....	46
7.13.	SNCF	46
8.	Réponse de la commune à la commission d'enquête	47
8.1.	Réponses aux questions posées par la commission d'enquête.....	47
8.2.	Compléments de la commune	56
9.	Analyse des observations du public	59
9.1.	Observations générales.....	59
9.2.	Environnement.....	60
9.3.	Zonage	62
9.4.	OAP.....	64
9.5.	Economie / Démographie	68
9.6.	Dispositifs réglementaires	69

9.7. Mobilité (hors OAP)	70
9.8. Grands équipements	72
2 ^{ème} partie - Conclusions et avis motivé	75
1. Présentation du projet.....	76
1.1. L'objet de de la révision	76
1.2. Les enjeux de la révision.....	76
2. Avis de la commission sur le déroulement de l'enquête.....	76
2.1. Le cadre réglementaire	76
2.2. La qualité de l'information préalable du public	77
2.3. Le dossier soumis à l'enquête publique.....	77
2.4. La participation du public	77
2.5. Prise en compte de l'avis de la MRAE.....	78
2.6. La prise en compte des avis des personnes publiques associées	78
2.7. La prise en compte des observations du public.....	78
3. Avis de la commission d'enquête sur le contenu de la révision	79
3.1. Opportunité de la révision	79
3.2. Environnement.....	79
3.3. Zonage	80
3.4. OAP.....	80
3.5. Economie	81
3.6. Dispositifs réglementaires	81
3.7. Mobilité	81
4. Avis d'ensemble de la commission d'enquête sur le projet.....	81
4.1. Aspects positifs	81
4.2. Aspects négatifs	82
4.3. Bilan.....	82
5. Avis de la Commissions d'enquête.....	83
GLOSSAIRE.....	85
ANNEXES.....	87
Procès verbal de synthèse des observations	89
Réponse de la commune au PVS.....	91
Certificat d'affichage.....	93

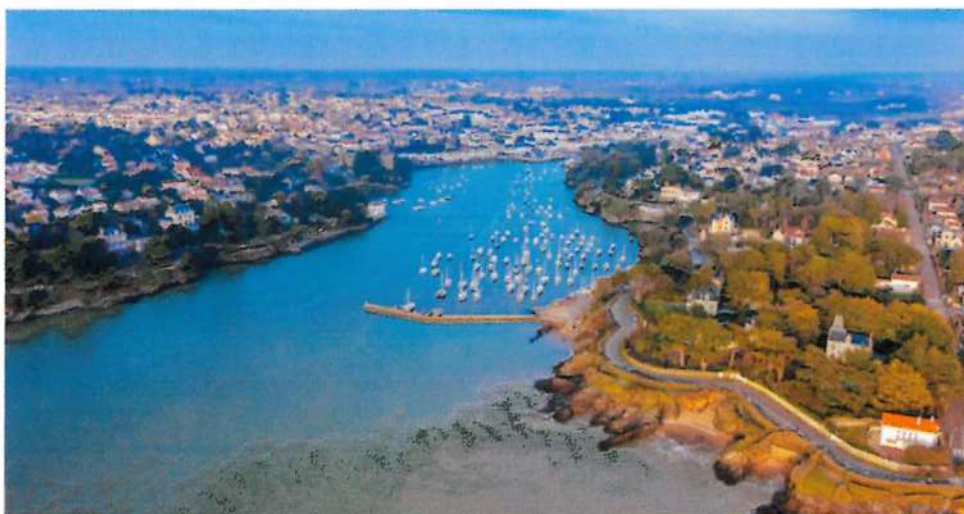
Département de Loire Atlantique

Commune de PORNIC

Enquête publique

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00)



1^{ère} partie - Rapport de la Commission d'enquête

Président : Yves PENVERNE

Membres titulaires :

Jean DE BRIDIERS

Aude VOUZELLAUD

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Maire de Pornic

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E2200151/44 en date du 31 Août 2022
- Arrêté municipal n° DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022

1. Généralités

1.1. Le cadre général du projet,

Le projet de la commune de Pornic porte sur la révision de son Plan Local d'urbanisme (PLU).

Pornic est une ville du département de la Loire Atlantique de 15 859 habitants, d'une superficie de 9 420 ha.

Station balnéaire historique du sud Loire sur la côte atlantique (30 km au sud-est de Saint Nazaire et 50 km à l'ouest de Nantes), Pornic accueille chaque saison environ 50 000 vacanciers et son parc immobilier est largement impacté par le nombre de résidences secondaires.

Pornic est accessible par la RD 213, dite "route bleue", 2x2 voies reliant Guérande aux Moutiers en Retz, la RD 751 à partir de Nantes et la voie ferrée Nantes Sainte-Pazanne Pornic.

Pornic fait partie de de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, qui regroupe 15 communes et 63 534 habitants. La commune fait partie du périmètre du SCoT du Pays de Retz porté par le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz.

1.2. L'objet de l'enquête publique,

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que d'assurer la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration de la procédure de révision du PLU.

Elle doit à cette occasion recueillir les observations et les propositions du public sur le projet arrêté par le conseil municipal de Pornic lors de sa réunion du 22 juin 2022.

1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique dont la commission a été chargée par le tribunal administratif par décision en date du 31 août 2022 à la demande de la commune de Pornic est une enquête environnementale dont la tenue est prévue par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme.

Elle est encadrée par les dispositions du chapitre III, titre II, livre premier du code de l'environnement.

Dans la procédure de révision du PLU elle s'inscrit après la décision de la commune de lancer cette opération par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016, qui a aussi décidé d'ouvrir une concertation sur ce projet et après la clôture de la concertation ainsi que l'arrêt du projet par le conseil municipal par sa délibération du 22 juin 2022.

1.4. Concertation

Les modalités de la concertation ont été fixées par la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016. Le bilan détaillé de la concertation présenté au conseil municipal lors de sa réunion du 22 juin 2022 peut être synthétisé ainsi :

- Mise à disposition d'un registre à l'Hôtel de Ville tout au long de la procédure. Aucune observation n'a été recueillie sur ce document. Cependant 200 courriers ont été reçus portant en grande majorité sur des demandes de changement de zonage de zone A ou Nh en zone U, déclassement d'espace boisé, suppression ou réduction d'emplacement réservé ;
- Informations (outre ce qui suit) diffusées lors des entretiens du public avec le service d'urbanisme à l'occasion de rendez-vous, par courriel et conversations téléphoniques ;
- Organisation de deux réunions publiques, l'une (28 juin 2018) en présence de 150 personnes pour la présentation du diagnostic, la seconde (7 mars 2022), en présence de 400 personnes pour la présentation du PLU, après une conférence sur les grands enjeux de l'aménagement, le changement climatique, la migration sur le littoral, le zéro artificialisation nette, la perte de biodiversité et les lois sur l'aménagement.
- Réalisation d'une exposition à l'occasion des journées du patrimoine 2021.

Une information permanente de la population par :

- Le bulletin municipal, Pornic Magazine, trimestriel édité à 15 000 exemplaires distribué gratuitement à l'ensemble de la population et mis en ligne sur le site de la ville depuis 2019, six numéros ont évoqué le PLU entre avril 2017 et janvier 2021 ;
- Le site internet de la ville sur sa page dédiée au PLU ;
- Des articles parus dans les journaux locaux ;
- Les rencontres à plusieurs reprises avec les forces vives de la ville et leurs contributions, 12 associations de quartier, 8 associations de protection et de valorisation de l'environnement et du patrimoine, les 92 professionnels du paysage, du bâtiment, de la construction, de l'immobilier et du notariat, les agriculteurs.

Enfin les délibérations du conseil municipal ont été affichées en Mairie et ont été publiées sur son site internet, celle relative à la prescription de la révision du PLU et aux modalités de la concertation a fait l'objet d'une publication d'un avis du Maire dans l'édition de Ouest France du 30 janvier 2017.

En conclusion le bilan indique que des outils variés ont été mis à la disposition des habitants, qu'une mobilisation significative a été observée, que l'information a circulé via les associations de quartier et les entretiens individuels notamment autour de demandes de constructibilité et que le monde socio-économique a également participé à la concertation.

Le bilan de la concertation (16 pages) a été annexé à la délibération du 22 juin 2022.

2. Présentation du projet de révision du PLU

2.1. Nature et raisons du projet de révision

Le PLU est un document de planification et d'urbanisme réglementaire dont le rôle stratégique et de prospective est central dans la politique d'aménagement et la vie de la cité.

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé par le conseil municipal le 2 décembre 2011. Il succédait au Plan d'Occupation des Sols. Depuis lors le PLU a fait l'objet de plusieurs modifications dont quatre simplifiées.

La révision est rendue nécessaire par l'évolution législative, la volonté de la municipalité, pour répondre à la pression foncière, de protéger son riche patrimoine architectural et historique, son environnement, dans un contexte singulier de celui d'une station balnéaire, de disposer d'un document de planification conforme à ses choix, exposés dans la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016.

2.2. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet développe les caractéristiques du projet voulu par la commune de Pornic. Un glossaire est disponible en fin du présent rapport.

2.2.1. Composition du rapport de présentation

Il comprend 4 chapitres : le premier traite de l'état initial de l'environnement, le deuxième présente le diagnostic, le troisième l'évaluation environnementale et le quatrième la justification des choix retenus.

Le PADD fait l'objet du paragraphe 2.3 du présent rapport, l'évaluation environnementale du paragraphe 2.4.

Outre la traduction dans son PLU, des engagements du Grenelle de l'environnement, des dispositions des lois SRU, ALUR, ELAN, Climat et résilience, les objectifs poursuivis par la commune sont cités dans la délibération du 16 décembre 2022, et notamment la programmation de l'urbanisation pour les 10 années à venir (consommation foncière), la protection du patrimoine, l'intégration des engagements de la commune dans la charte des Ecoquartiers et les différents inventaires, la préservation de la biodiversité, la cohésion des mobilités, la révision du plan local de publicité.

La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT du Pays de Retz, le PLH, le PCAET de Pornic Agglo Pays de Retz, le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf, le PGI du bassin Loire Bretagne, le SRCE des Pays de la Loire, le schéma régional des carrières, le SRADDET.

2.2.2. Etat initial de l'environnement

La commune est concernée par 4 sites Natura 2000, 1 secteur d'application de la convention de Ramsar, 1 ZNIEFF de type 1, 5 ZNIEFF de type 2, 1 ZICO, 1 site classé la corniche Noëveillard, 2 sites inscrits les Grandes Vallées et Gourmalon, le château et ses abords, les zones humides communales dont la Baie de Bourgneuf, les zones de captage d'eau potable, les zones exposées aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.

Sont analysés dans le chapitre 1, les enjeux de l'état initial de l'environnement. Chacun des enjeux a fait l'objet d'une évaluation dont la synthèse figure en fin de chapitre. Ainsi au titre de la thématique :

- des sols et sous-sols (économie des espaces, densification, nouvelles formes d'habitat...), le niveau de sensibilité retenu est fort ;

- des milieux naturels et biodiversité, le niveau de sensibilité est majeur ;
- de l'eau, le niveau de sensibilité le niveau est majeur,
- du paysage et du patrimoine, le niveau est majeur,
- de la qualité de l'air, de l'énergie, le niveau est modéré,
- des déchets, le niveau est modéré,
- des risques et nuisances, le niveau est de modéré à fort.

2.3. Le diagnostic

Le chapitre 2 expose le contenu du diagnostic.

2.3.1. La population

Il est souligné que la croissance démographique est constante depuis 1968, qu'elle est principalement portée par le mouvement migratoire depuis le milieu des années 1970. Il s'agit d'une population particulièrement vieillissante, marquée par un desserrement démographique, une relative stabilité des ménages et principalement composée de couples sans enfant. Les enjeux à relever sont l'accueil de nouveaux habitants, notamment des familles avec jeunes enfants et des primo accédants, l'accompagnement du vieillissement de la population, enfin les adaptations à apporter au parc de logements.

2.4. Le parc de logements

En ce qui concerne l'évolution et la composition du parc de logements il est constaté une augmentation de 241 logements neufs en moyenne par an entre 2010 et 2020 avec une estimation de 100 résidences secondaires, une vocation touristique traduite à travers le poids de celles-ci mais avec un rééquilibrage vers les résidences principales, une vacance de 4,2% de logements en 2018, un rattrapage important de logements locatifs sociaux, la nécessité de mettre en place une programmation sur le moyen terme pour compenser le prix de l'immobilier particulièrement élevé; les enjeux étant de poursuivre les efforts pour améliorer l'offre en logement social, d'arrêter une répartition de l'offre future en lien avec l'accessibilité, les équipements, les enjeux de renouvellement urbains.

2.5. Les conséquences du développement urbain

En ce qui concerne les conséquences du développement urbain, il est constaté une extension historique de la station balnéaire le long du littoral renforcée par la césure de la Route bleue, une évolution de la tache urbaine qui est venue relier le centre-ville de Pornic avec ses centre bourgs du Clion et de Sainte-Marie, soit une consommation foncière d'environ 10,5 ha par an lors des 10 dernières années dont 75% à vocation d'habitat.

La densité de population augmente de manière plus importante que les objectifs du SCoT. Une capacité réelle de densification et de renouvellement urbain est soulignée ; les enjeux étant d'économiser l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, de privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants, de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.

Pour ce qui est de la dynamique on observe que l'indice de concentration de l'emploi est élevé (123,3 en 2018) et en hausse (122,1 en 2013), reposant sur une économie présentielle et en lien avec la saison touristique, une part majoritaire d'actifs par habitant travaillant sur la commune, un tissu commercial dense et implanté sur plusieurs pôles, une économie locale portée par les petites entreprises, l'existence de deux ports, un port de pêche et un port de plaisance, plusieurs zones d'activités, une activité agricole souhaitant se développer, une offre touristique particulièrement riche, notamment en ce qui concerne les hébergements.

Les enjeux reposent sur la réponse à apporter aux questions suivantes étroitement liées à la qualité du paysage urbain : comment tirer parti des fonctions résidentielles et touristiques et anticiper les mutations notamment dans le domaine de l'offre commerciale et de services ?

2.6. Les équipements

La capacité des équipements scolaires, sportifs et sociaux de la commune est importante. L'offre en équipements sportifs est dense et diversifiée, les équipements culturels et de loisirs sont structurants à l'échelle intercommunale, les équipements à destination des personnes âgées ou dépendantes est conséquente ; les équipements scolaires sont présents dans chaque pôle. Enfin la station d'épuration est conforme en équipement et en performance. Les enjeux renvoient à la capacité d'anticipation des mutations en termes d'équipements et d'accessibilité, en lien avec l'évolution démographique.

2.7. La mobilité

Le constat pour les mobilités et l'accessibilité se focalise sur la position importante de carrefour littoral de Pornic, la "route bleue" qui traverse le pays de Retz du nord au sud et relie le littoral à Saint Nazaire et à la Bretagne (une étude de requalification des échangeurs est en cours), la forte dépendance des déplacements à la voiture individuelle et la faible part modale des transports collectifs, la présence de deux lignes de bus desservant le territoire, la gare de Pornic desservie par le TER Nantes-Pornic, une relative densité du réseau de liaisons douces. Les enjeux tiennent aux perspectives de développement de la fonctionnalité de la liaison ferroviaire pour les déplacements domicile travail vers Nantes, la réalisation d'une étude sur le plan de circulation concernant le rôle des points nodaux suivants : les échangeurs, la gare et la ville haute, sur le développement de la multi modalité en lien avec un schéma des liaisons douces.

2.8. Le PADD

Le PADD a fait l'objet d'un premier débat en conseil municipal le 8 février 2019, puis un nouveau débat est intervenu le 29 janvier 2021 sur un projet écrit et construit par le nouveau conseil municipal après les élections de 2020. Enfin ce document a été amendé pour tenir compte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et un nouveau débat a eu lieu le 4 mars 2022, sur ces nouvelles dispositions.

2.8.1. Objectifs du PADD

Le PADD adopté repose sur les trois objectifs suivants :

- Vivre et se développer dans un espace limité afin de ne pas exercer une pression insoutenable sur les milieux et dans ce but prévoir un accueil maximum de 200 nouveaux habitants par an, le PLU projetant les limites de la ville à l'horizon 2030-2035 ;
- Adapter les modes de vie aux transitions à l'œuvre, le réchauffement climatique ayant pour conséquence de devoir repenser les modèles de développement et d'aménagement qui devront être plus intégrés avec des formes urbaines plus compactes moins consommatrices d'espace, offrant des alternatives au véhicule particulier, favorisant l'adaptation des aménagements urbains au climat, une organisation économique basée sur la proximité, les circuits courts, la performance thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables;
- Préserver et valoriser les patrimoines de la ville dont la protection déjà prévue par divers dispositifs réglementaires sera renforcée par la création d'un site patrimonial remarquable (SPR), et par l'accent mis sur le végétal par une politique d'entretien, de renouvellement et de plantation d'arbres essentiels à la préservation du cadre de vie.

2.8.2. Les axes du PADD

Sur la base de ces objectifs le PADD a été conçu autour de trois axes et de leurs orientations qui sont :

Axe 1. Préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique à travers :

- la gestion des enjeux spécifiques au littoral ;
- le renforcement de la présence du végétal, la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- la protection de la ressource en eau et de ses usages ;
- la préservation des sols ;
- la préservation et la mise en valeur des paysages ;
- la déclinaison du plan climat air énergie territorial (PCAET) intercommunal.

Axe 2. Valoriser le patrimoine social et culturel :

- en protégeant et valorisant le patrimoine maritime, architectural et rural de la ville ;
- en encadrant l'organisation de la ville et les formes urbaines ;
- à travers une gestion adaptée de l'espace public ;
- en développant une offre diversifiée en habitat permettant le parcours résidentiel des habitants et en faveur de la mixité sociale ;
- en développant l'offre en enseignement et formation ;
- en développant et en adaptant l'offre en équipements et services à l'évolution de la population ;
- en gérant les cohabitations pour limiter les risques et nuisances entre les différents usages.

Axe 3. Développer le patrimoine économique et la mobilité en :

- développant l'accessibilité et l'offre de mobilités durables ;
- affirmant la place de l'économie maritime et touristique ;
- protégeant l'économie agricole/agro-alimentaire et forestière ;
- gérant durablement le foncier économique ;
- préservant la diversité commerciale ;
- s'appuyant sur la desserte numérique pour soutenir l'innovation ;
- assurant les services d'intérêt général.

2.9. L'évaluation environnementale

Conformément aux exigences réglementaires en vigueur, la présente révision du PLU est soumise à évaluation environnementale. Celle-ci vise à garantir une qualité environnementale au projet d'urbanisme communal afin d'éviter des dommages environnementaux irréversibles.

Elle a été ici réalisée dans le cadre d'une démarche intégrée afin de prendre en compte l'environnement dans les choix opérés. C'est un des éléments fondateurs du projet et un des éléments principaux du dossier d'enquête publique.

Après étude de trois scénarios de développement démographique à horizon 2033, les élus ont retenu un scénario intermédiaire, conforme au PADD, visant à favoriser un accroissement maîtrisé de la population (+1,14%/an soit environ +200 habitants/an maximum), dans le respect de la capacité d'accueil du territoire et permettant la production d'environ 200 nouveaux logements par an en moyenne sur les dix prochaines années.

Le développement urbain par la construction de nouveaux logements est un des éléments des PLU ayant le plus d'impacts sur l'environnement. L'évaluation environnementale est donc un outil primordial d'aide au choix des lieux retenus pour ces futures constructions. Par ailleurs, l'encadrement réglementaires des possibilités de développement urbain a été particulièrement renforcé ces dernières années par plusieurs lois avec pour conséquence que nombres de surfaces ne peuvent plus aujourd'hui être retenues pour cette destination.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement par thème (cf. 2.2.§4, p.7) avec indication des impacts du projet ainsi que des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) visant à les limiter.

Le présent projet de révision du PLU a donc cherché à maîtriser et équilibrer le développement urbain pour garantir la préservation de ces différents enjeux et respecter les réglementations applicables.

Un tableau des indicateurs de suivi a également été établi sur ces thématiques avec des indicateurs clés, un état initial et des objectifs à atteindre afin de permettre de suivre les effets du futur PLU sur l'environnement.

Ainsi, après analyse des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du projet de révision du PLU et prise en compte des mesures ERC adoptées, le projet de révision du PLU de Pornic a été estimé ne présentant pas d'incidences notables

pour l'environnement. Il est souligné qu'il veille davantage à prendre en considération l'environnement que les dispositions existantes antérieures.

Ce PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application d'ici 2029 au plus tard.

2.10. Le projet de règlement

Le nouveau règlement a été enrichi, notamment pour mieux guider le lecteur dans ses recherches. Il se compose désormais d'un Préambule présentant la fonction du PLU, l'organisation générale du règlement, son mode d'emploi et une présentation synthétique des différentes zones.

Il comprend toujours un règlement écrit et graphique auxquels est désormais adjoint un plan des hauteurs des constructions.

2.10.1. Le règlement écrit

Il se compose traditionnellement de dispositions communes à toutes les zones, de règles applicables aux prescriptions graphiques et d'un règlement par zone.

Le mode d'emploi explicite clairement pour les administrés la procédure à suivre pour déterminer les règles applicables à leur parcelle.

L'adjonction de règles applicables aux prescriptions graphiques introduit de nouvelles dispositions spécifiques aux éléments paysagers, environnementaux, du patrimoine urbain, architectural et rural.

Il inclut également désormais en annexe :

- un barème de valeurs des arbres établissant un référentiel pour les compensation des abattages ;
- un cahier de recommandations architecturales et paysagères identifiant les enjeux propres à chaque grand secteur du territoire communal ;
- une charte architecturale des façades et des terrasses des quais pour retrouver le charme et l'authenticité du vieux ports ;
- un cahier d'illustrations du règlement permettant de visualiser les attendus énoncés ;
- la liste des essences végétales préconisées selon les secteurs ;
- la liste des éléments repérés au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique.

2.10.2. Le règlement graphique

Le règlement graphique se compose d'un plan global de la commune découpé en onze zones et des 12 plans détaillés correspondants ainsi que d'un plan général des hauteurs.

2.11. Les OAP

2.11.1. L'OAP thématique Nature

Pour la première fois, le projet de PLU introduit une OAP thématique Nature afin d'aider les porteurs de projet à contribuer aux enjeux de biodiversité portés par la ville de Pornic.

Elle vise ainsi à :

- conforter les espaces naturels et la biodiversité en renforçant les fonctionnalités écologiques à travers les séquences paysagères et la trame verte et bleue ;
- protéger et intensifier la place de la nature en ville en développant la canopée arborée et la qualité des strates végétales des espaces publics et privés avec l'introduction d'un coefficient de naturalité¹ ;
- intégrer la nature dans tous les projets de la conception à la gestion.

2.11.2. Les OAP sectorielles

Huit OAP sectorielles sont par ailleurs identifiées et détaillées sur les secteurs de la Corbinière, Ficaudière, la Hourserie, Janvrie, Jean Moulin/Linz/Rote de Saint-Père, le Clion-sur-Mer, le Port Chéri, Moulin Neuf (Colombes, les Petits Coeurés/Gatellier, Bougrenets), la route de saint-Père, la rue de Nantes, la rue du pont du Clion.

2.12. Les annexes

Les annexes regroupent toutes les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, celles relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements, celles relatives à la salubrité et la sécurité publique, les droits de préemption ainsi qu'une carte des servitudes.

2.13. Bilan des surfaces du PLU

Le nouveau PLU se traduit par une diminution des surfaces constructibles à court, moyen ou long terme représentant plus de 5% de la surface de la commune.

La répartition des surfaces par zone dans le nouveau PLU est donnée dans le tableau ci-après.

¹ Coefficient (compris entre 0 et 1) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la nature par rapport à la surface totale d'une parcelle.

BILAN DES SURFACES DU PLU

Surfaces par type de zone

Type de zone	Surface	PLU de 2011
A	6 784 hectares	6 753 ha
AU	53 hectares	442 ha
N	8 085 hectares	920 ha
U	1 221 hectares	1375 ha
Total	16143 hectares avec le domaine maritime 9490 hectares sans le domaine maritime	9490 ha

Surfaces par sous-type de zone U ou AU

Sous-type de zones	Surface
1AU	28 hectares
2AU	25 hectares
UA	79 hectares
UB	740 hectares
UC	114 hectares
UE	140 hectares
UG	48 hectares
UL	35 hectares
UP	35 hectares
UR	30 hectares

3. Le dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier se compose de 5 fascicules pour un total de 2 019 pages².

3.1. Fascicule 0 et 0bis : Pièces administratives :406 pages

- Délibération du 22/06/22 : arrêt du PLU et bilan de la concertation : 23 pages
- Délibération du 04/03/22 : 3^{ème} débat sur le PADD : 24 pages
- Délibération du 08/02/19/ 1^{er} débat sur le PADD : 15 pages
- Délibération du 16/12/16 : prescription de la révision générale du PLU : 3 pages
- Délibération du 29/01/21 : 2^{ème} débat sur le PADD : 24 pages
- Arrêté municipal no. DAP/2022/A02 du 12/09/22 : 4 pages
- Avis d'enquête publique : 1 page
- Certificat d'affichage : 14 pages
- Avis de la MRAe no.PDL-2022-6313 du 07/10/22 : 16 pages
- Avis des PPA :
 - o Compte-rendu de la réunion des PPA du 10/01/19 : 2 pages
 - o Compte-rendu de la réunion des PPA du 20/11/20 : 5 pages
 - o Compte-rendu de la réunion des PPA du 28/02/22 : 6 pages
 - o Avis de l'ADRP du 19 septembre 2022 : 10 pages+73 pages
 - o Réponse du 05/10/22 de la commune de Pornic à l'avis de l'ADPR : 2 pages
 - o Avis de la CCI NANTES ST-NAZAIRE du 26/09/22 : 6 pages
 - o Avis de la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial (+ CDNPSLA) du 06/10/22 : 73 pages
 - o Avis de la DDTM (CDPENAF) du 21/09/22 : 4 pages
 - o Avis de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique du 26/09/22 : 2 pages
 - o Avis de la Chambre des Métiers du 30/08/22 : 4 pages
 - o Avis de la Direction générale territoires Délégation Pays de Retz du 21/09/22 : 10 pages
 - o Avis de la DDTM du 21/09/22 : 30 pages
 - o Avis de la SNCF IMMOBILIER du 25/07/22 : 15 pages

² Le référentiel de pagination est basé sur le dossier dématérialisé.

- Avis de la DDTM du 07/07/22 : 3 pages
- Avis de RTE du 22/07/22 : 8 pages
- Avis de GRT GAZ du 09/08/22 : 10 pages
- Avis de la DGAC du 18/07/22 : 1 page
- Avis de Atlantique'eau du 04/08/22 : 1 page
- Avis de France Nature Environnement du 22/09/22 : 3 pages
- Avis de LAD du 22/09/22 : 4 pages
- Avis du PTER du Pays de Retz du 21/09/22 : 2 pages
- Avis de Pornic Agglo Pays de Retz du 26/09/22 : 15 pages
- Avis de SNCF IMMOBILIER du 06/08/22 : 15 pages

3.2. 1 : Rapport de présentation - 477 pages

- Introduction
- Ch 1: Etat initial de l'environnement
- Ch2 : Diagnostic
- Ch 3: Evaluation environnementale
- Ch 4: Justifications des choix retenus

3.3. Fascicule 2 : PADD - 23 pages

- Préambule
- Les ambitions du projet
- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique
- Axe 2 : valoriser le patrimoine social et culturel
- Axe 3 : Développer le patrimoine économique et la mobilité

3.4. Fascicule 3 : OAP - 88 pages

- 3.1.OAP thématique Nature : 39 pages
- 3.2. OAP sectorielles :49 pages

3.5. Fascicule 4 : Règlements - 812 pages

- 4.1. Règlement écrit : 364 pages
- 4.2. Règlement graphique : 12 plans
- Annexe du règlement : 218 pages

- Barème de l'arbre : 19 pages
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères : 43 pages
- Chartre des quais : 19 pages
- Illustrations du règlement : 26 pages
- Liste d'essences végétales préconisées selon les secteurs : 5 pages
- Liste des éléments repérés du titre du patrimoine bâti, paysager et écologique : 106 pages

3.6. Fascicule 5 : PLU Annexes - 213 pages

- 5.1. Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- 5.2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- 5.3. Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique
- 5.4. Droits de préemption
- 5.5. Carte des servitudes d'utilité publiques
-

4. Organisation de l'enquête

4.1. Désignation de la commission d'enquête,

Par décision n° E22000151/44 du 31 août 2022, la Vice-présidente du Tribunal Administratif a décidé la constitution d'une commission d'enquête composée de Monsieur Yves PENVERNE, en tant que Président, Monsieur Jean DE BRIDIERS et Madame Aude VOUZELLAUD, membres titulaires, pour procéder à la présente enquête publique.

4.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête,

Par arrêté municipal n° DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation des dossiers, les dates de permanences de la commission d'enquête et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations.

4.3. Préparation de l'enquête publique

Dès sa désignation, le Président de la commission d'enquête a pris contact avec ses membres titulaires pour préparer la présente enquête. Différents échanges par courriels, ainsi qu'une réunion des membres de la commission le 7 septembre 2022, ont permis de faire le point sur les différents sujets à aborder avec l'autorité responsable : la commune de Pornic, pour organiser concrètement cette enquête.

4.3.1. Contacts avec la commune

Le Président de la commission d'enquête a également pris contact avec la personne en charge de l'organisation de l'enquête pour l'autorité organisatrice : Madame Angélique THUILLIER, directrice de l'aménagement et du patrimoine de la commune de Pornic. Différents courriels ont été échangés pour préciser les modalités d'organisation et permettre la préparation de l'arrêté d'organisation.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été validées ainsi que les projets d'arrêté et d'avis d'enquête. Les dossiers d'enquête « papier » n'étant pas encore prêts, des documents numériques ont rapidement été mis à disposition des membres de la commission.

4.3.2. Visites des lieux et réunions réparatoires,

Une réunion préparatoire s'est tenue le 14 septembre 2022 à la mairie de Pornic. Les membres de la commission d'enquête y ont rencontré Monsieur BRARD, maire de la commune, Madame THUILLIER, Madame SECHE, responsable du service urbanisme et Madame VITTORINO, assistante de direction de l'aménagement et du patrimoine.

Monsieur le Maire y a présenté les grandes orientations de la présente révision du PLU de la commune avant de laisser madame THUILLIER faire le point sur l'organisation à prévoir.

Les formalités de publicités légales exigées ont été rappelées et le plan d'affichage prévu étendu. Les modalités de fonctionnement de la publication des observations déposées sur le registre dématérialisé ont été présentées. Les documents manquants au dossier d'enquête ont été listés et des éléments nécessaires au bon déroulement des permanences ont été précisés.

Une visite des sites à enjeux concernés a été prévue le 6 octobre 2022, lors du passage de la commission d'enquête pour parapher et coter les dossiers et registres d'enquête.

La salle de permanence de la mairie de Pornic, siège de l'enquête a été présentée.

4.4. Les mesures de publicité

4.4.1. L'avis d'enquête publique

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication, dans les délais réglementaires, sur le site internet de la mairie de Pornic: www.pornic.fr.

L'avis d'enquête publique a également été publié dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 21 septembre et 12 octobre 2022.

La publication de l'avis d'enquête publique a été effectuée quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée via 22 affiches, au format réglementaire, aux différentes entrées de ville, en mairie et mairies annexes ainsi qu'en différents points particulièrement fréquentés par les pornicais. Un certificat d'affichage a été établi par

monsieur le maire en date du 23/09/22. La commission d'enquête a également pu constater la présence de l'affichage en cours d'enquête lors de la tenue des permanences.

4.4.2. Les publicités complémentaires

La mairie de Pornic a également procédé à l'annonce de la présente enquête via :

- L'impression d'un premier tiré à part de 8 pages et d'un second de 12 pages sur la révision du PLU de la commune, distribués dans les boites aux lettres des administrés avec le bulletin municipal du 01/2022 et 10/2022, et mis également à disposition dans les principaux sites municipaux ;
- L'envoi de l'arrêté d'ouverture de la présente enquête à toutes les associations ;
- Les actualités de son site ;
- des articles dans le Pornic magazine n°131 du 01/2022 et n°134 du 10/2022.
-

5. Déroulement de l'enquête

5.1. Dates / durée / lieux de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée du vendredi 7 octobre 2022 9h00 au jeudi 10 novembre 2022 17h00, soit pendant 35 jours consécutifs. La mairie de Pornic a été désignée siège de l'enquête, des permanences ont également été prévues aux mairies annexes du Clion et de Sainte-Marie.

5.2. Les moyens mis à disposition du public

Le public a pu consigner ses observations :

- Sur les registres d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Pornic, siège de l'enquête, ainsi que dans les deux mairies annexes du Clion et de Sainte-Marie, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures précisés dans l'arrêté ;
- Par courrier postal à l'attention de la commission d'enquête du PLU, Mairie de Pornic, rue Fernand de Mun, BP 1409, 44210 PORNIC ;
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/plu-pornic> ;
- Par courriel à l'adresse courriel suivante : plu-pornic@registredemat.fr

Les bons fonctionnements de l'adresse courriel et du dépôt d'observation ont été testés par la commission d'enquête au début de l'enquête.

5.2.1. Les dossiers papiers

Trois dossiers papiers complets, cotés et paraphés par la commission d'enquête, ont été mis à disposition du public dans chacun des lieux de l'enquête.

5.2.2. Registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a enfin été mis en place à l'adresse :

<https://www.registredemat.fr/plu-pornic>.

Il permettait :

- L'accès au dossier dématérialisé de l'enquête via un lien renvoyant sur le site de la mairie ;
- Le dépôt direct d'observation par le public ;
- L'envoi de courriels via une adresse dédiée ;
- La consultation des observations déposées par le public dans les meilleurs délais possibles.

5.2.3. Postes informatiques

Des accès informatiques au dossier dématérialisé ont également été mis à disposition du public sur chaque lieu.

5.3. Permanences réalisées

Afin de répondre à la demande de la commune, anticipant une bonne mobilisation de sa population sur ce sujet important pour les administrés, il a été convenu, en accord avec la commission d'enquête, de prévoir 12 permanences les :

- | | |
|---|--|
| - Vendredi 07/10/22 de 9h à 12h (Pornic) | - Mercredi 26/10/22 de 14h à 17h (Pornic) |
| - Mardi 11/10/22 de 9h à 12h (Le Clion) | - Vendredi 28/10/22 de 9h à 12h (Sainte-Marie) |
| - Vendredi 14/10/22 de 14h à 17h (Sainte-Marie) | - Jeudi 03/11/22 de 14h-17h (Le Clion) |
| - Mercredi 19/10/22 de 14h à 17h (Pornic) | - Samedi 05/11/22 de 9h à 12h (Pornic) |
| - Samedi 22/10/22 de 9h à 12h (Pornic) | - Lundi 07/11/22 de 9h-12h (Sainte-Marie) |
| - Lundi 24/10/22 de 14h à 17h (Le Clion) | - Jeudi 10/11/22 de 14h à 17h (Pornic) |

La commission d'enquête a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les agents de la commune.

5.4. Participation du public / Observations recueillies

Durant toute l'enquête, la présence du public a été conséquente pour chacune des permanences, amenant plusieurs fois la commission à dépasser l'horaire annoncé pour recevoir tout le public présent et a nécessité la présence des trois commissaires enquêteurs sur six permanences pour répondre à la demande du public dans de bonnes conditions.

En conséquence de cette mobilisation importante, il a été comptabilisé, à la clôture de l'enquête :

- 239 visites en permanences, soit environ 310 personnes reçues par la commission d'enquête ;

- 579 visiteurs uniques ont été comptabilisés sur le registre dématérialisé ;
- 556 contributions, une contribution pouvant contenir plusieurs observations.

Sur les 556 contributions reçues (numérotées de 2 à 557, la première étant un test de fonctionnement du registre) :

- 271 contributions ont été reçues sur les 7 registres (dépôts directs ou courriers annexés) ;
- 182 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé ;
- 103 contributions ont été reçues par courriel ;
- 7 contributions ont été classées hors-sujet.

La qualité des déposants se répartie de la manière suivante :

- 370 particuliers ;
- 29 associations ;
- 12 entreprises ;
- 11 autres ;
- 7 professions juridiques ;
- 4 organisations professionnelles ;
- 124 non renseignées dont 60 anonymes.

Les thématiques ayant généré le plus d'observations sont :

- la contestation du nouveau zonage de parcelle : 156 observations ;
- l'OAP Janvrie : 66 observations ;
- le patrimoine arboré : 55 observations ;
- le patrimoine bâti protégé : 32 observations ;
- l'OAP Moulin Neuf – Bougrenets : 30 observations ;
- l'OAP Jean Moulin : 29 observations ;
- la dévaluation du patrimoine : 27 observations ;
- les contestations de tracés des zones inondables : 26 observations ;
- les demandes de correction de parcelle : 24 observations ;
- les emplacements réservés des parking relais : 22 observations ;
- le changement de destination : 21 observations.

5.5. Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête a procédé au paraphe et à la clôture des registres d'enquête.

5.6. Climat de l'enquête publique / incident

Malgré la forte fréquentation des permanences et de temps d'attente inévitables, l'enquête s'est déroulée dans un climat soutenu mais assez serein.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences.

Les seuls faits à signaler sont :

- La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a rendu son avis le vendredi 7 octobre 2022, premier jour de l'enquête publique. Cet avis n'a donc pu être intégré aux dossiers d'enquête papier et numérique que le lundi 10 octobre 2022 ;
- Pour donner suite au constat des difficultés de localisation des parcelles sur les plans du règlement graphique, faute d'indication de noms de route, lieux dits et numéros de parcelle, la commune a rapidement mis à disposition de la commission d'enquête le futur projet de PLU dématérialisé (cf. Géocadastre). Cet outil a grandement facilité la localisation des parcelles du public présent lors des permanences, et conséquemment, permis de recevoir plus de personnes dans le temps imparti ;
- Pour certaines personnes, les visites et les contributions ont été répétitives et le nombre de documents annexés aux registres n'a pas facilité la tenue et la mise à jour du registre dématérialisé ;
- La réception des observations du public sur des feuilles blanches par la Président de la commission lors des permanences des 3 et 7 novembre 2022 à Sainte-Marie et au Clion, compte-tenu de la présence des trois membres de la commission alors que seuls deux registres étaient ouverts. Les observations ont dument été adjointes à l'un des registres en fin de permanence ;
- La réception des observations du public sur des feuilles blanches par les trois membres de la commission d'enquête lors de la permanence du 5 novembre 2022 à Pornic, les registres n'ayant pas été apportés à temps pour l'ouverture de la permanence. Les observations ont dument été adjointes aux registres en fin de permanence ;
- Un habitant a envoyé un courrier au tribunal administratif pour signaler son mécontentement vis à vis de la pratique précédente, d'une panne informatique et d'un courrier non encore connu de la commission d'enquête.
-

5.7. Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations déposées a été établi par la commission d'enquête, celui-ci a constaté une participation conséquente du public. Il a été présenté par cette dernière et remis en main propre à l'Adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur BARBE et de Madame THUILLIER, lors de la réunion du 18 novembre 2022. Le présent document est joint en annexe du présent rapport.

5.8. La réponse de la commune

La commune de Pornic a transmis son mémoire en réponse en deux temps. Par courriels du 1er décembre 2022, la commune a transmis sa réponse aux PPA ainsi que sa réponse aux questions de la commission d'enquête. Par courriel du 2 décembre 2022, la commune a transmis sa réponse aux observations du public. Pour une meilleure compréhension du lecteur, ces éléments de réponse sont intégrés au présent rapport. Ces documents sont également joints en annexe.

6. Avis de la MRAE et réponse de la commune

6.1. Contexte et enjeux

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU sont notamment de prendre en compte les évolutions réglementaires et les documents de rang supérieurs désormais en vigueur, en adaptant le futur PLU aux besoins de développement actuels ainsi qu'aux enjeux liés à la maîtrise de la consommation foncière, aux mobilités, au patrimoine du territoire et au changement climatique.

La stratégie communale est ainsi fondée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sur 3 axes structurants :

- « préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique ;
- valoriser le patrimoine social et culturel ;
- développer le patrimoine économique et la mobilité. »

Les modalités de mise en œuvre de ces objectifs y sont clairement explicitées.

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique (relatives à la nature) et onze OAP sectorielles viennent compléter le règlement écrit et graphique du projet de PLU.

Celui-ci prévoit l'accueil de 200 habitants supplémentaires par an, ainsi qu'une réduction très nette de la surface des zones d'urbanisation future et, dans une moindre mesure, des zones urbaines, passant notamment par un changement de zonage des secteurs bâtis situés au sein des hameaux et écarts.

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU identifiés par la MRAE sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;,
- la prise en compte des milieux naturels et du cadre de vie ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques.

6.1.1. Rapport de présentation

La MRAE note que le rapport de présentation comporte les chapitres attendus dans l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. Elle l'estime dans l'ensemble clair, pédagogique et illustré de façon appropriée mais relève quelques faiblesses.

6.1.1.1. Sur la forme

L'ordre dans lequel les éléments sont présentés ne permet pas une bonne compréhension du sujet.

Le règlement graphique du PLU dépourvu des références cadastrales et dans un format non conforme le rend peu lisible.

La MRAe recommande de veiller à la lisibilité de l'ensemble des éléments du dossier.

6.1.1.2. Diagnostic

1/ Le diagnostic socio-économique et la description de l'état initial de l'environnement sont dans l'ensemble clairs et adaptés, et utilement assortis de paragraphes de synthèse mettant en exergue les enjeux et niveaux de sensibilité pour le PLU des différentes thématiques étudiées.

La MRAe recommande de rectifier les données relatives au site classé du château et de ses abords et de mieux renseigner le dossier sur le phénomène de camping sauvage et de cabanisation mis en évidence sur la commune.

6.1.1.3. Articulation avec les autres plans et programmes

Le rapport fait référence à des plans désormais caducs (ex plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) et ne prend pas en compte des plans nouveaux ou nouvellement révisés (SDAGE, STRADDET).

2/ La MRAe recommande de compléter et d'actualiser l'analyse de la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis des documents d'ordre supérieur.

6.1.1.4. Parti retenu au regard de la protection de l'environnement

3/ Concernant le choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement des solutions de substitution raisonnables, la MRAe recommande de joindre une carte rappelant la localisation des zones urbanisables du PLU en vigueur et d'expliquer si des secteurs alternatifs aux secteurs retenus ont été étudiés et de vérifier de façon plus précise la cohérence du PLU avec les dispositions de la loi Littoral.

6.1.1.5. Incidences notables probables et mesures ERC

4/ La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences d'une partie des aménagements rendus possibles en zones agricoles ou naturelles.

6.1.1.6. Dispositif de suivi des effets sur l'environnement

5/ La MRAe recommande de préciser la périodicité projetée du suivi et à restituer, en complément, le suivi effectué depuis l'approbation du PLU en vigueur.

6.1.1.7. Résumé non technique

Le résumé est pédagogique et correctement illustré. Cependant, sa situation entre les chapitres « évaluation environnementale » et « justification des choix » du rapport de présentation ne le rend pas directement accessible au grand public.

La MRAe recommande de donner davantage de visibilité au résumé non technique.

6.1.2. Prise en compte de l'environnement

6.1.2.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

6/ La MRAe recommande :

- d'explicitier les hypothèses prises en compte pour la définition des objectifs de construction de logements sur la période d'application du futur PLU ;
- d'argumenter la définition des besoins en foncier en apportant davantage d'éléments de connaissance sur le stock de foncier disponible au sein des zones d'activités économiques ;
- d'évaluer le potentiel de mobilisation d'outils fonciers pour réduire les taux de rétention foncière ;
- de chiffrer la consommation totale d'espace projetée, dans et hors enveloppe urbaine ;
- de mieux justifier du respect d'une densité minimale de 25 logements par ha dans les opérations nouvelles énoncée dans le PADD.

6.1.2.2. Préservation du patrimoine naturel et bâti

7/ La MRAe recommande de compléter l'identification des espaces remarquables maritimes.

6.1.2.3. Prise en compte des risques et limitation des nuisances

8/ La MRAe recommande :

- de mieux prendre en compte les risques naturels dans le PADD ;
- de matérialiser les zones submersibles dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage du PLU ;
- d'uniformiser la signification de l'indice i dans le règlement écrit du PLU ;
- de développer des mesures opérationnelles de prévention des risques d'érosion du littoral et de sensibilisation sur le phénomène de retrait-gonflement argileux.

Elle rappelle également l'obligation d'annexer le PPRL au PLU.

9/ Elle recommande également de recenser les activités ou équipements autres que le seul réseau routier - susceptibles d'engendrer des nuisances sonores.

6.1.2.4. Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

10/ La MRAe recommande d'adapter les règles en matière de stationnement dans l'objectif de développement des mobilités actives.

6.2. Réponse de la commune

1/ Les données indiquées au rapport de présentation seront corrigées le cas échéant. Le rapport de présentation pourra être complété sur le phénomène de cabanisation, toutefois les données sont très parcellaires sur ce sujet, faute d'une étude globale sur le sujet.

2/ Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

3/ Le rapport de présentation sera complété en ce sens. S'agissant des modalités d'application de la loi Littoral, les analyses par le conseil juridique de la Ville sont en cours, la rédaction pourra être ajustée en fonction des résultats.

4/ Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

5/ Le bilan de l'application du PLU doit être réalisé tous les 6 ans. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

6/ Le rapport de présentation intégrera des éléments complémentaires sur ce point.

7/ Le PLU reprend en effet les espaces remarquables qui avaient été identifiés par la DTA de l'estuaire de la Loire et le SCoT du Pays de Retz. Pour autant les protections des zones naturelles, notamment humides, sont très importantes dans le PLU (y sont interdits : toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol ; le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; l'imperméabilisation totale ou partielle du sol. Seuls sont autorisés les travaux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu, la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées, les clôtures perméables ou végétales).

- Le PADD affirme l'objectif de « prendre en compte le risque naturel majeur inondation-submersion et le risque érosion des côtes à travers le respect des dispositions du Plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2018, ainsi que la prise en compte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

- s'agissant du recul du trait de côte, tenir compte des risques inhérents à ce phénomène,*
- s'agissant du risque inondation, interdire les constructions nouvelles dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones soumises aux risques en cohérence avec le règlement du PPRL. Réduire la vulnérabilité aux risques des bâtiments et adapter leurs usages*

- *préserver les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de submersions* »

- *Le PPRL est annexé au PLU (à compléter avec son règlement), il semble complexe d'ajouter cette couche d'information au plan de zonage (risque de la rendre illisible)*

- *C'est une erreur d'interprétation de la MRAE : l'indice i est bien utilisé pour les zones inondables, en zone N ou UE (faïencerie)*

- *Le travail sur le risque recul du trait de côte va être conduit par l'agglomération (compétence GEMAPI). Sur le risque de retrait/gonflement argileux : le rapport de présentation peut être complété, mais cela n'aura pas forcément l'effet pédagogique souhaité : un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) est actuellement en cours de finalisation, qui a justement cet objectif.*

9/ *Cela semble difficile : quel niveau sonore de référence ? De manière générale, les interfaces entre zones d'habitat et les autres zones (activités, agricoles...) sont traitées dans le PLU.*

10/ *Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.*

6.3. Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de ces réponses et des engagements pris par la commune pour apporter les compléments demandés.

7. Les avis des PPA

7.1. ADRP - Association pour la Défense de la Ria du littoral de Pornic

7.1.1. Avis DE L'ADRP

L'association pour la défense de la Ria et du littoral de Pornic (ADRP) a été associée par la commune de Pornic à la procédure de révision du PLU et a été assimilée à ce titre comme personne publique associée. Elle a participé aux différentes réunions des PPA.

L'ADRP a émis un « avis globalement favorable » au projet de révision du PLU le 19 septembre 2022.

Elle constate avec satisfaction que certaines de ses préconisations pour favoriser une meilleure protection du littoral sont désormais globalement prises en compte.

Pour elle, ce nouveau PLU ne peut se comparer en effet avec le PLU de 2011 qui était une vraie régression par rapport au POS qu'il remplaçait.

Le PLU de 2023 comporte en effet de vraies avancées en matière de protection par des zonages spécifiques sur le littoral et par la création de nombreux nouveaux EBC en plus des rares qui existaient déjà.

Elle souligne la décision vitale (et courageuse) pour la préservation du site de créer une vaste zone verte en plein centre de l'agglomération Pornic - Sainte-Marie qui vient compléter celle du golf.

Le repositionnement des trois grands quartiers patrimoniaux que sont Sainte-Marie, La Noëveillard et Gourmalon sur un pied d'égalité en matière de protection et d'inventaires patrimoniaux est une très bonne chose également car la disparité qui existait introduisait un déséquilibre dangereux pour l'ensemble du littoral.

1/ Cependant elle regrette que des modifications de dernière minute apportées au PADD par la mairie dans les pages 8 et 13 qui ouvrent la porte à des projets d'urbanisation dite « raisonnée aux fins de structurer le tissu urbain », à savoir

Page 8 : →Préserver les paysages emblématiques du trait de côte :

« Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier sans compromettre des possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant ».

Page 13 : →S'adapter au changement climatique :

« À travers une limitation de la constructibilité en particulier sur la frange littorale (sauf possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant, dès lors qu'elles ne seraient pas concernées par un le risque de recul du trait de côte) et le long des cours d'eau »

Elle en demande leur suppression ou, a minima, que la mairie adresse aux PPA une note spécifique sur ces deux en précisant sa motivation, la manière dont elle compte gérer ces exceptions à l'inconstructibilité et à avoir ainsi l'avis des PPA sur le sujet.

2/ L'ADRP souligne l'absence totale de matérialisation des limites des EPR et des coupures d'urbanisation.

3/ et 4/ Elle demande que les servitudes d'utilité publique (SUP) communales et d'état soient matérialisées dans les plans, ainsi que les zones humides.

4/ elle demande le maintien de certains cônes de vue

6/ Elle suggère de mieux identifier les édifices remarquables inscrits dans le projet de graphisme du règlement, sur 5 principaux secteurs du littorale déjà urbanisés (Boulevard de l'océan et avenue des grandes vallées, corniche de la Noëveillard, Pornic centre, Corniche de Gourmalon, Corniche de la Briochère).

7.1.2. Réponse de la commune :

1/ Une évolution du PADD n'est pas envisagée. Ces ajouts ont été opérés pour assurer la sécurité juridique du document.

2/ La matérialisation des limites de ces espaces est facultative sur le plan de zonage. Elle figure néanmoins dans le rapport de présentation du PLU (chapitre 4, 4èmepartie), et s'agissant des coupures d'urbanisation, leur délimitation à la parcelle est attestée par le zonage Ac (agricole en coupure d'urbanisation) que l'on retrouve à l'ouest et à l'est de la commune, dans le respect du principe de compatibilité entre le SCoT et le PLU.

3/ Elles sont intégralement reportées dans les annexes du PLU sur un plan au format A0. La superposition du plan de zonage, des prescriptions graphiques et des SUP aurait rendu illisible le plan de zonage.

4/ Les mesures prises (frange littorale inconstructible, règles plus strictes en UBI pour permettre des perméabilités vers la mer...) permettent d'atteindre les mêmes objectifs, et sont juridiquement plus fiables.

5/ Les zones humides figurent au règlement graphique et sont protégées strictement (cf. avis France nature Environnement). Par ailleurs, toutes les zones AU et les OAP ont fait l'objet de recensements complémentaires exposés dans le rapport de présentation et pris en compte dans le plan de zonage et les OAP.

6/ Analyse de la proposition en cours par le service patrimoine, pour une intégration de nouveaux bâtiments en cohérence avec la classification retenue dans le PLU.

7.1.3. Analyse de la commission d'enquête

La commune répond aux différentes remarques ou réserves de l'ADRP.

La commission d'enquête note que les différents documents ne sont effectivement pas d'une lecture très aisée et que le report d'un document à un autre nécessite une certaine dextérité...

7.2. CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie

7.2.1. Avis de la CCI

La CCI a notifié son avis à la commune par un courrier en date du 26 septembre 2022.

La CCI relève que le projet de PLU réduit de façon considérable les zones à urbaniser.

En matière d'habitat elle note avec satisfaction la réservation d'un espace au niveau de Port-Chéri pour y installer de l'habitat mobile pour les saisonniers.

1/ Elle relève avec satisfaction les orientations du PLU sur différents thèmes : mobilités, équipements, économie maritime et touristique, développement prioritaire du commerce en centralité, seuil minimal pour l'installation de commerces en périphérie.

Concernant le développement économique et du foncier bâti, elle note l'installation de nouvelles entreprises sur Pornic devra se gérer via la densification, le renouvellement et l'optimisation des zones existantes, et via l'accueil d'entreprises au sein des tissus urbains. Elle estime cependant essentiel de conserver des capacités d'accueil et d'extension en zone d'activités à l'échelle intercommunale.

2/ et 3/ Selon elle, toute la zone UE sans exception (y compris zone des Champs Francs, zone de la Chaussée, zone du Val St Martin) doit pouvoir accueillir des constructions à usage « d'industrie ». Il convient donc de supprimer la restriction de cette disposition à seulement la zone de la Blavetière.

4/ La CCI demande d'autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone UA et UB, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».

5/ Pour les STECAL Ax il faut pouvoir autoriser « l'industrie » en zone Ax pour concorder à la sous-destination « industrie » à laquelle se rapporte des activités artisanales de production.

6/ En se référant à La faïencerie de Pornic dont une partie des installations est située en zone Ni et une autre en zone UEi, elle s'interroge sur la délimitation précise de la zone Ni. Elle souhaiterait que soit annexée au PLU les résultats de l'étude hydraulique qui ont conduit à ces découpages.

La CCI a complété son avis par une observation (n°529) lors de l'enquête publique concernant la Thalasso.

Sous réserve de prendre en compte ces différentes observations, la CCI émet un avis favorable au projet de PLU.

7.2.2. Réponse de la commune

1/ Les contraintes des linéaires seront en effet réduites selon la proposition de la CCI. Une proposition de nouvelles délimitations des linéaires sera faite, en lien avec l'Agglomération, et après avis de la CCI.

2/ Demande inverse de Pornic Agglo car orientation actuelle du site vers des commerces (de plus de 300 m²) d'équipement de la maison, pour professionnels et particuliers, activités considérées comme commerciales.

3/ Favorable à cette proposition dans les zones d'activités.

4/ Défavorable à cette proposition dans les zones d'habitat.

5/ Cette proposition sera intégrée au règlement.

6/ Cette proposition sera examinée au regard des enjeux d'inondation et de la pérennité économique de l'activité.

7.2.3. Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de ces réponses. Elle partage la position de la commune quant à ne pas permettre les activités dans les zones d'habitat.

7.3. CDNPS – Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

7.3.1. Avis de la CDNPS

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire-Atlantique s'est réunie le 04 octobre 2022, après examen des propositions de classement des espaces boisés (EBC), a émis à l'unanimité de ses membres :

- un avis favorable sur les propositions de classement des EBC issues du rapport de synthèse de la DDTM :
 - o page 12 à 43 ;
 - o page 45 ;

- o page 47 ;
 - o pages 49 à 54 ;
 - o pages 55 à 58 ;
 - o pages 60 à 62.
- un avis favorable sous réserves sur les propositions de classement des EBC issues du rapport de synthèse de la DDTM :
- o page 46 sous réserve de classer en EBC la frange Nord du massif boisé à l'Ouest ;
 - o page 48 sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la haie en frange Est ;
 - o page 59 sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la frange Nord ;
 - o page 63 sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la frange Sud de l'espace boisé situé au Sud-Est ;
 - o page 64 sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la pointe Ouest ;
 - o page 65 sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC les franges Est et Ouest ;
 - o pages 66 et 67 sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC l'alignement d'arbre détourné du périmètre en partie centrale de la cartographie ;
 - o pages 68, 69 et 70 sous réserve de procéder à la rectification des erreurs matérielles.

7.3.2. Réponse de la commune

L'adaptation des périmètres de certains EBC fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.

7.3.3. Analyse de la commission d'enquête

Il paraît nécessaire que la commune effectue un travail complémentaire pour mieux définir les périmètres de plusieurs EBC. La commission note que ce travail sera réalisé par le comité de pilotage du PLU.

7.4. CDPNAF – Com. Dép. de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

7.4.1. Avis de la CDPNAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réunie le 14 septembre 2022 après examen des STECAL et du règlement des zones A et N du a émis l'avis sui à la majorité de ses membres :

- un avis favorable pour le STECAL Ax - « La Bourrelière » (entreprise Archambeau) à vocation d'activités
- un avis favorable sous réserves :

- 1/ de réduire l'emprise du périmètre du STECAL Nc - « Camping Les Bleuets » aux espaces déjà aménagés et de reclasser en zone A les parcelles cadastrées WH n°5 95, 97 et 98 ;
- de s'assurer, pour le STECAL Ax - « La Corbélière » (entreprise Allais), de la compatibilité, en cas d'évolution de l'activité, avec les habitations environnantes, notamment en termes de nuisances ;
- 2/ d'inclure dans le périmètre du STECAL Nrh - «La Fontaine aux Bretons», les parcelles destinées au "stationnement prévu au nord-est du secteur et actuellement en zone agricole et de réglementer la hauteur maximale des constructions ;
- 3/ d'interdire dans le règlement de la zone "Ngvs des STECAL - « Les Grandes Landes » et les « Réa utés », les constructions nouvelles et les annexes non accolées aux constructions existantes conformément aux dispositions de la loi littoral ;
- 4/ de qualifier en tant que STECAL les secteurs suivants, non identifiés comme tels au projet de PLU arrêté, et dont les caractéristiques répondent bien à la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limités :
 - le secteur Ngv - « Les Duranceries n destiné- à l'accueil des gens du voyage (aire de passage)
 - les trois STECAL Ne - « Les Salettes », « La Rinais » et « Le Port » destinés aux stations d'épuration
 - le secteur Ngv - « Les Grandes Landes » (aire de grand passage), le périmètre retenu devra être justifié en faisant état précisément des espaces déjà investis notamment les parcelles cultivées au Nord ainsi qu'au Sud et ce afin d'envisager, ou non, leur intégration dans le STECAL
- 5/ de prévoir dans le règlement des zones Ax une hauteur maximale des constructions ;
- 6/ de réglementer, pour les zones A et N, l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants.

7.4.2. Réponse de la commune

1/ les propriétaires du camping se sont manifestés et ont besoin de ces espaces pour la mise aux normes de leur système d'assainissement.

2/ la question du stationnement sera examinée après analyse du conseil juridique de la Ville, puisque cela revient à augmenter la taille du STECAL. Une hauteur maximale des constructions sera fixée dans le règlement de la zone Nrh.

3/ Seules sont prévues des adaptations et extensions des bâtiments existants.

4/ L'analyse du conseil juridique de la Ville diffère de celle de la CDPENAF sur ce sujet, le comité de pilotage PLU se prononcera.

5/ Une hauteur maximale des constructions sera fixée dans le règlement de la zone Ax.

6/ l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants pour les zones A et N sera réglementée.

7.4.3. Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de ces différents éléments de réponse et confirme que le camping a besoin d'espace pour mettre aux normes son système d'assainissement.

7.5. CA - Chambre d'Agriculture

7.5.1. Avis de la CA

La Chambre d'Agriculture dans son avis observe :

1/- que malgré la suppression de 154,2 ha de zone urbaine et 389,5 ha de zone à urbaniser la surface agricole n'augmente elle que de 31 ha ; par ailleurs sur les 6784 ha classés en zone A, seulement 5838 sont déclarés à la PAC ;

- que le seuil minimum de densité, augmente à 25 logements /ha contre 18 à 20 dans le PLU actuel, favorisant l'économie de foncier mais que la zone UE augmente de 3,5ha.

2/,3/,4/. La Chambre d'Agriculture souhaite, concernant le volet naturel et forestier, que la mise en œuvre du volet règlementaire soit pragmatique et effectuée avec bon sens. Elle attire l'attention sur la nécessité de trouver une solution pour la construction d'un bâtiment agricole en zone humide (GAEC les Doréales) ; elle demande que la délimitation du STECAL (camping des bleuets) soit revue et que les changements de destination à des fins d'habitation n'impactent pas l'activité agricole.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

7.5.2. Réponse de la commune

1/ Il faut regarder dans le détail le bilan des surfaces : la zone A augmenté de 31 ha « seulement » car le canal de Haute Perche, anciennement classé en A, intègre la zone N. Mais toutes les zones AU, Uc et Nh basculent en zone A, soit + 450 ha environ.

Zones économiques : aucune extension, la densification est déjà la règle (stratégie Pornic Agglo).

2/ l'inventaire réalisé dans le cadre du SAGE a été intégré au PLU. Une étude complémentaire a été réalisée sur le secteur du Marais Mainguy et portée à la connaissance de la Ville au cours de l'enquête publique. Ses résultats doivent être analysés avant une intégration éventuelle dans le projet de PLU, après consultation de la commission locale de l'eau du SAGE.

3/ la délimitation tient compte des nécessaires travaux liés à la mise aux normes de l'assainissement du terrain de camping. Les propriétaires ont fait une observation en ce sens à l'enquête publique.

4/ Il y a en effet un manque dans le règlement, alors que c'était bien l'objectif du COPIL de privilégier les activités agricoles en place avant de permettre un changement de destination. Règlement à compléter.

7.5.3. Analyse de la commission d'enquête

La réponse de la commune est convaincante ; étant précisé cependant que pour le cas du GAEC les Doréales, elle s'en remet à l'analyse d'une étude complémentaire et d'une consultation de la commission locale de l'eau avant de donner son avis.

7.6. CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat

7.6.1. Avis de la CMA

Après avoir rappelé l'importance de l'artisanat dans l'économie de Pornic, la Chambre souligne la volonté affichée dans le projet de révision de renforcer l'accueil de ces activités et leur développement. Puis elle demande qu'il soit tenu compte de leurs spécificités et de leurs préoccupations, avant de les citer et d'expliquer ce qui les caractérise.

Elle demande en conséquence que cela se traduise juridiquement dans les règlements d'urbanisme qui doivent être adaptés aux activités et contraintes des entreprises artisanales.

Puis elle détaille les dispositions souhaitées pour les secteurs urbains (zonages U), les zones d'activités économiques et les secteurs naturels, les entreprises situées en zone A pouvant être également concernées.

Par ailleurs la Chambre critique la limite de surface requise pour s'implanter dans certaines zones commerciales (supérieure à 300 m²), ce qui a pour conséquence l'implantation de chaînes en concurrence directe avec l'artisanat.

La Chambre souhaiterait une harmonisation intéressant l'ensemble du commerce sur ces zones Uec (page 198 du projet de règlement écrit).

La chambre des Métiers et de l'Artisanat ne donne pas d'avis favorable ou non.

7.6.2. Réponse de la commune

L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas fait l'objet d'un commentaire de la commune.

7.6.3. Analyse de la Commission d'enquête

La commission souhaite que la commune prenne en compte les différents remarques de la CMA.

7.7. CD - Conseil Départemental

7.7.1. Avis du CD

Après avoir souligné la grande qualité du travail réalisé, notamment en ce qui concerne la protection du patrimoine et la trajectoire de neutralité foncière, le Département fait part de ses observations.

1/Celles-ci concernent en premier lieu les infrastructures routières départementales et les déplacements, pour lesquelles le Département apporte des précisions sur les marges de recul du réseau départemental insuffisamment claires dans le rapport de présentation.

S'agissant des nuisances sonores il rappelle le rôle des marges de recul ; en ce qui concerne les projets routiers départementaux il précise l'état d'avancement du choix d'aménagement de l'axe stratégique Nantes Pornic, la commune de Pornic étant concerné par le carrefour de Taillecou ; en ce qui concerne les déplacements doux, il serait utile de rappeler le lancement du service de location de longue durée de vélos à assistance électrique Velila.

En ce qui concerne les infrastructures portuaires, il propose une modification de la rédaction concernant le projet de réaménagement du Port qui a évolué (p 422 du rapport de présentation).

Toujours en ce qui concerne les infrastructures routières et les déplacements, s'agissant du projet d'aménagement et de développement le Département exprime sa satisfaction que soient pris en compte au titre des risques de nuisance les marges de recul déjà évoquées précédemment ; concernant la mobilité le Département cite à nouveau le projet de réaménagement de l'axe Nantes Pornic (RD 751), ainsi que les autres axes identifiés dans ce document qui rejoignent ses enjeux.

Pour le plan de zonage le Département fait part de ses recommandations lorsque des zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation, de même pour la réalisation des liaisons douces le long des RD ; des erreurs de matérialisation des marges de recul des RD 13 et 213 ont été relevées sur le plan de zonage.

2/S'agissant des OAP, le Département liste ses remarques relatives à 5 d'entre elles : l'OAP n° 2 La Ficaudière, l'OAP n°3 La Hourserie, l'OAP n°5 Jean Moulin/Linz/ Route de Saint-Père, l'OAP n°9 Route de Saint-Père, l'OAP n°10 Rue de Nantes.

Le Département rappelle également ses demandes de passage en agglomération.

3/,4/5/. Ensuite, le Département propose des modifications de rédaction dans les chapitres 1, 2 et 3 du règlement écrit.

6/Enfin, au titre de la préservation de l'environnement et des énergies renouvelables, le Département souligne la volonté de la commune de protéger le patrimoine naturel, signale une erreur de zonage de 2 parcelles Ui au lieu de Ns, d'intitulé d'une servitude; pour les énergies renouvelables le Département exprime sa satisfaction sur le diagnostic énergie-climat présenté dans le rapport de présentation, une erreur de rédaction est signalée concernant l'énergie bois.

7/L'avis fait part de son désaccord sur la disposition du règlement concernant l'énergie solaire dans les zones UA, UB, UC, UL, UR, A et N et propose une solution alternative. L'avis exprime aussi le désaccord du Département sur l'interdiction des panneaux solaires sur les constructions principales en zon U.

Avis favorable du Département sous réserve de la prise en compte des remarques exposées dans le courrier du Conseil départemental.

7.7.2. Réponse de la commune

1/ Suite aux échanges entre la Ville et le Département, les modifications suivantes seront apportées :

1. Représentation des marges de recul le long de toutes les RD hors agglomération
2. Suppression de la représentation de la marge de recul de 35 m en entrée de ville (rue de Nantes), renvoi au tableau dans le corps du règlement

2/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage

3/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.

4/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage

5/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.

6/ Le zonage sera revu pour respecter les périmètres des espaces naturels sensibles.

7/ Il s'agit a priori d'une mauvaise interprétation de la règle, qui concerne les réfections intégrales de toiture, pas la pose simple de panneaux photovoltaïques (sauf pour les secteurs patrimoniaux où la règle est en effet plus contraignante).

7.7.3. Analyse de la commission d'enquête

Les échanges entre la commune et le Département portent sur de nombreux sujets qui feront l'objet d'un examen du comité de pilotage du PLU, et dont les réponses seraient utiles à la mise au point du PLU dans le cadre de cette procédure.

7.8. Etat (DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

7.8.1. Avis de l'Etat

Après son propos liminaire, l'avis présente le parti d'aménagement retenu pour l'habitat, son contexte et sa traduction dans le projet de PLU « arrêté ».

1/ Ainsi l'objectif de 200 logements par an est estimé compatible avec le PLH courant jusqu'en 2024. Au-delà de cette échéance l'Etat incite la collectivité à préciser ses ambitions et moyens pour inciter à la conversion des résidences secondaires en logement principal. Le niveau de développement de l'habitat en perspective devrait aussi s'inscrire dans la capacité d'accueil de la commune qui intégrerait plus concrètement la préservation des espaces naturels, des espaces dédiés à l'agriculture et aux équipements.

2/S'agissant de la programmation de la création de logements locatifs sociaux dans les OAP, celle-ci semble trop peu ambitieuse et l'Etat demande que le volet LLS du PLU prévu dans les OAP des secteurs de projet soit rehaussé et accompagné d'objectifs de répartition par typologie et taille de logements pour répondre aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population.

3/Concernant les activités économiques, l'Etat souligne que le parti pris de n'inscrire aucune extension de l'urbanisation à une exception près, s'inscrit dans les orientations nationales.

Concernant la ZAC du Val Saint Martin, il réitère sa demande de réserver le foncier disponible aux équipements publics.

4/Pour la consommation d'espaces, l'Etat rappelle, l'objectif de la ville au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation 2011-2021. Il préconise à cet effet le renforcement de plusieurs leviers présentés dans l'avis. L'Etat demande sur ce point que soit revue l'approche méthodologique exposée au dossier pour que soit consolidée la compatibilité du PLU avec le SCoT et asseoir l'affirmation du rapport de présentation relative à une réduction globale de 50% de la consommation d'espaces par rapport aux 10 dernières années.

5/S'agissant de la loi littoral, l'Etat indique que le projet de PLU, n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de ce texte. Il demande que les modifications nécessaires soient réalisées. Il rappelle, à cet effet, que certains aspects méritent une attention particulière en indiquant que l'extension de l'urbanisation n'est autorisée qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, la loi et la jurisprudence ayant limitativement fixé ce qui pouvait néanmoins y être implanté. A cet égard, l'Etat remarque que le règlement du secteur Ns lui semble particulièrement permissif en précisant les points concernés. Il relève aussi en secteur Nc un problème d'appréciation du périmètre existant du camping « Les Bleuets », en préconisant que le périmètre du secteur Nc soit resserré à l'emprise actuellement aménagée ; pour l'OAP de la Corbinière il conviendrait d'adopter un phasage de l'opération pour respecter la règle de l'extension de l'opération en continuité avec la zone agglomérée du Clion.

6/S'agissant des SDU, l'Etat rappelle qu'il a demandé au tribunal administratif d'annuler la délibération du PETR instituant des SDU dans son SCot. Huit SDU sont localisées sur Pornic dont 3 contreviendraient aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, (La Gelleitière, la Giraudière-La Chapollinière-la Bourrelière et le Port).

7/Pour la prévention des risques, l'Etat demande que le règlement soit complété dans la partie des interdictions, par un alinéa sur les zones potentiellement dangereuses issues des dispositions du PGRI.

8/En ce qui concerne la préservation et la mise en valeur du patrimoine, l'Etat souligne l'investissement de la commune dans ce domaine, qui se matérialise outre l'édition de différents documents, par la création du SPR. Enfin l'Etat préconise pour encadrer la procédure de changement de destination des bâtiments sélectionnés, de compléter le règlement par différentes informations permettant d'assurer la faisabilité opérationnelle de cette opération.

L'Etat a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques et demandes de modification du projet de révision.

7.8.2. Réponse de la commune

1/ L'Etat semble considérer que la production de logements est basée sur une hypothèse de 50% de résidence secondaire, alors que la proportion était plutôt de 35 à 40% dans les dernières années. Le rapport de présentation précisera les choses.

2/ Le rapport de présentation exposera les objectifs fixés : ils le sont sur la totalité de la programmation, alors que les objectifs de rattrapage sont fixés sur la production de résidences principales. Il y a donc mécaniquement un taux supérieur à celui affiché dans les OAP qui sera dévolu au logement social (qui pourra atteindre 50 à 60% des résidences principales in fine dans certaines opérations).

Cela semble figer les choses, alors qu'actuellement la discussion au cas par cas avec les opérateurs fonctionne bien (en lien permanent avec le CCAS pour être au plus près des demandes).

3/ Le PLU intègre les conclusions de la stratégie économique de l'agglomération qui, en contrepartie du maintien dans leur enveloppe actuelle des zones d'activités, prévoit l'utilisation de la partie Est du Val St Martin par des activités économiques Cette demande devra faire l'objet d'un examen du Comité PLU.

4/

- "Modalités de mobilisation des gisements fonciers" : Le rapport de présentation intégrera des éléments complémentaires sur ce point.

- "densité": La densité se déduit actuellement dans les OAP du ratio nb de logements / surface de la parcelle. Elle pourra être affichée plus clairement.

- La précision d'un échancier dans les OAP n'est obligatoire que pour les zones 1AU, pas pour les zones U.

- "consommation foncière"..."revoir l'approche méthodologique": Les estimations selon cette méthode sont en cours avec Pornic Agglo Pays de Retz et l'AURAN.

5/ Les analyses par le conseil juridique de la Ville sont en cours, la rédaction pourra être ajustée en fonction des résultats.

6/ La rédaction de l'avis laisse planer le doute quant à des possibles délivrances de permis dans ces zones. Une analyse juridique et un retour du PETR sur ce point sont attendus.

7/ le règlement sera complété en ce sens.

8/ "compléter le règlement" Ce travail a été réalisé en préparation de l'examen du PLU par la CDPENAF et sera annexé au PLU.

7.8.3. Analyse de la commission d'enquête

L'avis circonstancié de l'Etat a fait l'objet d'un examen attentif de la commune dont les réponses apportent les éclaircissements nécessaires, même si le résultat attendu, notamment sur la consommation d'espace et les logements sociaux, demandera du temps compte tenu de la consultation des différents interlocuteurs (en particulier sur la question de la mobilisation des gisements fonciers). Sur la délivrance des autorisations d'urbanisme dans les SDU, dont l'existence est contestée par l'Etat devant le tribunal administratif, cette question illustre bien la difficulté rencontrée par la commune pour réaliser la révision de son PLU, dont le projet présente un nombre impressionnant de déclassement de parcelles de constructibles à inconstructibles et la pression du contrôle de légalité au titre du respect des différentes lois récemment entrées en vigueur.

7.9. FNE - France Nature Environnement

7.9.1. Avis de FNE

L'association souligne la qualité de la concertation réalisée dans le cadre de la procédure de révision et exprime sa satisfaction sur le projet présenté.

Elle souligne, s'agissant de la consommation foncière, la modération de l'extension urbaine, favorable à l'atteinte du zéro artificialisation nette.

1/En ce qui concerne l'application de la loi littoral, l'association note que le document modère les velléités de construction dans les espaces proches du littoral et regrette que soit évoqué dans le PADD la possibilité de densification du linéaire côtier. Elle suggère que le rapport de présentation soit complété par des justifications plus précises des SDU et par des espaces remarquables supplémentaires qui seraient localisés dans les zones humides.

2/Sur la trame verte et bleue, à l'actif du projet, les inventaires, l'OAP spécifique, l'augmentation sensible du nombre d'arbres protégés, le rayon de protection du houppier. Elle propose que la protection règlementaire soit améliorée notamment pour l'abattage des arbres : ajout de critères; de même pour les arbres patrimoniaux remarquables elle estime la protection insuffisante et signale que pour les arbres remarquables l'accord des services municipaux n'est pas indiqué. Pour les haies elle préconise que soit posé le principe de l'interdiction de leur suppression.

3/Elle exprime sa satisfaction que soient évoquées des orientations pour lutter contre les nuisances lumineuses et rappelle sa suggestion de mettre en place une trame noire.

S'agissant du patrimoine bâti, elle exprime sa satisfaction sur les orientations retenues et notamment la création d'un SPR.

L'association a émis un avis favorable sur le projet de révision en indiquant que des ajustements et corrections pourront encore l'améliorer.

7.9.2. Réponse de la commune

1/ il sera possible de présenter les périmètres précis dans le chapitre consacré à la loi Littoral (chapitre 4 – justification des choix retenus). Sur les espaces remarquables : le PLU reprend en effet les espaces remarquables qui avaient été identifiés par la DTA de l'estuaire de la Loire et le SCoT du Pays de Retz. Pour autant les protections des zones naturelles, notamment humides, sont très importantes dans le PLU (y sont interdits : toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol ; le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; l'imperméabilisation totale ou partielle du sol. Seuls sont autorisés les travaux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu, la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées, les clôtures perméables ou végétales).

2/ La rédaction pourra être ajustée pour les autorisations d'abattage, afin de mieux distinguer les conditions entre arbres significatifs / patrimoniaux / remarquables. S'agissant des haies, le règlement graphique précise que « les haies / alignements d'arbres identifiés au règlement

graphique, en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, doivent être préservées voire renforcées. »

Le principe général est bien le non-abattage, mais en cas de nécessité agricole notamment, prévoir le remplacement en nombre et qualité des haies supprimées.

3/ "Nuisances lumineuses" Voir en ce sens les dispositions du RLP qui impose les extinctions des enseignes et publicités à partir de 20h (ou à la fermeture des commerces ouverts en soirée / la nuit) et la politique de la Ville en matière d'éclairage public nocturne, en cours de réduction. Pour autant, le sujet de la trame noire pourra utilement être évoqué dans le rapport de présentation.

7.9.3. Analyse de la commission d'enquête

L'avis de la FNE a fait l'objet d'un examen attentif de la commune qui répond dans l'ensemble aux différents points soulevés. La protection de l'environnement et des différentes formes du patrimoine pornicais est particulièrement mise en évidence dans cet échange.

7.10. LAD-SELA – Loire Atlantique Développement

Par courrier du 22 septembre 2022, LAD-SELA a fait part à la commune de différentes incohérences, incompatibilités ou actualisations nécessaires sur différents sites identifiés. Ce dernier a été complété par le dépôt d'une observation no. 57 par courriel.

7.10.1. Avis de LAD

1/ L'OAP « entrée de ville » rue de Nantes comporte une incohérence relative à la vocation du foncier identifié à vocation d'habitat intermédiaire et collectif alors que ce foncier est destiné à l'accueil d'immobilier tertiaire.

2/ La réduction des hauteurs autorisées dans la bande de constructibilité secondaire pour la zone UR n'est pas compatible avec la programmation prévisionnelle envisagée sur l'îlot dit « Paulet » situé dans le périmètre de la ZAC de la Ria.

3/ LAD propose que le plan actualisé des zones humides issu de l'inventaire détaillé des zones humides de 2021 par le bureau d'études SCE, faisant apparaître un périmètre de zones humides plus étendu que celui identifié en 2017, soit intégré en annexe du PLU.

4/ Le règlement graphique prévoit un recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD751 qui ne permet pas de développer l'offre d'activités médicales envisagée sur la zone UB située au Nord du boulevard.

5/ L'observation no. 57 demande la correction du règlement écrit sur les possibilités de construction spécifiquement autorisées en zone inondable pour la ZAC de la Ria.

7.10.2. Réponse de la commune

1/ La commune reconnaît une erreur matérielle à rectifier, également mentionnée par le Conseil Départemental.

2/ La commune reconnaît le bienfondé de la remarque : dans les zones UR, la notion de bande de constructibilité secondaire ne sera plus prise en compte.

3/ L'inventaire des zones humides de 2021 sera intégré au rapport de présentation et à l'OAP.

4/ Il s'avère finalement que ce secteur est situé en agglomération, aucune marge de recul n'est en conséquence imposée par le schéma routier départemental. La Ville fixera donc la marge de recul qu'elle estimera pertinente au regard du type de projet (habitat / activité) permis sur la zone.

5/ La demande sera examinée et soumise à l'avis du Comité de Pilotage du PLU.

7.10.3. Analyse de la commission d'enquête

Il ressort de l'analyse des réponses apportées par la commune que cette dernière a suivi l'ensemble des remarques formulées par LAD-SELA.

7.11. Pornic Agglo Pays de Retz

Par courrier du 26 septembre 2022, la commission aménagement a émis un avis favorable au projet ainsi que de nombreuses observations au regard d'actualisations nécessaires, d'incohérences à corriger et de précisions à apporter. Ces observations visent également à faciliter le déploiement des différentes stratégies visées par Pornic Agglo Pays de Retz.

7.11.1. Avis PAPR

1/ L'agglomération demande d'actualiser l'inventaire présent dans le règlement graphique avec les données des différentes études sectorisées existantes (Duranceries, ZA Europe).

2/ Pour permettre l'éventuel portage de travaux par l'agglomération, il convient d'inscrire Pornic agglo Pays de Retz dans les bénéficiaires de l'emplacement réservé 21, en complément de la commune.

3/ Coefficient de naturalité : des incohérences ressortent sur certains secteurs :

a/ Dans certains secteurs, le coefficient minimum de pleine terre est équivalent au coefficient minimal de naturalité et n'apporte alors pas de plus-value par rapport à la règle de la pleine terre.

b/ En zone UR (cf. secteur de renouvellement urbain et de densification) : 40% recommandé au lieu des 30% prévu.

c/ En zone UG (cf. équipements publics) : 40% au lieu des 30% prévu.

d/ En zone UE (cf. activités économiques) : 15% au lieu de 20% pour permettre l'optimisation foncière des terrains.

e/ Zones 1AU (cf. secteurs ouverts à l'urbanisation mais vierges de constructions) : 50% au lieu des 30% prévu.

f/ Afin de permettre des niveaux de densité plus importants sur certains secteurs, une dérogation à la règle d'application sur le terrain d'assiette du projet pour permettre une application à l'échelle de l'ensemble du projet pourrait être envisagée afin notamment de mutualiser certains espaces verts ou certaines zones d'infiltration des eaux pluviales (noues, etc.).

g/ L'agglomération recommande de prévoir des dérogations pour des extensions pour certaines parcelles dont la configuration initiale ne permet pas de pouvoir respecter les niveaux de coefficients attendus ou pour des aménagements ne créant pas d'emprise au sol.

4/ L'agglomération signale un point de vigilance sur la densification du secteur « Le Port », avec des raccordements de nouveaux logements qui viendraient accroître la saturation temporaire de l'équipement d'assainissement des eaux usées dont des travaux de restructuration sont prévus par l'agglomération en 2026-2027.

5/ Autoriser les changements de destination des bâtiments patrimoniaux identifiés, à destination de l'habitat, sous réserve « qu'ils s'inscrivent dans une perspective de préservation et de mise en valeur du bâtiment, qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole et qu'ils ne compromettent pas l'activité des exploitations agricoles environnantes. »

6/ L'agglomération alerte sur l'enregistrement d'un siège d'exploitation agricole, cohabitant avec une entreprise, au hameau de la Corbélière, classé en zonage Ax alors que ce dernier interdit les activités agricoles.

7/Concernant les modes doux :

a/ Revoir le tracé des cheminements identifiés pour information au règlement graphique : PDIPR, cheminements doux issus du schéma modes actifs de la commune, liaisons douces issues du plan intercommunal, autres cheminements.

b/ Le règlement écrit ne fait pas mention de la protection des circuits de randonnée existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme alors que celle-ci est mentionnée dans l'évaluation environnementale. Et la légende du plan de zonage ne précise pas qu'il s'agit de chemins à protéger ou à créer.

c/ La pertinence de certains emplacements réservés interroge : 1 (sentier côtier), 14 (en grande partie déjà propriété communale), en ajouter un entre le Pont du Clion et Chauvé, en ajustant certains EBC.

7/ Concernant l'habitat :

a/ Au regard des profils des ménages en demande d'un logement, notamment les travailleurs qui peinent à se loger, il semble opportun de se réserver également la possibilité de réaliser des logements sociaux en PLS, le règlement ne citant que les produits PLAI, PLUS et BRS.

b/ L'agglomération recommande d'ajuster le périmètre de la zone Ngv (cf. aire de grand passage des gens du voyage).

8/ Concernant le développement économique :

a/Afin d'optimiser la densification du secteur d'entrée de ville (cf. entre la RD751 et l'impasse de la Blavetière), des parcelles libres sont classées en zone UB et sont susceptibles d'accueillir des activités économiques ou de services compatibles avec l'habitat, l'agglomération recommande de :

- Réduire la marge de recul à 17 m dans ce secteur en agglomération, en application des possibilités offertes par le schéma routier départemental ;

- Augmenter la hauteur des bâtiments autorisés à « activité équivalent 4 niveaux », en cohérence avec les constructions présentes de l'autre côté de la RD751 ;
- Réduire les coefficients de pleine terre et de naturalité, en cohérence avec ceux définis sur les zones UE, pour permettre une opération plus condensée, etc

b/ Zones UE : l'agglomération recommande de réduire le retrait par rapport aux voies (autres que celles soumises à des marges de recul) et emprises publiques à 3 mètres au minimum.

c/ Zones UE : inscrire dans le règlement la possibilité de déroger aux exigences en matière de stationnement s'il est démontré qu'un foisonnement de places de stationnement sur l'espace public existe dans l'environnement immédiat du projet.

d/ Ajouter deux emplacements réservés au bénéfice de l'agglomération sur le parking de Leclerc, ZA de l'Europe (pour éviter les constructions spontanées non souhaitées) et classer la parcelle CL416 en tant que « Boisement / Coeur d'îlot / Communs ». Il pourrait en être de même sur les parcelles de compensation liées à la création du SDIS.

e/ Zone UEc : autoriser dans le règlement les destinations « industrie » et « commerce de gros ».

f/ Zone UG : autoriser les hébergements « sous condition qu'ils soient liés à un établissement d'enseignement ou de formation », pour répondre à des besoins de type internat en lien avec les centres de formation existants ou à venir sur le Val Saint Martin.

g/ 13 bâtiments hôteliers ne peuvent faire l'objet d'un changement d'usage. L'agglomération s'interroge sur le devenir de certains bâtiments, situés dans des zones d'activités économiques, afin de permettre leur mutation à terme vers un usage plus adapté aux caractéristiques du reste du quartier.

9/ Concernant la production d'énergie renouvelable : l'obligation d'encastrement des panneaux photovoltaïques dans les toitures apparaît adaptée sur les secteurs patrimoniaux, mais pourrait être assouplie sur des secteurs de moindre intérêt.

10/ Concernant les déchets :

a/ L'agglomération recommande que l'OAP thématique soit complétée avec des orientations et incitations spécifiques sur la gestion de des déchets verts afin d'en limiter les tonnages, favoriser une gestion écologique des jardins et inciter à la mise en place de composteurs partagés etc.

b/ Supprimer les mentions sur la collecte des déchets des OAP. L'agglomération émettra des recommandations sur le sujet, au cas par cas, lors des autorisations d'urbanisme afférentes.

11/ Observations diverses concourant à l'amélioration de la qualité du document : coquilles, besoin de précisions.

7.11.2. Réponse de la commune

1/ La commune indique que les inventaires complémentaires seront intégrés pour les Duranceries, et les prescriptions graphiques ajustées pour la ZA de l'Europe.

2/ Pornic Agglo Pays de Retz sera également indiqué comme bénéficiaire de l'emplacement réservé 21.

3/ a/-e/ : Ces propositions seront examinées au cas par cas et feront l'objet, le cas échéant, d'une actualisation de l'OAP nature.

f/-g/ Cette proposition sera examinée par le Comité PLU.

4/ La compatibilité des projets avec les capacités d'assainissement est examinée au coup par coup lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. Un avertissement pourrait toutefois être utilement intégré au règlement.

5/ La rédaction du règlement va être modifiée en ce sens, la rédaction actuelle ne traduisant pas le sens voulu initialement par la Ville.

6/ La commune n'a pas répondu sur ce sujet.

7/ Modes doux :

a/ Les tracés seront vérifiés en partenariat avec Pornic Agglo Pays de Retz et le Département.

b/ La rédaction des documents sera harmonisée pour assurer une cohérence entre eux.

c/ Le maintien ou la suppression des emplacements réservés évoqués seront considérés en comité PLU.

8/ Habitat :

a/ les PLS entrant en concurrence avec les BRS pour les quotas imposés par la préfecture (pas plus de 30% pour cette typologie), la Ville souhaite maintenir la prévalence des BRS sur les PLS.

b/ Le périmètre sera ajusté selon les besoins définis par Pornic Agglo Pays de Retz.

9/ Développement économique :

a/ Après vérifications, ce secteur situé en agglomération ne se voit pas imposer de marge de recul. La Ville fixera donc la marge de recul qu'elle estimera pertinente au regard du type de projet (habitat / activité) permis sur la zone. Sur les autres points, la Ville ne souhaite pas augmenter la hauteur autorisée dans la zone, et la question du coefficient de naturalité appelle la même réponse que supra.

b/ Cette proposition pourrait être reprise sous réserve de maintenir le coefficient de naturalité prévu en zone UE et le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c/ La Ville ne souhaite pas déroger aux exigences de stationnement mais oriente les projets vers une intégration des places de stationnement dans le corps des bâtiments (stationnement enterré ou semi-enterré par exemple).

d/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.

e/ La commune est favorable à cette proposition dans les zones d'activités.

f/ Le règlement pourra évoluer en ce sens.

g/ La Ville souhaite maintenir l'interdiction du changement de destination de tous les équipements hôteliers (hôtels, résidences hôtelières).

10/ Il s'agit a priori d'une mauvaise interprétation de la règle, qui concerne les réfections intégrales de toiture et non la pose simple de panneaux photovoltaïques.

11/ déchets :

a/ L'OAP nature sera complétée par les préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets annexées au règlement de collecte des déchets de l'agglomération.

b/ Les points de collecte ne seront pas positionnés mais tout de même évoqués dans les OAP

12/ La commune n'a pas répondu à ces remarques.

7.11.3. Analyse de la commission d'enquête

L'analyse des réponses de la commune montre que cette dernière a validé une très grande majorité des propositions émises par la commission aménagement. Certaines remarques nécessitent cependant l'examen du comité de pilotage du PLU. Enfin, la commune n'a pas hésité à maintenir sa position sur certains sujets. Seuls les points 6/ et 12/ n'ont pas fait l'objet de réponses.

7.12. PETR - Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz

Par courrier du 21 septembre 2021, le bureau syndical du PETR du pays de Retz a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Pornic sans émettre d'observation.

7.13. SNCF

7.13.1. Avis de la SNCF

Par courrier du 6 août 2022, la SNCF a requis différentes régularisations du projet afin de garantir les emprises nécessaires, les possibilités d'entretien de la végétation, exclure les parcelles ferroviaires de la trame verte et bleue pour garantir la possibilité de travaux, encadrer les rejets d'eaux pluviales sur les parcelles ferroviaires, identifier un zonage spécifique aux activités industrielles ferroviaires et préciser les servitudes d'utilité publique afférentes au service.

7.13.2. Réponse de la commune

Dans son mémoire en réponse du 1^e décembre 2022, la commune a indiqué que ces propositions feront l'objet d'un examen du comité de pilotage.

7.13.3. Analyse de la commission d'enquête

La réponse de la commune laisse une incertitude quant à l'issue finale. La commission espère qu'il s'agit juste du respect d'un formalisme réglementaire nécessaire, les remarques formulées paraissant particulièrement pertinentes.

8. Réponse de la commune à la commission d'enquête

8.1. Réponses aux questions posées par la commission d'enquête

• Patrimoine arboré :

- **Comment ont été répertoriés les arbres remarquables, patrimoniaux, très significatifs et significatifs, les espaces boisés classés et les haies ?**

Le recensement des arbres isolés classés (Espace Boisé Classé / Elément de paysage), des espaces boisés classés et des haies fait suite à plusieurs inventaires thématiques en fonction de la localisation :

En zone rurale :

- *Etude générale sur le patrimoine rural et inventaire d'une trentaine 30 hameaux (2021 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Indigo – paysagiste)*
- *Compléments d'inventaire par le service patrimoine, principalement dans les hameaux situés en zone UC.*
- *Inventaire par photo-interprétation des images satellites pour les haies (Auran 2021)*

En zone urbaine et littorale :

- *Inventaire des associations de quartier (sur plans, listes et photographies remises aux services de la ville)*
- *Etude préalable pour la création d'un site patrimonial remarquable à Pornic (2018 – compléments en 2022 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Quarta cartographe)*
- *Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur toute la partie littorale.*
- *Visites terrain par les élus réunis par groupes de 2 pour des vérifications rue par rue*

En secteur d'OAP :

- *Etude sur les entrées de ville (2021 / CAUE) avec repérage des éléments de paysages.*
- *Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur les arbres isolés.*

La hiérarchisation des arbres isolés s'appuie sur plusieurs critères pour établir une classification :

Éléments de paysage (articles L151-19 du code de l'urbanisme et L151-23 du code de l'urbanisme)

- *Arbre significatif :*
 - *Individu présentant un léger intérêt pour le cadre paysager et urbain et/ou pouvant devenir d'intérêt patrimonial. Arbre ayant subi des dommages*
- *Arbre très significatif :*
 - *Individu qui, de par son aspect et sa situation, participe au cadre arboré de Pornic. Arbre pouvant devenir d'intérêt patrimonial*

Espaces Boisés Classés (articles L113-1 à L113-5, L151-19, L151-23 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme) :

- Arbres d'intérêt patrimonial :
 - o Individu aux caractéristiques significatives, et / ou qui participe au cadre et à l'ambiance arborée de Pornic.
- Arbre remarquable :
 - o Individu aux caractéristiques exceptionnelles (dimensions, âge, histoire, croyances, critères biologiques, aspect, situation ...)

La classification des espaces boisés classés (articles L113-1 à L113-5, L151-19, L151-23 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme) s'appuie sur plusieurs critères. Cela concerne des boisement / bosquets présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou environnemental fort tels que :

- Boisements historiques
- Boisements en lien avec du patrimoine architectural (villas, monuments historiques) ou paysager (Parc, Jardins, Sentier Côtier...)
- Boisements en accompagnement de l'urbanisation
- Boisements d'intérêt significatif d'un point de vue écologique ou environnemental (essences locales, corridor écologique, rôle intéressant pour la biodiversité...)
- Boisements d'intérêt paysager (Unité paysagère, point d'appel, point d'accroche visuel, écrin ou écran de l'urbanisation...)

La classification des haies est basée sur un principe d'ensemble et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement. Ces haies présentent une typologie et un intérêt paysager et / ou environnemental très différent selon leur valeur paysagère, qui se caractérise par :

- Haies relictuelles (linéaire de haies dégradés, mais toujours apparent)
- Haies de futaies (seulement des arbres de haut jet, sans strate arbustive)
- Haies de taillis (arbres conduits, de faible dimension)
- Haies arbustives (seulement la strate arbustive)
- Haies pluristrates (arbres de hauts jets + strate arbustive)

En dehors de la procédure d'enquête publique du PLU, il est possible de signaler des éléments de paysage auprès du service patrimoine de la ville afin qu'ils puissent être étudiés et pris en compte dans une future modification du PLU.

- o **A l'exception des haies, aucune compensation ne semble requise en cas d'abattage autorisé, est-ce normal ?**

Les compensations sont demandées pour l'ensemble des éléments paysagers classés dans le PLU. Comme expliqué dans le règlement écrit, pour les éléments tels que Arbres isolés ou Espaces Boisés Classés ; « Le propriétaire d'un terrain comportant un arbre isolé classé / Espace Boisé Classé est tenu [...] de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître par des plantations équivalentes. »

- o **La séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ne pourrait-elle pas être mieux exploiter pour la protection de l'environnement ?**

La stratégie ERC est un outil mis en œuvre principalement sur les milieux naturels. Elle est donc bien prise en compte pour les espèces protégées, au titre de la Loi sur l'eau, pour les zones Natura 2000 etc... Les éléments paysagers classés dans le PLU ne sont pas soumis à cette stratégie, puisque leur destruction éventuelle est soumise à autorisation.

En outre, la démarche « éviter, réduire, compenser » est mise en œuvre à l'échelle globale du PLU et à celle de chaque projet :

- Eviter : en priorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine, avant d'ouvrir les zones d'urbanisation future, en particulier via des opérations de renouvellement urbain, déjà très présentes dans la commune, en particulier sur les axes d'entrées de ville. La recherche de gisements foncier et de friches à valoriser est également activée dans le cadre du PAF susmentionné.

- Réduire : l'affirmation des limites de la Ville dans le PADD permet de figer les limites de l'enveloppe urbaine, ce qui permet à terme d'atteindre l'objectif de non consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en commençant dès à présent à travailler sur un traitement qualitatif des lisières urbaines clairement définies. Par ailleurs l'augmentation des seuils minimums de densité (fixés en moyenne communale à 25 logements/ha contre 18 à 20 dans le précédent PLU) oblige à la conception de projets économes en foncier.

- Compenser : pour ce faire la restauration de corridors écologiques altérés, dans le cadre d'un plan global d'aménagement bocager, est en cours de définition. Les opportunités de renaturation dans les opérations de renouvellement urbain et dans l'espace privé sont également encouragées : réflexions en cours sur la renaturation des cours d'école, sur la désimperméabilisation de certains espaces publics ou privés dans le cadre d'opérations d'aménagement, sur les « rues jardins », sur la reconquête naturelle ou agricole de terrains de loisirs...

Environ 150 ha de zones urbaines (UC essentiellement) et 250 ha de zones d'urbanisation future figurant à l'ancien PLU sont supprimées et rendues aux zones naturelles ou agricoles (éviter). Les zones 1AU ou 2AU restantes sont toutes situées dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, à l'exception de 2 petites zones 1AU maintenues pour un traitement qualitatif des lisières, et ne représentant que quelques logements (réduire). Ces deux secteurs font l'objet d'une OAP.

- **Les Boisement /Cœur d'îlot / communs sont repérés grâce aux houppiers définis par photo-interprétation (p.5, ch2 du règlement écrit). La même technique a-t-elle été appliquée pour l'identification des espaces boisés classés et des haies ? Il est précisé que « ce classement ne concerne que la protection d'éléments existant au jour de leur recensement » (p.6 et 8), il est donc possible de faire corriger des classements erronés ? Comment ? Dans quel délai ?**

Les boisements / cœurs d'îlot / communs sont repérés par photo-interprétation, mais également par un travail analytique, cartographique et de terrain pour certains espaces tels que les communs :

- *Bosquet /Boisement arboré en devenir*
- *Espaces de pleine terre présentant un intérêt écologique, hydrologique et/ou paysager*

- Ensemble paysager participant à la trame verte et bleue
- Ensembles paysagers participant à la composition urbaine, paysagère et environnementale de certains quartiers
- Cœur d'îlot
- Parcs et Jardins

Ces espaces ne sont pas forcément plantés, mais peuvent participer à la trame verte et bleue. Ce peut-être des espaces de pleine terre, situés dans un ensemble présentant une cohérence urbaine et / ou paysagère (parcs et jardins par exemple).

La technique de photo interprétation a surtout été utilisée pour le repérage des haies. Quelques espaces boisés classés ont également pu être repérés grâce à cette technique, mais des vérifications ont été effectuées. Par exemple, les boisements devaient avoir au moins 15 ans d'ancienneté afin d'éviter le classement de friches en EBC.

Des erreurs peuvent apparaître dans le document. L'enquête publique a permis de faire remonter ces éléments à la commune. Si d'autres erreurs apparaissent, ces dernières pourront être prises en compte dans le cadre d'une prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme.

- **Certains propriétaires ayant œuvrés au développement du patrimoine arboré se sentent aujourd'hui pénalisés de leur action par un classement restreignant leur possibilité de construire. Ne craignez-vous pas, le développement d'atteintes au patrimoine arboré non classé afin d'éviter de tel futur classement, ayant ainsi un effet contre-productif pour la préservation de l'environnement ?**

Il est essentiel de mettre en place beaucoup de pédagogie autour de l'arbre, l'intérêt de le préserver, pour éviter ce type d'atteintes, et que la population considère que c'est une plus-value pour une parcelle, et non le contraire. L'application du barème de valorisation a d'ailleurs une vertu pédagogique pour faire prendre conscience du patrimoine que représente l'arbre pour son propriétaire. En tout état de cause, les arbres d'intérêt et les boisements sont protégés au futur PLU, et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur la commune de Pornic. Une analyse fine de chaque situation est faite par le paysagiste au moment de l'instruction d'une demande d'abattage, en fonction de la protection de l'arbre en question et dans certains cas, l'abattage peut être autorisé. Dans le cadre du renforcement des pouvoirs de police du Maire en matière d'urbanisme, des dispositifs de sanctions (y compris financières) seront mis en place dès l'opposabilité du PLU, ce qui devrait également inciter au respect du patrimoine arboré. D'autant que sont parallèlement renforcés le suivi de ce patrimoine et les moyens de contrôle du service urbanisme.

- **En cas de destruction de haies protégées, suite à accord sur déclaration préalable, une compensation est exigée. Tel n'est pas le cas pour les autres éléments du patrimoine arboré. Est-ce un choix**

Cf. 2^{ème} question.

• **Patrimoine patrimonial :**

- **Comment ont été recensés les bâtiments d'intérêt patrimonial ? Selon quelle procédure le public peut-il demander un classement ?**

Le recensement des bâtiments d'intérêt patrimonial fait suite à plusieurs inventaires thématiques en fonction de la localisation :

En zone rurale :

- *Etude générale sur le patrimoine rural et inventaire d'une trentaine 30 hameaux (2021 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Indigo – paysagiste) à la demande d'élus sensibles au devenir du patrimoine rural*
- *Compléments d'inventaire par le service patrimoine, portant le nombre de hameaux inventoriés à 62 et élaboration de « fiches-bâtiments » géoréférencées.*

En zone urbaine et littorale :

- *Inventaire des associations de quartier (sur plans, listes et photographies remises aux services de la ville)*
- *Etude préalable pour la création d'un site patrimonial remarquable à Pornic (2018 – compléments en 2022 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Quarta cartographe) avec identification des typologies et des bâtiments d'intérêt patrimonial*
- *Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur la « ville-haute » et dans les faubourgs et élaboration de « fiches-bâtiments » géoréférencées.*

En secteur d'OAP :

- *Etude sur les entrées de ville (2021 / CAUE) avec repérage du patrimoine bâti à préserver.*
- *Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur les séquences urbaines.*

Le « patrimoine rural » et le « patrimoine urbain et/ou balnéaire » font l'objet d'une légende distincte pour deux raisons :

- *Les typologies de bâti et leurs spécificités sont radicalement différentes, justifiant ainsi un traitement distinct*
- *Il est prévu d'instaurer un site patrimonial remarquable (SPR, périmètre approuvé en Commission nationale du patrimoine et de l'architecture le 22 septembre 2022) couvrant la zone urbaine et littorale. Le bâti repéré est donc un dispositif provisoire et nécessaire de protection (se basant sur l'étude préalable du SPR) en attendant l'élaboration de l'outil de gestion (le futur plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) du site patrimonial remarquable.*

Dans les deux cas, la hiérarchisation s'appuie sur une grille de valeur reposant sur plusieurs critères pour établir la classification :

- *Le programme, la qualité architecturale*
- *La représentativité de la typologie (exemplarité, rareté, ...)*

- *L'état de conservation (éléments d'origine conservés ou au contraire de fortes modifications)*
- *L'état sanitaire*
- *La participation à l'espace urbain*
- *L'ancienneté*
- *Le « pittoresque » (participation à l'histoire locale)*

En dehors de la procédure d'enquête publique du PLU, il est possible de signaler un bâtiment d'intérêt patrimonial auprès du service patrimoine de la ville afin qu'il puisse être pris en compte dans une future modification du PLU.

Par ailleurs, il est prévu d'enrichir l'inventaire du futur Site patrimonial remarquable préalablement à l'élaboration de l'outil de gestion, notamment à l'appui d'un groupe de travail composé de personnes ressources « sachantes » du territoire. La démarche de demande de classement est donc la même : il est conseillé de se rapprocher du service patrimoine de la ville afin qu'elle soit examinée.

- **Patrimoine rural :**

- **Une légende spécifique existe pour identifier le patrimoine rural avec changement de destination (p. 24 ch2). Cela signifie-t-il que seuls les bâtiments ruraux reconnus d'intérêt patrimonial peuvent obtenir une autorisation de changement de destination ?**

Le dispositif de « Patrimoine rural avec changement de destination » est une indication graphique qui permet d'encadrer le changement de destination des bâtiments patrimoniaux repérés et complète les dispositions énoncées dans le règlement écrit des zones A et N Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités qui encadre les autres cas de figures.

142 bâtiments d'intérêt (anciennes soues, écuries, forges, granges...) pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés (cf. rapport de présentation). L'objectif est bien évidemment, dans une recherche de moindre consommation d'espace et de suppression de la plupart des zones urbanisables dans l'espace rural, de permettre le réemploi de bâtiments souvent dégradés mais dont la qualité architecturale mérite qu'ils soient restaurés. Situés pour la plupart en zone agricole, leur restauration sera toutefois conditionnée à la non création de contraintes de voisinage (périmètre de réciprocité notamment) pour des exploitations agricoles en activité.

L'objectif est la préservation du caractère architectural du bâti, sa restauration en accord avec l'architecture traditionnelle, et pour les modifications et extensions, plus de souplesse d'intervention, tout en s'inscrivant dans le respect du caractère architectural et le maintien de ses spécificités.

- **Qu'en est-il des bâtiments non patrimoniaux ? Ne souhaitez-vous pas profiter de ce moyen pour valoriser tout un patrimoine existant et élargir les possibilités de logement sans extension d'urbanisation ?**

Le dispositif de « Patrimoine rural avec changement de destination » a pour but spécifique de contribuer à la pérennité de bâtis présentant un réel intérêt patrimonial d'un point de vue architectural et/ou paysager ainsi que sociétal (au sens historique), et dont l'usage tombe en désuétude. Les bâtiments sans intérêt patrimonial ne sont donc pas concernés par cette prescription graphique. En tout état de cause le dispositif de changement de destination d'un bien (en zone A et N) dans le but de créer un logement est encadré par la loi, sous le contrôle de la CDPENAF et demeure une exception au principe de ne pas créer de nouveaux logements en dehors des logements de fonction en zone A.

- **Les changements de destinations sont-ils possibles dans toutes les zones ou sont-ils interdits dans d'autres ?**

Les prescriptions graphiques concernant les changements de destinations sont pertinentes en zone A et N, où la création de nouveau logement est interdite dans le PLU. En revanche dans les zones U, les changements de destination sont possibles de facto, donc il n'est pas utile de pastiller les bâtiments concernés.

- **Zone inondable :**

- **Comment ont été déterminées et tracées les zones inondables ? La topographie a-t-elle bien été prise en compte ?**

Les zones inondables identifiées au PLU sont issues de plusieurs documents de référence :

- *Le plan de prévention des risques littoraux annexé au PLU*
- *L'atlas des zones inondables, rendu opposable par son report sur le règlement graphique*
- *L'étude relative aux débordements des fleuves côtiers*

Dans tous les cas, la topographie est l'un des facteurs déterminants pour la mesure du risque inondations.

- **Il existe différents niveaux : lit mineur, lit moyen, lit majeur, lit majeur exceptionnel, mais les seuls assouplissements listés (p. 12, ch2) le sont pour la zone lit majeur. Cette zone inclut-elle bien également celle du lit majeur exceptionnel ? Le règlement graphique indique bien les différents niveaux des zones inondables mais pas le zonage appliqué. En conséquence, les exceptions autorisées en zone lit majeur : « les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères » (p.12, ch2) ne ressortent pas dans le détail du règlement par zone. Ces exceptions sont-elles réelles ? Comment les faire ressortir sur le règlement par zone ?**

La rédaction de la prescription graphique liée aux zones inondables issues de l'atlas des zones inondables doit en effet être clarifiée. Les prescriptions graphiques se superposent au zonage, ainsi les règles sont cumulatives, sans qu'il soit nécessaire de les faire apparaître dans le règlement par zone.

- **Zones A et N :**

- **Quand elles sont autorisées, les possibilités de construire des annexes aux constructions existantes et des piscines ont été particulièrement restreintes : 40m² d'emprise au sol cumulées. Cette réglementation résulte-t-elle de l'application d'une loi supérieure ou du choix de la commune ?**

Aucune loi ne limite la taille des annexes, cette règle a été édictée dans l'objectif de réduire l'imperméabilisation des sols, en particulier en frange littorale. Les zones A et N ne sont pas concernées, même si ce point a fait l'objet d'une observation du Préfet qui devra être analysée par le Conseil juridique de la Ville avant éventuelle modification du règlement.

- **Un nombre conséquent de sites changent pour un zonage plus restrictif, alors qu'il existe une urbanisation effective. N'y a-t-il pas une contradiction, particulièrement pour des secteurs ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole ?**

La loi Littoral et la loi ELAN imposent de ne pas étendre l'urbanisation, sauf en continuité de l'agglomération ou de villages, et dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le SCoT du Pays de Retz. Aucun village n'est reconnu sur Pornic au sens de la loi Littoral et des jurisprudences qui les ont caractérisés, et 8 SDU sont identifiés par le SCoT. L'utilisation d'un zonage A ou N sur le reste du territoire est cohérent avec l'impossibilité de réaliser de nouveaux logements dans les secteurs concernés (classés au PLU de 2011 en UC ou Nh), pour respecter les dispositions de la loi Littoral, et ce même si la vocation agricole de ces secteurs n'est pas toujours effective. Un zonage U inconstructible aurait été source d'incompréhension, il a semblé plus clair d'indiquer un zonage agricole ou naturel par nature inconstructible.

- **Ces classements bloquent a priori toute possibilité de comblement des « dents creuses », pourtant recommandée par les textes supérieurs en matière de densification. Comment justifier cette position auprès des propriétaires ?**

C'est l'application des lois Littoral et ELAN qui impose à la Ville de ne pas étendre l'urbanisation, sauf en continuité de l'agglomération ou de villages, et dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le SCoT du Pays de Retz.

- **Ne vous privez-vous pas ainsi d'une possibilité de création raisonnable de logements sans extension urbaine ?**

Même réponse que question précédente.

- **Coefficient de naturalité :**

- **Le coefficient de naturalité s'applique suivant la surface de la parcelle, séparée en deux tranches : inférieure ou supérieure à 500m². En conséquence, l'effet de seuil est particulièrement marqué pour les parcelles très légèrement supérieures à 500m². Est-il envisageable, pour**

atténuer cet effet de seuil ressenti comme une injustice par certains propriétaires, de décliner le coefficient de naturalité sur plusieurs tranches de surfaces ?

Il semble y avoir en effet, des problématiques liées à l'effet de seuil, surtout en zone UBp où le différentiel de coefficient de naturalité est de 0,2 entre deux typologies de parcelles (supérieure ou inférieure à 500m²). Cette problématique sera étudiée par le comité de pilotage du PLU.

• **Emplacements réservés :**

- **Ces derniers n'ont pas fait l'objet d'information spécifique du public et sont majoritairement découverts lors de la consultation du règlement graphique, suscitant beaucoup d'incompréhension et d'opposition. Une meilleure information sur ces projets et leurs programmations serait-elle possible ?**

Les emplacements réservés ont pour but la réservation d'un site pour une opération d'intérêt général. Un certain nombre d'emplacements réservés figuraient déjà au PLU de 2011. Pour les nouveaux emplacements réservés, ils sont issus des réflexions conduites dans le cadre du PLU, liées en particulier à la mobilité (parkings relais), à la gestion du risque inondation (gestion des eaux pluviales), et à des opportunités foncières stratégiques pour l'aménagement notamment du cœur de Ville. Dans les cas où les emplacements réservés visent des bâtiments, ils sont destinés à informer de l'intérêt de la Ville pour ces bâtiments, sans que ne soit envisagée une procédure d'expropriation. C'est bien au moment de la vente des bâtiments que s'exercera la préemption de la Ville, sauf si le propriétaire fait une démarche de mise en demeure d'acquiescer.

- **Quels moyens la commune a-t-elle déployés pour informer les propriétaires directement concernés par la réalisation d'OAP ou d'espaces réservés ?**

La concertation a été très large (cf. bilan de la concertation annexé à la délibération arrêtant le projet de PLU, avec notamment plus de 400 personnes présentes à la réunion publique de mars 2022). En outre, deux documents de communication destinés au grand public ont été insérés dans le Pornic Mag, diffusé dans toutes les boîtes aux lettres des Pornicais. En revanche, aucune information ciblée n'a été faite à destination des propriétaires concernés, notamment compte-tenu de la taille des OAP et du nombre d'habitants concernés (cf. en particulier les OAP d'entrées de ville).

- **Sur quels critères juridiques la commune-a-t-elle anticipé l'application du futur PLU ?**

Aux termes de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme : « À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. ».

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui permet à l'autorité compétente pour se prononcer sur une demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur

une déclaration préalable, de différer sa décision. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande ou déclaration.

Depuis le débat sur le PADD (29 janvier 2021 puis 4 mars 2022), ainsi qu'un avancement suffisant des travaux du comité PLU permettant de dessiner précisément les orientations du futur PLU, la Ville a anticipé certaines des dispositions du futur PLU en utilisant cet outil du sursis à statuer de façon exceptionnelle, uniquement pour des cas de changement de zonage conduisant à une inconstructibilité (de UC en A), de projets mettant en cause la réalisation d'une OAP et dans le cadre d'un dispositif spécial lié aux inondations, mais pas dans le cadre d'un simple changement de règles.

8.2. Compléments de la commune

Par son courriel en date du 2 décembre 2022 la commune apporte les précisions suivantes :

Les réponses émises par la Ville de Pornic n'ont pas vocation à se substituer à l'analyse de la commission d'enquête. L'objectif de ces réponses est d'expliquer et de justifier les choix qui ont été retenus par la Ville et d'apporter les premiers éléments de réponse à certaines observations nécessitant un examen plus approfondi qui sera réalisé par le comité de pilotage du PLU.

Compte-tenu du nombre d'observations émises lors de l'enquête publique, la Ville de Pornic n'a malheureusement pas pu apporter une réponse circonstanciée à chaque observation dans le délai imparti de 15 jours. Les observations restées sans réponse seront examinées au stade de l'approbation. La Ville de Pornic a identifié 8 grandes thématiques et propose d'apporter une réponse générale par thématique. Certaines observations très ciblées/précises feront l'objet d'une réponse plus spécifique après examen par le Comité de PLU au stade de l'approbation.

Les thématiques sont les suivantes :

- OAP sectorielles et nature*
- Emplacements réservés (circulation, parkings relais, liaisons douces)*
- Demandes de reclassement (SDU, A, STECAL)*
- Inventaires patrimoniaux (paysagers, bâtis)*
- Zones inondables/humides*
- Demandes de constructibilité*
- Demandes d'ajustements réglementaires*
- Demandes d'ajustements du zonage*

1. OAP

Une OAP n'est pas un projet porté par la Commune, elle ne donne pas lieu à des expropriations. Il s'agit d'orienter et de cadrer un éventuel projet d'aménagement réalisé à

court ou moyen terme. Les secteurs fléchés en OAP dans le PLU arrêté sont des secteurs privilégiés de densification justifiés par l'application des réglementations en vigueur (réduction de la consommation d'espace).

Les OAP n'ont pas d'impact pour les terrains bâtis qui se situent dans ces secteurs, il sera donc toujours possible de réaliser des travaux de faible ampleur sur ces terrains, voire de nouvelles constructions. La programmation de logements collectifs n'est pas impérative, c'est une orientation donnée par la collectivité, aux conditions affirmées par l'OAP, à savoir des aménagements d'ensemble avec des conditions paysagères et d'intégration.

Si le COPIL estime que certaines remarques sont fondées, il sera procédé à des modifications.

S'agissant du coefficient de naturalité de l'OAP nature : en fonction des remarques qui ont été émises, des ajustements pourront être proposés au COPIL.

2. Emplacements Réservés

Les emplacements réservés sont liés à un projet d'intérêt général. Les acquisitions de ces terrains sont réalisées dans un cadre réglementaire strict (notamment pour la fixation des prix d'acquisition, liés à l'estimation des Domaines en fonction de la zone où l'emplacement réservé est situé).

L'emplacement réservé est une procédure foncière. Leur localisation a été définie sur la base de réflexions préalables qui doivent être complétées au stade opérationnel, par des études plus fines, afin de prendre en compte le fonctionnement et les contraintes sur ces secteurs.

Dans certains cas, l'aménagement envisagé n'est finalement pas réalisable, ou plus opportun, et l'emplacement réservé est finalement abandonné par modification du PLU.

3. Demandes de reclassement

Le PLU s'inscrit dans un contexte de limitation de la consommation d'espace imposée par la réglementation en vigueur. Ceci a conduit à des déclassements de terrains constructibles en terrains non constructibles.

La détermination des secteurs déjà urbanisés (SDU) n'a pas été faite par la Ville mais par un établissement public (PETR, dans le cadre du SCOT du Pays de Retz). L'identification des SDU est réalisée en tenant compte de critères déterminés par la loi et la jurisprudence. Le PLU devant être compatible avec le SCOT, la Ville a repris les SDU identifiés par dans le SCOT.

De plus, la Commune de Pornic fait partie des communes littorales, ainsi la constructibilité des terrains sur son territoire est particulièrement contrainte du fait de la réglementation qui s'y attache notamment les dispositions prévues par la Loi littoral. La marge de manœuvre de la Commune pour répondre aux demandes de constructibilité est donc restreinte et soumise à l'ensemble ces contraintes.

Si certaines incohérences ont été relevées dans les observations, leur résolution pourra être soumise à l'avis du COPIL.

4. Inventaires patrimoniaux

Les inventaires du patrimoine paysager ont été réalisés sur la base de photos aériennes et complétés par des visites terrains. Cet inventaire a permis une classification (Espaces boisés classés, arbre patrimonial, arbre d'intérêt significatif ou très significatif, arbre remarquable) du patrimoine paysager qui génère l'application de régies différenciées. Du fait de l'ampleur du territoire, cet inventaire n'est sans doute pas exhaustif. De plus, tous les arbres n'ont pas fait l'objet d'un examen visuel par le paysagiste de la Ville.

La Ville n'a que très peu de latitude pour déclasser un espace boisé classé qui a été identifié par le SCOT du Pays de Retz en « espace boisé significatif » au titre de la loi littoral. Le classement doit être conforme aux dispositions de la Loi littoral. Néanmoins, les incohérences signalées pourront faire l'objet d'un examen par le COPIL.

Concernant le patrimoine bâti : l'inventaire a été réalisé sur la base de repérages d'associations de quartier ou de protection du patrimoine, d'une étude réalisée dans le cadre de la mise en place du site patrimonial remarquable, ainsi que sur des investigations de l'Architecte des Bâtiments de France. Le service patrimoine a vérifié et harmonisé les données, et les a complétées.

Cet inventaire a donné lieu à une classification par ordre d'intérêt qui génère selon les secteurs, des règles différenciées.

Dans le secteur rural, les bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés et font l'objet d'une fiche d'identification, la possibilité de changement de destination a été validée par la CDPENAF.

Si des observations relèvent des oublis, certaines réintégrations pourront être soumises à l'avis du COPIL.

5. Zones inondables et zones humides

Ces zones ont été déterminées selon des données recensées par l'Etat (Atlas des zones inondables) et une étude hydro-écologique qui concerne les fleuves côtiers de Pornic et qui a déterminé les secteurs et côtes d'inondation.

Compte tenu du réchauffement climatique pouvant entraîner des atteintes à la population et aux biens, la Ville a souhaité mettre en place, notamment au titre du principe de précaution, des régies contraignantes.

Les observations relatives à ces zones seront examinées, et soumises à l'avis du COPIL.

6. Demandes de constructibilité

Le PLU s'inscrit dans un contexte de limitation de la consommation d'espace imposée par la réglementation en vigueur. L'application de ces exigences a concouru à supprimer des

zones constructibles et à ne pas en ajouter. Les observations allant dans le sens d'une augmentation des

zones constructibles ne pourront pas être satisfaites. Si certaines demandes sont fondées juridiquement, elles pourront être présentées au COPIL.

7. Demandes d'ajustements réglementaires

Certaines régies sont issues de réglementations supra-communales (Loi littoral, jurisprudences), et ne peuvent donc pas faire l'objet de modifications. Les régies spécifiques définies par la Ville ont été écrites pour parvenir aux objectifs définis par le PADD.

Des ajustements, précisions ou reformulations pour certaines réglés issues du règlement pourront être envisagées par le COPIL.

8. Demandes de corrections de limite de zonage

Si des erreurs matérielles de zonage sont relevées dans les observations, celles-ci pourront être soumises à l'avis du COPIL.

9. Analyse des observations du public

Le présent chapitre établit une synthèse des différentes observations recueillies durant l'enquête publique.

Les observations ont été regroupées en thèmes et sous thèmes. En tête de chaque sous thème ont été indiquées les numéros des observations.

Un tableau Excel en annexe reprend toutes les observations.

Il est rappelé qu'une contribution pouvant contenir plusieurs observations, un même numéro de contribution peut donc se retrouver dans différentes thématiques.

Le détail des réponses est consultable sur le tableau annexé.

9.1. Observations générales

9.1.1. Déroulement de l'EP

6 observations recueillies : 61, 102, 176, 345, 474, 513

Ces contributions portent sur le dossier d'enquête, la concertation, les permanences, des demandes d'information sur l'enquête, des attentes du public.

Analyse de la commission d'enquête : Au regard de la fréquentation soutenue des permanences, la commission d'enquête souligne que la commune a adapté ses capacités d'accueil au mieux de ses contraintes physiques, les mairies étant d'anciens bâtiments non conçus pour l'accueil public si nombreux. Globalement, si le public a pu regretter à certaines occasions le temps d'attente, tout le monde a été reçu et a pu s'exprimer.

9.1.2. Projet du PLU

44 observations recueillies : 5, 11, 12, 17, 20, 23, 24, 25, 26, 37, 40, 41, 50, 60, 102, 112, 116, 118, 137, 154, 197, 247, 254, 260, 282, 289, 292, 295, 297, 301, 302, 319, 345, 358, 362, 401, 409, 412, 414, 424, 457, 460, 513, 546

Ces contributions portent sur des demandes d'information générale sur le futur PLU, des demandes d'information générale sur une parcelle, des observations/ propositions diverses.

Analyse de la commission d'enquête : La commune a apporté une réponse personnalisée à certaines observations et a fait part de sa volonté d'y parvenir lorsqu'elle estime nécessaire d'avoir au préalable un avis juridique ou la décision du comité de pilotage du PLU.

La commission recommande à la ville de veiller à l'information ultérieure du public concernant les observations devant faire l'objet d'un examen en comité de pilotage du PLU.

9.2. Environnement

9.2.1. Patrimoine arboré

32 Observations : 32, 58, 59, 68, 78, 80, 81, 120, 136, 140, 147, 151, 163, 174, 177, 208, 217, 219, 250, 251, 264, 272, 305, 332, 334, 338, 351, 353, 367, 380, 391, 392, 410, 411, 412, 424, 429, 455, 469, 472, 484, 488, 489, 505, 509, 511, 530, 531, 541, 545, 547, 548, 549, 552, 556

Ces observations portent sur le présent sujet d'une manière générale, de demande d'information, demandes de correction, demandes de classement, de contestations de classement sur les arbres remarquables, les espaces boisés et les haies.

Avis de la commission d'enquête : Le classement du patrimoine arboré de la commune résulte de recensements issus de plusieurs inventaires thématiques sur sites en fonction de la localisation. La photo-interprétation a principalement été utilisée pour l'identification des haies.

Ce classement participe à la préservation des continuités écologiques existantes. Toutefois, il vient restreindre le droit de propriété en limitant les possibilités d'action des propriétaires sur leur parcelle, ce point complique notablement son acceptation par le public.

9.2.2. Zones humides

10 Observations : 27, 233, 282, 352, 411, 447, 485, 516, 547, 548

Ces contributions peuvent être d'ordre générales ou porter sur des demandes d'enregistrement, des contestations de localisation, d'incohérence ou de périmètre.

Analyse de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la mise en place d'une protection par inscription au règlement graphique pour participer à la préservation de la biodiversité.

La commission souligne la démarche volontaire de la commune sur ce sujet avec l'acceptation de la prise en compte de cartographies plus récente / plus complète faites par les PPA pour actualiser son règlement graphique.

9.2.3. Biodiversité

11 Observations : 62, 78, 120, 147, 151, 239, 276, 282, 353, 424

Ces contributions peuvent être générales ou être des demandes de constat de présence.

Analyse de la commission d'enquête : La protection des milieux de vie par identification au règlement graphique est soulignée par la commission.

Elle recommande le rappel des mesures existantes, sous une trame noire, pour conforter les différents angles de la protection de la biodiversité.

9.2.4. Eaux pluviales, ruissellement

11 Observations : 62, 78, 120, 147, 151, 239, 276, 282, 353, 424, 457

Ces contributions sont d'ordre général ou sur des collecteurs.

Analyse de la commission d'enquête : Des dispositions sont prises pour réguler les eaux pluviales dans les OAP.

Au-delà des OAP la commune devra être vigilante quant à la régulation des eaux pluviales au niveau des parcelles.

Elle devra veiller à la bonne séparation des eaux usées et des eaux pluviales lorsque les réseaux existent.

9.2.5. Mares

6 Observations : 2, 151, 282, 353, 424, 457

Ces contributions sont des demandes d'inscription au règlement graphique pour protection.

Analyse de la commission d'enquête : La commission d'enquête a noté la méthodologie à laquelle la commune a eu recours pour recenser les mares et l'incite à poursuivre cette tâche, ainsi qu'à prendre les mesures de protection susceptibles d'assurer leur pérennité.

9.2.6. Loi littoral

6 Observations : 35, 136, 367, 391, 453, 529

Ces contributions portent sur sa réglementation ou sa contestation.

Analyse de la commission : La commission rappelle que le PADD précise en page 8 qu'il convient de « Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier sans compromettre des possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant » et en page 13 « à travers une limitation de la constructibilité en particulier sur la frange littorale (sauf possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant, dès lors qu'elles ne seraient pas concernées par un le risque de recul du trait de côte) ».

Elle encourage donc la commune à faire usage de sa marge de manœuvre pour certaines situations particulières (cf. « dents creuses... ») et particulièrement pour garantir la pérennité de l'activité économique de la thalassothérapie.

9.2.7. Trait de côte

5 observations : 35, 136, 367, 391, 453, 529

Il s'agit de maintenir ou de réparer les sentiers côtiers.

Analyse de la commission d'enquête : La commission note que la zone d'érosion côtière n'apparaît que sur le règlement graphique du PPRL et n'a pas été reportée sur les plans du règlement graphique du PLU, contrairement aux zones inondables, l'échéance à 100 ans explicitant sans doute cela. Elle recommande son ajout au règlement graphique dès que la future carte locale d'exposition au risque sera établie.

9.2.8. Energie

4 observations : 266, 443, 461, 462

Ces contributions sont générales ou portent sur des énergies renouvelables identifiées.

Analyse de la commission d'enquête : La commission relève le choix de la commune d'inscrire le développement de ces énergies dans le respect d'une bonne intégration aux patrimoines et paysages.

Elle recommande, toutefois, un bilan périodique pour s'assurer que le niveau d'exigence d'intégration requis en zone patrimoniale est adapté et non contre-productif.

9.3. Zonage

9.3.1. Contestation du classement d'une parcelle

156 Observations : 8, 10, 16, 18, 19, 21, 22, 31, 32, 33, 38, 45, 46, 48, 51, 52, 57, 66, 68, 87, 92, 93, 105, 111, 113, 120, 122, 123, 124, 125, 131, 132, 135, 140, 141, 148, 150, 152, 156, 157, 161, 162, 163, 166, 174, 181, 183, 185, 188, 195, 199, 208, 218, 220, 222, 228, 231, 237, 239, 241, 245, 249, 251, 252, 256, 259, 265, 267, 268, 269, 271, 280, 283, 287, 290, 293, 294, 296, 298, 299, 303, 304, 330, 332, 334, 337, 341, 343, 354, 355, 356, 357, 359, 360, 361, 363, 364, 366, 367, 370, 371, 373, 374, 375, 378, 379, 380, 382, 383, 386, 389, 391, 395, 402, 403, 404, 405, 423, 425, 426, 427, 431, 432, 442, 446, 447, 450, 464, 466, 472, 473, 475, 482, 483, 492, 497, 509, 510, 514, 515, 518, 520, 525, 526, 528, 530, 531, 533, 535, 537, 542, 543, 547, 548, 549, 556

La contestation du classement des parcelles concerne un très grand nombre d'observations. La grande majorité porte sur des parcelles situées en zone constructible dans le PLU de 2011 et qui seront classées, après la révision, en zone A et dans une moindre mesure en zone N. Les personnes dont les biens sont touchés par le projet de révision du PLU représentent un large éventail de la population pornicaise résidentielle ou non. Les questions les plus fréquentes tournent autour de la définition du secteur agricole et de son activité économique, des zones inondables et leur délimitation, l'identification des Espaces Boisés Classés, les boisements, leur présence parfois déniée...

Beaucoup d'observations revendiquent, pour justifier leur demande de constructibilité, la présence de caractéristiques d'urbanisation souvent comparables à celles d'un village ou celles reconnues à un SDU. Apparaissent aussi, le besoin d'assurer un logement à la famille, à ceux qui travaillent à Pornic, le souhait aussi de pouvoir montrer sur place les erreurs constatées dans le dossier.

Analyse de la commission d'enquête : La commission note l'impact important du classement en zone A ou N de secteurs précédemment constructibles à court ou moyen terme.

Ces pertes importantes de constructibilité résultent de l'application de la loi ELAN et de la loi Littoral.

A contrario, on peut estimer que le précédent PLU était permissif en matière d'urbanisation, l'application de la loi Littoral du 03.01.1986 n'ayant pas été réellement effective.

9.3.2. Correction d'une parcelle

24 observations : 28, 34, 63, 126, 138, 140, 148, 160, 306, 348, 351, 352, 389, 396, 436, 438, 464, 467, 471, 473, 485, 496, 511, 516

Les demandes portant sur la correction d'une parcelle, en dehors de la correction d'une erreur, sont souvent liées à la division entre deux zones sur une même parcelle, l'une constructible l'autre non. Les personnes s'interrogent sur les motifs qui justifient le tracé d'une zone en dehors des limites cadastrales ou naturelles des parcelles ; ainsi que sur les possibilités de construire sur la partie où cela est autorisé.

Analyse de la commission d'enquête : La commune devra reprendre d'une façon plus précise certains classements de parcelles afin de rendre plus rationnel les zonages. Par exemple il convient de réexaminer la partition d'une parcelle sur une zone constructible et l'autre non. Cette question rejoint la légitimité souvent contestée du caractère inondable de la partie de la parcelle déclarée inconstructible.

9.3.3. Contestation secteur

28 observations : 13, 55, 63, 73, 84, 85, 125, 177, 178, 189, 240, 250, 275, 333, 339, 344, 368, 394, 404, 416, 497, 507, 508, 521, 523, 524, 527, 537

Les demandes portant sur la totalité d'un secteur intéressent parfois un quartier dans sa globalité, un secteur résidentiel, un espace urbain dans lequel ses habitants reconnaissent un quartier et qui veulent lui voir appliquer des règles propres à maintenir son identité.

Analyse de la commission : Il en est de même pour des classements de certains secteurs qui se voient soumis à de nouvelles règles alors qu'ils sont entièrement construits (cas de secteurs pavillonnaires par exemple).

9.3.4. UC / SDU

50 observations : 10, 52, 55, 64, 73, 82, 87, 126, 142, 148, 150, 151, 156, 157, 158, 160, 178, 183, 218, 221, 245, 252, 273, 274, 284, 290, 293, 318, 323, 335, 336, 340, 341, 343, 349, 373, 385, 386, 395, 398, 402, 432, 438, 445, 452, 458, 468, 492, 519, 537

En même temps que le public demande le maintien de ses parcelles en zone constructible, il tourne son regard vers les secteurs déjà urbanisés (SDU) qui représentent une solution pour lui.

Analyse de la commission d'enquête : Bien que la détermination des SDU relève du PETR dans le cadre du SCoT du Pays de Retz, il revient à la commune d'assurer leur transposition finale dans le PLU communal.

La délimitation des zones UC correspondantes à des secteurs déjà urbanisés (SDU) doit faire l'objet d'une approche plus fine. La délimitation d'un périmètre doit prendre en compte la réalité parcellaire.

Ainsi sont classées en secteur agricole des parcelles dans lesquelles aucune activité de ce type ne semble envisageable, ce qui fragilise la position de la commune, notamment lorsque ce classement entraîne une dévaluation du patrimoine comme indiqué dans le paragraphe qui suit.

9.3.5. Dévaluation du patrimoine

27 observations : 39, 67, 72, 74, 75, 129, 144, 145, 150, 151, 194, 202, 203, 212, 256, 318, 363, 378, 379, 396, 413, 470, 492, 497, 527, 537, 543

La perte économique d'un terrain à construire est durement ressentie. Le constat de dévaluation du patrimoine laisse aussi pointer la demande d'indemnisation de la part des personnes concernées.

Avis de la commission d'enquête : La dévaluation du patrimoine est réelle dans de nombreux cas.

9.3.6. Zone inondable

26 observations : 47, 51, 52, 57, 66, 84, 85, 86, 141, 198, 202, 203, 208, 220, 273, 274, 283, 337, 373, 395, 405, 425, 426, 427, 466, 538

De nombreuses personnes souhaitent obtenir des informations sur ce qui justifie l'établissement de certaines zones inondables et les études qui ont été employées. En effet, des secteurs inondables sont contestés parce que jugés beaucoup trop étendus ou injustifiés au regard du terrain en cause.

Analyse de la commission d'enquête : La commission recommande l'indication des méthodologies, documents et études utilisés pour l'établissement des périmètres inondables afin de permettre une meilleure compréhension et acceptabilité du public. Le tracé final, des périmètres des zones inondables, effectué par la commune, doit prendre en compte la réalité du terrain. Il est recommandé à la commune de se rendre sur site pour vérifier les contestations.

9.4. OAP

9.4.1. OAP nature

16 observations : 3, 7, 14, 15, 36, 54, 64, 79, 107, 112, 190, 199, 279, 285, 286, 457

Les remarques portent principalement sur le coefficient de naturalité, de la demande d'information à la contestation de son effet de seuil.

Analyse de la commission d'enquête : La commission relève l'instauration de ce coefficient de naturalité visant à garantir la qualité environnementale des futurs

projets de construction. Elle recommande de le décliner sur plusieurs tranches de surface pour lisser les effets de seuil source d'inégalités.

9.4.2. OAP sectorielles (général)

4 observations : 91, 106, 442, 457

Plusieurs personnes ont demandé, spécifiquement, des précisions sur les conséquences d'une OAP. Quelles sont les possibilités de construire, de vendre et d'aménager ?

Un terrain situé à l'intérieur d'une OAP risque-t-il de faire l'objet d'une expropriation ? A quelles échéances les projets se feront-ils ?

Des regrets sont souvent exprimés sur le manque de concertation et d'information. Plusieurs personnes ont découvert lors de la présente enquête publique que leur terrain se trouvait au sein ou en limite d'une OAP, découvrant parfois que ce terrain ou une voie d'accès privée servira d'accès au nouveau secteur aménagé.

Analyse de la commission d'enquête : Beaucoup de propriétaires n'ont pas saisi l'incidence des OAP. Les permanences ont donc été le moyen de préciser qu'une OAP ne signifiait pas une expropriation, mais encadrait les règles de constructions sur les terrains concernés.

Une communication plus active et précise permettrait de mieux faire comprendre aux personnes concernées leurs droits et obligations. A cet effet, le préambule du fascicule 3.2. sur les OAP sectorielle pourrait être utilement enrichi d'une information générale reprenant les informations apportées dans le §8.2.

9.4.3. La Corbinière

2 Observations : 91, 400

Une précision à apporter sur un bâtiment signalé par une étoile et s'interroge sur la conduite à tenir quant au devenir de ces terrains.

Le souhait est exprimé que les mares soient conservées en totalité et non en « grande partie ».

D'une interrogation portant sur la quantité de logements à construire prévus sur la zone.

Analyse de la commission d'enquête : Cette OAP a suscité des souhaits de bien valoriser et protéger l'existant.

9.4.4. OAP Hourserie

2 observations : 409, 504

Cette OAP a fait l'objet d'une demande d'informations générales sur le projet et une autre sur la signification exacte des termes "en cas de mutation", pouvant être interprétés comme une entrave soit à la possibilité de réaliser un projet personnel, soit de vendre une partie d'un terrain situé dans l'OAP.

Analyse de la commission d'enquête : Le terme mutation mériterait d'être mieux explicité.

9.4.5. OAP Janvier

66 observations : 43, 46, 72, 74, 75, 77, 83, 88, 89, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 144, 164, 165, 167, 169, 170, 179, 180, 184, 186, 191, 192, 193, 196, 200, 201, 205, 214, 216, 226, 229, 230, 234, 235, 236, 238, 253, 255, 257, 259, 261, 262, 263, 313, 315, 316, 317, 328, 329, 365, 377, 393, 408, 420, 422, 441, 444, 451, 454, 553

Cette OAP fait l'objet d'une vive contestation des riverains. Au total 65 observations ont été recueillies (dont une grande partie sur un document « prêt à remplir ») ainsi qu'une pétition signée par 94 personnes dont plusieurs s'étaient également exprimées individuellement.

Plusieurs points d'opposition ont été soulevés :

- l'accès à l'OAP se ferait, selon le schéma figurant au dossier, par une voie privée appartenant au lotissement du « Domaine de la Tocnaye », qui serait alors ouvert à tous (nouveaux habitants, livreurs...);
- l'ouverture de l'allée du Chastelet sur la route de la Colinerie fait également l'objet d'un refus ;
- des liaisons douces empruntent des terrains privés ;
- un permis de lotir a été délivré en 2003 et les copropriétaires s'opposent à sa modification ;
- les habitants du secteur s'opposent à la construction d'habitats collectifs et souhaitent que le secteur garde son caractère paysager ;
- le projet apparaît flou et n'a pas été discuté avec les riverains ;
- les propriétaires des terrains à urbaniser n'étaient pas informés du projet.

Analyse de la commission d'enquête : Cette OAP a provoqué un fort mécontentement des habitants du voisinage.

Elle ne peut être conservée en l'état. Il apparaît indispensable de revoir les conditions d'accès au futur secteur à aménager et de prendre en compte la qualité des résidences situées à proximité.

Ceci ne peut se faire sans une concertation avec les habitants.

9.4.6. D5 OAP Jean Moulin

29 observations : 43, 46, 72, 74, 75, 77, 83, 88, 89, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 144, 164, 165, 167, 169, 170, 179, 180, 184, 186, 191, 192, 193, 196, 200, 201, 205, 214, 216, 226, 229, 230, 234, 235, 236, 238, 253, 255, 257, 259, 261, 262, 263, 313, 315, 316, 317, 328, 329, 365, 377, 393, 408, 420, 422, 441, 444, 451, 454, 553

Les oppositions à cette OAP portent sur :

- Les accès mal définis ;
- Le classement en UR de la zone plutôt que de la laisser en UB ;
- L'intégration de secteurs pavillonnaires déjà construits (secteur A notamment) où il semble difficile de construire davantage ;
- La construction de petits collectifs ;
- L'atteinte à des espaces boisés.

Analyse de la commission d'enquête : D'une manière similaire à l'OAP précédente une concertation avec le voisinage doit être menée.

9.4.7. OAP Le Port Chéri

6 observations : 118, 249, 282, 374, 387, 433

Les remarques portent sur la situation de la zone et le besoin de bien concilier son caractère bocager et son insertion urbaine.

Il conviendrait également de protéger les espaces proches de l'utilisation des produits phytosanitaires.

Il est contesté qu'un secteur cultivé soit proposé à la réalisation d'une aire de camping-cars.

Analyse de la commission d'enquête : Il paraît important de travailler sur les lisières urbaines, notion qui devrait être mieux définie. La présence d'EBC et de zones humides est à compléter.

Enfin il serait nécessaire de mieux préciser les zones à dépolluer et à renaturer.

9.4.8. OAP Moulin neuf

2 observations : 310, 338

Des observations ont porté sur la liaison douce envisagée traversant ou longeant les divers secteurs de l'OAP.

Concernant les différents secteurs, les observations suivantes ont été exprimées :

- Colombes

6 observations : 6, 475, 479, 481, 495, 539

Des propriétaires de terrains inclus dans ce secteur s'opposent à la cession de leurs terrains.

Une demande d'inversion des deux zones du secteur C est également demandée.

- Les Petits Coeurés

4 observations : 207, 213, 418, 498

Des propriétaires s'opposent à l'intégration de leurs parcelles dans l'OAP.

- Bougrenets

30 observations : 65, 67, 129, 145, 168, 171, 172, 182, 194, 197, 211, 232, 314, 322, 369, 390, 397, 399, 409, 413, 439, 465, 491, 493, 499, 501, 502, 503, 522, 555

L'accès à l'OAP est contesté en raison de l'utilisation d'une voie privée appartenant à la résidence des Sablons.

La voirie existante n'est pas assez large pour permettre une augmentation du trafic.

Les difficultés de stationnement seraient accrues.

La création de circulation douce utilisant en partie des terrains privés est contestée.

Des terrains privés sont indiqués pour servir d'accès à des espaces verts et à une station de relèvement d'eaux usées.

La topographie du secteur ne se prête pas à un tel aménagement.

Des espaces verts avec plusieurs arbres sont à préserver.

Analyse de la commission d'enquête : Pour l'ensemble de cette OAP, d'une manière similaire à l'OAP précédente, une concertation avec le voisinage doit être menée.

9.4.9. OAP rue de Nantes

2 observations : 409, 504

Cette OAP a fait l'objet de deux remarques visant à améliorer le projet d'OAP.

L'aspect « très bitume » de la rue de Nantes, porte d'entrée de la ville, pourrait être réduit avec davantage de végétation.

Il conviendrait d'éviter des immeubles collectifs alignés les uns à côté des autres.

Analyse de la commission d'enquête : La commune devra être vigilante sur les projets d'aménagement qui lui seront proposés.

9.5. Economie / Démographie

L'économie est un thème qui n'a pas particulièrement mobilisé dans les observations. Cependant deux entreprises pornicaises ont fait l'objet d'intervention de leur dirigeant et de la CCI.

9.5.1. Thalassothérapie

3 observations : 225, 376, 529

Activité qui bénéficie à un nombre important de personnes, la Thalassothérapie de Pornic présente un projet ambitieux de restauration de son site pour lequel une adaptation du projet de règlement du PLU serait nécessaire.

Analyse de la commission d'enquête : La commission souhaite que la commune examine avec attention les demandes de l'entreprise, de nature à pérenniser son développement. En effet elle présente un dossier élaboré de restauration de l'ensemble immobilier avec un volet patrimonial intéressant.

9.5.2. Faïencerie

2 observations : 66, 208

L'attention de la mairie est attirée sur le zonage du site de la Faïencerie.

Analyse de la commission d'enquête : La commission souhaite que la commune examine avec attention les demandes de l'entreprise, présente sur l'emplacement actuel depuis 75 ans et qui serait partagé en zone UEi et en zone Ni. Selon son dirigeant le classement en zone Ni serait préjudiciable à son développement, son évolution, sa valorisation et sa transmission à plus long terme. Une réponse adaptée doit être apportée.

9.5.3. Activités économiques

7 observations : 282, 346, 487, 490, 523, 524, 535

Ces observations interviennent sur des projets relatives à l'économie pornicaise.

Analyse de la commission d'enquête : Peu d'observations ont été exprimées sur l'économie mais orientées vers la possibilité d'installer des activités économiques et commerciales (jumelées dans un cas avec un projet immobilier au Champs Francs), vers la cession de terrains (dossier ancien sur la ZAC de la RIA), ou qui s'alarme sur les nuisances d'une entreprise. La commission d'enquête incite la commune à rassurer les entreprises qui s'inquièteraient de la place qui leur est réservée dans le PLU.

9.6. Dispositifs réglementaires

9.6.1. Patrimoine bâti protégé

32 observations : 22, 29, 102, 108, 143, 146, 152, 153, 177, 223, 224, 242, 244, 258, 267, 269, 288, 308, 327, 392, 414, 417, 419, 424, 429, 448, 455, 506, 515, 518, 540, 551

Ces contributions portent sur des précisions des termes, des demandes de classement, notamment pour un objectif de changement de destination, des demandes de révision de classement, le devenir de ce patrimoine et des observations générales.

Analyse de la commission d'enquête : La commune doit effectuer un travail complémentaire pour mieux recenser le patrimoine d'intérêt patrimonial afin qu'il puisse être réhabilité et être destiné à l'habitation.

9.6.2. Règlement écrit

81 observations : 7, 10, 14, 15, 35, 36, 42, 48, 54, 57, 70, 79, 82, 84, 85, 107, 112, 119, 120, 121, 125, 127, 128, 131, 132, 133, 136, 139, 142, 143, 158, 162, 173, 174, 190, 199, 204, 206, 209, 212, 215, 221, 223, 242, 244, 246, 250, 251, 271, 277, 278, 279, 283, 285, 286, 290, 291, 293, 312, 319, 334, 350, 366, 367, 380, 391, 411, 412, 417, 424, 428, 434, 435, 440, 457, 461, 463, 477, 487, 529, 536

Ces contributions portent sur des points divers ainsi que sur la quasi-totalité des zones identifiées au règlement écrit et sur le coefficient de naturalité.

Analyse de la commission d'enquête : Plusieurs ambiguïtés ont été signalés. Des règles nécessitent d'être précisées, notamment par des schémas pour être mieux comprises. Ceux-ci font l'objet d'un cahier spécifique annexé au règlement. Il conviendrait de faire des renvois clairs du règlement écrit à ce cahier.

L'indication de l'origine des règles posées (zones inondables, EBC...) est également nécessaire ainsi que l'annexion des documents correspondants.

La commission recommande également à la commune d'inclure dans le tableau informatif sur les emplacements réservés un résumé du projet envisagé, une temporalité indicative, ainsi qu'un rappel des modalités explicitées au §8.1., pour assurer une information plus complète du public.

Enfin, une numérotation de la pagination continue sur l'ensemble du document faciliterait les recherches.

9.6.3. Règlement graphique

101 observations : 2, 11, 27, 32, 34, 47, 49, 51, 52, 55, 58, 66, 68, 69, 78, 80, 81, 84, 85, 86, 95, 109, 110, 117, 120, 136, 140, 141, 151, 163, 168, 173, 174, 187, 202, 203, 208, 210, 217, 218, 219, 220, 233, 248, 250, 251, 264, 270, 271, 272, 273, 274, 282, 283, 290, 293, 300, 332, 334, 337, 338, 342, 351, 352, 353, 367, 373, 380, 383, 391, 392, 395, 405, 406, 407, 411, 423, 424, 425, 426, 427, 447, 455, 456, 457, 459, 466, 469, 472, 484, 485, 494, 500, 509, 511, 516, 536, 538, 543, 547, 548, 549, 550

Ces contributions portent sur des remarques générales, des demandes de correction de tracé, notamment en zone inondable, zone humide ou pour du patrimoine arboré, des demandes d'identification d'éléments à protéger et de contestation d'emplacements réservés

Analyse de la commission d'enquête : Le règlement graphique doit être amélioré afin de le rendre plus lisible et compréhensible. L'absence de noms de rue, routes et lieux-dits, numéros de parcelles est préjudiciable. L'épaisseur des traits est sujette à interprétation.

Un règlement graphique et écrit consultable en ligne faciliterait la compréhension pour une partie de la population. Une attention particulière est alors à prévoir pour les zones cumulant des couches d'inscriptions (cf. OAP, ZI, servitude...) afin que toutes les prescriptions restent lisibles.

9.6.4. Changement d'affectation

21 observations : 29, 126, 132, 143, 146, 152, 153, 190, 223, 224, 244, 288, 307, 308, 309, 417, 419, 478, 515, 518, 551

Ces contributions portent sur des demandes de changement de destination d'anciens bâtiments afin d'en faire des habitations pour les valoriser et assurer leur préservation.

Analyse de la commission d'enquête : La commune doit être attentive aux possibilités de changement de destination si elle souhaite préserver notamment un ancien patrimoine agricole important. C'est aussi la possibilité de satisfaire le besoin de logements au moment où le PLU décline en masse des parcelles devenues inconstructibles.

La commission demande d'indiquer explicitement au public qu'en zone A et N où la création de nouveaux logements est interdite, les bâtiments sans intérêt patrimonial dont l'usage tombe en désuétude sont exclus du dispositif. En revanche, en zones U, les changements de destination sont possibles.

9.7. Mobilité (hors OAP)

9.7.1. Mobilité hors OAP (général)

2 observations : 497, 527

21 des 31 espaces réservés concernent des projets de circulation, de parkings ou de liaisons douces faisant l'objet de réserves, parfois vives, du public.

9.7.2. Parking relais

22 observations : 69, 86, 95, 109, 176, 187, 233, 248, 300, 338, 342, 383, 407, 423, 427, 435, 456, 459, 486, 494, 500, 543

Les projets de parkings relais, faisant l'objet d'espaces réservés, font l'objet d'oppositions en raison de la circulation induite, des emplacements inadaptés ou de surfaces trop importantes.

Analyse de la commission d'enquête : Les parkings relais sont nécessaires si l'on souhaite régler les problèmes de stationnement sur le littoral. Mais la commune doit prendre en compte dans ses projets les nuisances qu'ils sont susceptibles d'engendrer pour le voisinage, y compris en période de non-utilisation (la nuit par exemple).

La pertinence de certains parkings est mise en cause. Il serait utile que la commune réexamine le schéma de circulation qui l'a conduit à positionner ces parkings.

9.7.3. Voirie

11 observations : 67, 72, 74, 75, 94, 102, 144, 175, 355, 497

L'aménagement de certains secteurs provoque des oppositions des riverains en raison de l'insuffisance de routes existantes et des éventuels besoins d'élargissement.

Analyse de la commission d'enquête : Il serait utile que la commune réexamine le schéma de circulation afin de bien prendre en compte le dimensionnement des voiries.

9.7.4. Stationnement

8 observations : 50, 56, 76, 110, 131, 176, 409, 414

Elles concernent les règles de stationnement.

Analyse de la commission d'enquête : Les règles de stationnement ne sont pas directement liées au PLU, mais la commune doit rester vigilante sur ce sujet.

9.7.5. Liaisons douces

10 observations : 55, 210, 332, 338, 391, 424, 457, 486, 536

Les liaisons sont parfois approuvées pour leur intérêt environnemental, mais elles sont aussi décriées en raison des emplacements réservés sur lesquelles elles sont situées et de la dangerosité de certaines d'entre elles (pente, proximité de la circulation automobile, absence de continuité).

Analyse de la commission d'enquête : Le développement de liaisons douces est nécessaire. Encore faut-il que les projets soient bien présentés aux riverains.

La commune doit effectuer ce travail de présentation et d'explication et prendre en compte les règles de sécurité.

9.8. Grands équipements

9.8.1. Grands équipements

1 observation : 457

Malgré leur nombre relativement restreint, les grands équipements occupent une place particulière dans le PLU en raison de leur rôle au service de l'intérêt général, ce qui induit des règles d'urbanisme adaptées.

9.8.2. Collège

2 observations : 102, 320

Les observations interrogent le maître d'ouvrage sur le calendrier du transfert et le projet architectural du futur collège.

Analyse de la commission d'enquête : Sujet à voir avec le département.

9.8.3. Etablissements de santé

2 observations : 70, 71

Les observations portées sur ces établissements sont à souligner en raison de leur intérêt pour leur avenir.

Analyse de la commission d'enquête : Deux établissements sont concernés, l'hôpital avec un problème de recul qui a été résolu par la commune (cf. Obs n°71 dans le tableau des observations) et l'EHPAD pour lequel il convient de modifier le règlement écrit ce que la commune étudiera avec le comité de pilotage du PLU, mais l'observation du contributeur donne une solution qui paraît intéressante.

9.8.4. Camping

2 observations : 428, 471

L'activité camping attire notamment l'attention des agriculteurs, mais le public ne s'est pas manifesté.

Analyse de la commission d'enquête : La commune doit étudier précisément les demandes du camping.

9.8.5. Aire de gens du voyage

1 observation : 348

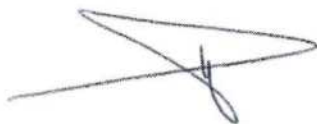
Ce sujet n'a pas mobilisé.

Analyse de la commission d'enquête : La commune a bien pris en compte la question des aires des gens du voyage.

Fait le 9 décembre 2022,

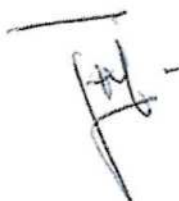
La commission d'enquête,

Yves PENVERNE



Président

Jean DE BRIDIERS



Membre titulaire

Aude VOUZELAUD



Membre titulaire

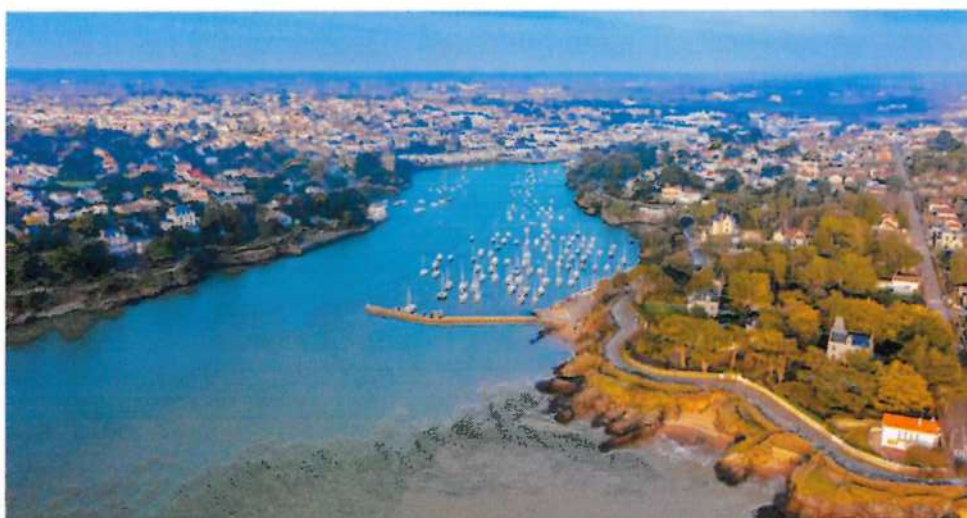
Département de Loire Atlantique

Commune de PORNIC

Enquête publique

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00)



2^{ème} partie - Conclusions et avis motivé

de la Commission d'enquête

Président : Yves PENVERNE

Membres titulaires :

Jean DE BRIDIERS

Aude VOUZELLAUD

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Monsieur le Maire de Pornic

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E2200151/44 en date du 31 Août 2022
- Arrêté municipal n° DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022

Les conclusions de la commission d'enquête sont présentées en gras encadrée.

1. Présentation du projet

1.1. L'objet de de la révision

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé par le conseil municipal le 2 décembre 2011. Il succédait au Plan d'Occupation des Sols. Depuis lors le PLU a fait l'objet de plusieurs modifications dont quatre simplifiées.

La présente révision est rendue nécessaire par l'évolution législative, la volonté de la municipalité, de répondre à la pression foncière, protéger son riche patrimoine architectural et historique, son environnement, dans un contexte singulier de station balnéaire, de disposer d'un document de planification conforme à ses choix (cf. délibération du conseil municipal du 16 décembre 2016).

1.2. Les enjeux de la révision

Les moyens mis en œuvre par la commune pour atteindre les objectifs énoncés ci-dessous sont notamment la protection de paysages remarquables de Pornic, l'inscription de 542 arbres au règlement graphique et de plus de 280 ha d'espaces boisés classés (EBC) ainsi que de 1 000km de haies ; la création d'un site patrimonial remarquable (SPR) et de sous-secteurs patrimoniaux, le développement des mobilités douces avec des emplacements réservés pour la réalisation de ces futurs projets, la nécessité d'économie d'espace avec une réduction nette des zones constructibles et une densification de l'urbanisation du centre.

La réduction des zones constructibles et le durcissement des règles de constructibilité sont souvent ressentis comme une atteinte directe au droit de propriété ainsi que comme une dévalorisation du patrimoine possédé.

Les moyens mis en œuvre sont jugés appropriés aux exigences réglementaires. La difficulté d'acceptation des pertes de droits induits nécessite la poursuite d'une communication pédagogique.

2. Avis de la commission sur le déroulement de l'enquête

2.1. Le cadre réglementaire

L'enquête s'est déroulée normalement du 7 octobre 2022 au 10 novembre 2022, soit 35 jours consécutifs, conformément à l'arrêté municipal n° DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022.

L'enquête publique a été menée par la commission d'enquête désignée par le tribunal administratif (décision n°E22000151/44).

La présente enquête a été prescrite et s'est déroulée dans le respect des règles applicables.

2.2. La qualité de l'information préalable du public

La commune a mis en place un plan d'affichage conséquent (22 affiches) couvrant les entrées de ville ainsi qu'en différents points particulièrement fréquentés par les pornicais. Une publicité complémentaire a également été mise en place par l'intermédiaire de deux tirés à part sur le projet distribués dans les boîtes aux lettres des administrés, une information dans les actualités du site de la mairie ainsi que dans plusieurs « Pornic magazine ».

Au regard des différentes mesures mises en œuvre, la commission d'enquête estime que les Pornicais ont bénéficié d'une bonne information sur la tenue et l'objet de la présente enquête publique.

2.3. Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier est particulièrement volumineux avec ses 5 fascicules pour un total de 2 019 pages.

Bien qu'exhaustif et structuré, le lecteur peut rapidement se sentir dépassé par le nombre des informations, leur ordre de présentation n'ayant pas été optimisé pour la compréhension globale du projet. Les dossiers ayant déjà été imprimés et reliés, la commission d'enquête a fait le choix d'ajouter une note au lecteur, au début des dossiers pour le guider vers les documents à lire en priorité pour pouvoir appréhender rapidement la présente révision. Des signets ont également été ajoutés aux dossiers papiers pour aider le lecteur à localiser ces documents "prioritaires".

Au regard des aménagements mis en place, la commission d'enquête considère que le dossier d'enquête est complet et suffisamment clair pour fournir au public une information concrète et précise sur le présent projet.

Elle regrette cependant l'absence des noms de voiries, lieux-dits et références cadastrales sur les plans du règlement graphique qui rend impossible la localisation des unités parcellaires recherchées.

2.4. La participation du public

La participation du public à l'enquête a été très conséquente puisque les douze permanences de la commission ont toutes affichées complet, nécessitant la présence des 3 membres pour les 4 dernières des 12 permanences pour recevoir le public dans de bonnes conditions. C'est ainsi que la commission d'enquête a reçu 239 visites (environ 310 personnes) en permanences ; 556 contributions ont été déposées pendant la durée de l'enquête (une contribution pouvant contenir plusieurs observations).

La majorité des observations (271) ont été déposées sur les 7 registres (dépôts directs ou courriers annexés) ou déposées sur le registre dématérialisé (182), principalement par des particuliers (370 déposants). La contestation du nouveau zonage de parcelle est le sujet ayant rassemblé le plus d'observations (156), de nombreux autres sujets étant également sources de contestation.

La forte mobilisation de la population et le nombre conséquent des contestations déposées attestent de l'importance de l'impact du projet sur le territoire et sa population.

2.5. Prise en compte de l'avis de la MRAE

La commune a répondu point par point aux remarques de la MRAE et s'est engagée à apporter les compléments demandés.

L'engagement de la commune de répondre favorablement aux observations de la MRAE satisfait la commission d'enquête.

2.6. La prise en compte des avis des personnes publiques associées

Dans son mémoire en réponse du 1^{er} décembre 2022, la commune a transmis à la commission d'enquête ses réponses aux différentes observations formulées par les PPA.

Au regard des réponses apportées, la commission d'enquête estime que la commune a sérieusement examiné les remarques faites par les PPA. Une grande majorité de suggestions ont été approuvées et vont être intégrées au futur PLU, d'autres doivent faire l'objet d'un examen en comité de pilotage PLU.

Les observations non suivies font l'objet d'un argumentaire explicitant la position de la commune.

La commission prend acte de ses réponses et de ses engagements.

2.7. La prise en compte des observations du public

Les 556 observations déposées par le public ont fait l'objet d'un premier examen par la commune qui a fourni des réponses individuelles dans le tableau de son mémoire en réponse du 2 décembre 2022 (cf. document annexé). Certaines interrogations nécessitant une étude juridique ou l'intervention d'un organe décisionnaire : le comité de pilotage du PLU, certaines réponses ne pourront être apportées qu'ultérieurement.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer et de recueillir de nombreuses remarques permettant à la commune de bien apprécier le positionnement de la population.

La commune a répondu à la majorité des observations en renvoyant souvent à un examen ultérieur par son comité de pilotage dédié au suivi du PLU ou à une étude juridique.

La commission comprend que nombre d'entre elles nécessitent un examen approfondi, tout en regrettant de n'avoir pu avoir de réponses plus précises. Avant la présentation au conseil municipal du projet de PLU pour approbation, il conviendra que chaque observation ait reçue une réponse.

3. Avis de la commission d'enquête sur le contenu de la révision

3.1. Opportunité de la révision

La révision a été rendue nécessaire afin de rendre conforme l'actuel PLU au contexte législatif et à l'évolution des considérations environnementales. Il sera amené à remplacer un PLU beaucoup plus permissif en matière d'urbanisation.

Ce nouveau PLU a une incidence forte sur l'aménagement de la commune et des conséquences sensibles sur les propriétés foncières.

Ces éléments justifient la présente révision.

3.2. Environnement

3.2.1. Principaux aspects environnementaux

Le projet de PLU prend bien en compte les principaux aspects environnementaux. La commission regrette cependant que les aspects énergétiques ne soient pas plus mis en valeur (photovoltaïque, éolien...).

La commune a établi un recensement des haies, des espaces boisés, zones inondables.... Ce recensement indispensable est cependant perfectible en allant sur le terrain pour vérifier les relevés faits souvent sur la base de vues aériennes.

La commission souhaite que la commune vérifie plus précisément, en se rendant sur site, les différentes anomalies relevées lors de la l'enquête publique.

Elle suggère que les règles d'implantation des panneaux solaires sur les toitures soient bien encadrées dans le PSR en cours d'élaboration.

3.2.2. Bilan de la prise en compte de l'environnement par le projet

En application des différents textes supérieurs, le projet de PLU conforte et renforce la protection de l'environnement en :

- Poursuivant la préservation des sites protégés existants (cf. 4 sites Natura 2000, 6 ZNIEFF, 1 ZICO...);
- Complétant l'identification des zones humides à protéger (cf. intégration de l'inventaire du SAGE);
- Inscrivant au règlement graphique le patrimoine arboré;
- Limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (+ 480 ha en zone A); en luttant contre l'étalement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain en tissus agglomérés existants;
- Assurant la protection des grands réservoirs de biodiversité;
- Préservant et valorisant les continuités écologiques en s'appuyant notamment sur les coupures d'urbanisation définies par le loi Littoral;

l

- Favorisant la nature en ville (OAP Nature) et maîtrisant les impacts du développement urbain sur les équilibres écologiques du territoire ;
- Améliorant la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines à travers la maîtrise des projets de développement sur le territoire et la gestion des eaux de ruissellement ;
- Poursuivant l'amélioration des systèmes d'épuration du territoire.

Le présent projet est particulièrement ambitieux en matière de préservation de l'environnement. Les moyens mis en œuvre sont soulignés par la commission d'enquête qui recommande néanmoins la poursuite d'une information pédagogique de la population pour favoriser la bonne compréhension des objectifs du projet.

3.3. Zonage

Les conséquences du nouveau zonage génèrent le plus de mécontentements. 513 ha supplémentaires vont devenir inconstructibles par rapport au PLU de 2011.

Des propriétaires voient ainsi leur patrimoine se dévaloriser ou leurs projets de construction ou d'agrandissement ne plus être réalisables.

Des adaptations doivent cependant être examinées par la commune. Ces adaptations, vu le contexte législatif, ne peuvent être faites qu'à la marge.

La commission préconise que la commune revoie plus précisément certains périmètres de zones qui coupent par exemple des parcelles en deux parties, constructible et non constructible.

Au regard des aménagements autorisés par le PADD, la commune doit également s'interroger sur le devenir de certaines « dents creuses », qui rendues inconstructibles risquent de devenir des terrains en friche.

Différents terrains seront classés en zone agricole. La commune doit faire un travail de concertation avec la chambre d'agriculture pour que ceux-ci soient effectivement exploités.

3.4. OAP

La commission est favorable aux différents projets d'OAP car ils permettent de maîtriser l'urbanisation dans un contexte contraint.

Dans un PLU, une OAP est encadrée par des règles directrices. Encore faut-il que ces règles soient réalisables (accès au secteur aménagé par exemple).

De tels projets, même envisagés sur le moyen ou long terme, nécessitent une concertation avec les riverains et les propriétaires ce qui ne semble pas toujours avoir été le cas.

La commission d'enquête souhaite que la commune réalise une réelle concertation avec les riverains et les propriétaires concernés par les différentes OAP.

Elle demande que les schémas des OAP soient revus afin de prendre en compte les différentes contraintes extérieures (accès, constructions actuelles...).

3.5. Economie

Développement économique et protection de l'environnement doivent être conciliés.

La commission souhaite que la commune réexamine les contraintes engendrées par le nouveau PLU sur la Thalasso, La Faïencerie, le camping notamment.

3.6. Dispositifs réglementaires

Le règlement est volumineux. Le renvoi des dispositions par zone aux premières parties ainsi qu'à un cahier de schéma n'en facilite pas la lecture. La numérotation des pages de chaque chapitre reprend à 1.

Les plans sont peu compréhensibles. Il manque les noms de rue, les numéros de parcelles. Les haies cependant sont bien matérialisées.

Un outil de consultation par internet est nécessaire, sans pour autant oublier les personnes qui n'ont pas accès à l'outil informatique.

La commission souhaite que la commune réorganise et améliore les règlements écrit et graphique afin que ceux-ci soient plus facilement accessibles au public.

3.7. Mobilité

Le PLU prévoit différents parkings relais ainsi que des circulations douces.

Certains parkings peuvent être pour certains mal situés, surdimensionnés, voire inopportuns.

Les circulations douces inquiètent certains riverains (sécurité, passage en bordure de leur propriété notamment).

La commission préconise à la commune de réexaminer les projets de parking relais par une analyse plus fine.

Elle souhaite également que la commune prenne en compte les impacts sur les propriétés privés des différentes circulations douces envisagées.

4. Avis d'ensemble de la commission d'enquête sur le projet

Après analyse du dossier, des avis de la MRAE, des personnes publiques associées, des observations du public, des réponses de la commune la commission d'enquête relève les aspects positifs et négatifs suivants :

4.1. Aspects positifs

Le projet de PLU apporte :

- Une vision claire de l'avenir voulue pour Pornic ;
- Une bonne prise en compte de l'environnement et un renforcement conséquent de sa protection par les inscriptions au règlement ;
- Une protection accrue du littoral ;
- Une protection patrimoniale et architecturale remarquable.

Il respecte le contexte législatif en prenant en compte :

- L'arrêt de l'extension déraisonnable de l'urbanisation ;
- La protection des espaces dédiés à l'agriculture ;
- Les risques d'inondation ;
- Une avancée décisive vers une artificialisation limitée des sols.

Il a reçu des avis majoritairement favorables des personnes publiques associées (PPA).

Une bonne information générale du public a été réalisée, avec une mention particulière pour le volet concertation de la procédure préalable à l'enquête publique.

Une mobilisation significative du public pour la défense de ses intérêts bien sûr, mais aussi pour le bien général de Pornic dans bien des cas.

4.2. Aspects négatifs

Le projet de PLU a un des impacts sur les propriétaires fonciers concernés par le déclassement de leur propriété en zone A ou N en :

- dévalorisant du capital foncier ;
- limitant ou supprimant les possibilités de construction ou d'extension de logements ;
- contrariant ou remettant en cause des projets de vie quelque fois anciens ;
- ceux-ci se sont exprimés en grand nombre.

Les projets d'OAP impactent la libre disposition de terrains, ou recouvrent des projets contestés de construction ou de création de voies douces nouvelles.

Il contient des inscriptions d'emplacements réservés pour des projets souvent mal définis ou pas acceptés.

Le dossier de révision est difficilement accessible au public.

L'information du public est difficile à assurer en raison de la difficulté d'expliquer un contexte législatif foisonnant et souvent technique ainsi que du nombre conséquent de personnes concernées.

4.3. Bilan

En conclusion et après examen de ces différents critères d'appréciation, la commission d'enquête estime que les aspects positifs sont supérieurs aux aspects négatifs.

La commission d'enquête demande à la commune de prendre en compte les différentes recommandations exprimées dans le présent document et son document annexé.

Elle a bien noté les différents engagements de la commune en réponse aux avis de la MRAE et des PPA.

Elle est donc en mesure d'émettre l'avis comme indiqué ci-après.

5. Avis de la Commissions d'enquête

La commission d'enquête après avoir,

- Étudié le dossier relatif à la révision du PLU de la commune de Pornic ;
- Participé à une réunion préparatoire en présence du Maire et des représentants de la commune ;
- Participé à une visite de la commune ;
- Demandé des précisions aux services de la ville tout au long de l'enquête publique ;
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête en liaison avec les services de la commune ;
- Constaté la publication des avis d'enquête publique dans les journaux d'annonces légales (Ouste France et Presse Océan) à deux reprises (avant et après le début de l'enquête) et sur le site de la ville ;
- Vérifié les conditions d'affichage avant et durant l'enquête ;
- Accueilli le public durant douze permanences tenues sur la commune (6 à Pornic, 3 à Le Clion, 3 à Sainte Marie) ;
- Analysé les avis de la MRAE, des PPA et des observations du public ;
- Établi et présenté le procès-verbal de synthèse des observations (PVS) au maire-adjoint de la commune et à la directrice de l'aménagement et du patrimoine ;
- Reçu et examiné le mémoire en réponse au PVS de la mairie ;
-

considère, comme exposé ci-dessus, que les avantages du projet sont supérieurs aux inconvénients.

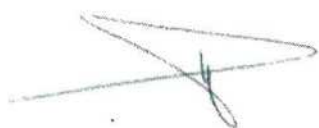
En conséquence, en fonction des motivations exposées dans la partie conclusions de ce rapport, la commission d'enquête émet **un AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU de la ville de Pornic sous les réserves suivantes :**

- Que le règlement graphique soit complété des noms des voies, de villages et des lieux-dits ainsi que des numéros de parcelles ;
- Que les documents, études et moyens techniques utilisés pour fixer les zones inondables, les zones humides, les mares, le patrimoine arboré (EBC, boisements...) soient sourcés et joints au PLU, ainsi que leurs mises à jour, afin de justifier des protections imposées.

Fait le 9 décembre 2022,

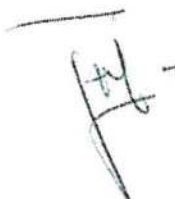
La commission d'enquête

Yves PENVERNE



Président

Jean DE BRIDIERS



Membre titulaire

Aude VOUZELAUD



Membre titulaire

GLOSSAIRE

Sigle	Signification
ADRP	Association pour la Défense de la Ria et du littoral de Pornic
CA	Communauté d'Agglomération
CCI	Chambre de Commerce et de l'Industrie
CDNPSLA	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et forestiers
CE	Commission d'Enquête
CM	Conseil Municipal
COFIL	Comité de Pilotage du PLU
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DGAC	Direction Générale de l'Aviation Civile
ENS	Espace Naturel Sensible
EP	Enquête Publique
ER	Emplacement Réservé
LAD-SELA	Loire-Atlantique Développement
MRAE	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement Programmé
PADD	Plan d'Aménagement et Développement Durable
PCAET	Plan Climat-Air-Energie Territorial
PDEDMA	départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés
PDIR	Plan Départemental des itinéraires et de promenades de randonnées
PETR	Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PGI du bassin	Plan de gestion du risque Inondation du bassin loire bretagne
PLAI	logements financés par le prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLI	logements financés par le Prêt Locatif intermédiaire
PLS	logements financés par le Prêt locatif à Usage Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	logements financés par le Prêt Locatif à usage Social
PPA	Personne Publique Associée
PTER	Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PVS	Procès Verbal de Synthèse
SAGE	Schéma d'Aménagement des Eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux
SDU	Secteur Déjà Urbanisé
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Egalité des Territoires
SRC	Shéma Régional des Carrières
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL	Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ANNEXES

Procès verbal de synthèse des observations

Réponse de la commune au PVS

- Tableaux des observations avec réponse de la commune et avis de la CE
- Par numéro
- Par nom

Certificat d'affichage

Procès verbal de synthèse des observations

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

Département de Loire Atlantique

Commune de PORNIC

Enquête publique

Relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00)

**Procès verbal de synthèse
des observations**

Commission d'enquête

Président : Yves PENVERNE

Membres titulaires :

Jean DE BRIDIERS

Aude VOUZELLAUD

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

Table des matières

1.	L'enquête publique.....	4
1.1.	Objet de l'enquête.....	4
1.2.	L'organisation de l'enquête publique.....	4
1.3.	Les dossiers et registres d'enquête.....	4
1.4.	Le déroulement de l'enquête publique.....	4
1.5.	Le bilan de la participation du public.....	5
2.	Avis de la MRAE.....	5
3.	Avis des Personnes Publiques Associées	7
3.1.	ADRP - Association pour la Défense de la Ria du littoral de Pornic.....	7
3.2.	CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie.....	7
3.3.	CDNPS – Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites	7
3.4.	CDPNAF – Com Dép de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	8
3.5.	CA - Chambre d'Agriculture.....	8
3.6.	CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	9
3.7.	CD - Conseil Départemental	9
3.8.	Etat (DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ...	9
3.9.	FNE - France Nature Environnement.....	10
3.10.	LAD-SELA – Loire Atlantique Développement	11
3.11.	Pornic Agglo Pays de Retz.....	11
3.12.	PETR - Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz	11
3.13.	SNCF.....	12

Procès-verbal de synthèse des observations

4.	Observations du public	12
4.1.	Nombre et origine des informations recueillies	12
4.2.	A - Observations générales	12
4.3.	B - Environnement	13
4.4.	C- Zonage.....	14
4.5.	D - OAP	16
4.6.	E - Economie / Démographie.....	20
4.7.	F Dispositifs réglementaires	21
4.8.	G - Mobilité (hors OAP)	22
4.9.	H - Grands équipements.....	23
5.	Questions de la commission d'enquête	24
6.	Conclusion / Réponses de la commune	27

Procès-verbal de synthèse des observations

Le vendredi 18 novembre 2022 à 14h00, la commission d'enquête s'est rendue à la mairie de Pornic où elle a rencontré, en application de l'article R.123.18 du code de l'environnement, Monsieur BARBE, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme ainsi que Madame THUILLIER, Directrice de l'aménagement et du patrimoine, consécutivement à l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pornic.

La commission d'enquête communique par le présent procès-verbal la nature et la synthèse des observations qui ont été faites par le public sur les registres ouverts en mairies, par courrier, courriel ainsi que sur le registre dématérialisé, pendant toute la durée de l'enquête.

Il est rappelé que le présent procès-verbal n'a pas d'autre objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations reçues pendant l'enquête ainsi que les questions personnelles de la commission d'enquête.

1. L'enquête publique

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pornic.

1.2. L'organisation de l'enquête publique

Suite à la désignation de la commission d'enquête par la décision n° E2200151/44, l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du Maire no. DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022, du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00), soit 35 jours consécutifs.

La publicité de l'enquête a été réalisée de manière conséquente, par voie de presse, par affichage ainsi que par différentes publicités complémentaires (site internet de la mairie, tirés à part).

1.3. Les dossiers et registres d'enquête

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant les dossiers :

Disponibles sous leur forme papier dans les différents sites retenus pour l'enquête à savoir : la mairie principale de Pornic ainsi que ses mairies annexes du Clion et de Sainte-Marie,

Mis en ligne sur le site internet de la mairie.

1.4. Le déroulement de l'enquête publique

Toute personne ou représentant d'associations a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur les registres d'enquête « papiers » disponibles sur les trois sites mentionnés ci-dessus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Par courrier adressé à la Commission d'enquête à la mairie de Pornic, siège de l'enquête,
- Par courriel à l'adresse électronique : plu-pornic@registredemat.fr, ouverte à cet effet,
- Sur le registre dématérialisé suivant : <https://www.registredemat.fr/plu-pornic>.

Procès-verbal de synthèse des observations

Le public a également pu s'informer auprès de la commission d'enquête au cours des douze permanences qu'elle a tenues les :

- Vendredi 07/10/22 de 9h à 12h (Pornic)
- Mardi 11/10/22 de 9h à 12h (Le Clion)
- Vendredi 14/10/22 de 14h à 17h (Sainte-Marie)
- Mercredi 19/10/22 de 14h à 17h (Pornic)
- Samedi 22/10/22 de 9h à 12h (Pornic)
- Lundi 24/10/22 de 14h à 17h (Le Clion)
- Mercredi 26/10/22 de 14h à 17h (Pornic)
- Vendredi 28/10/22 de 9h à 12h (Sainte-Marie)
- Jeudi 03/11/22 de 14h-17h (Le Clion)
- Samedi 05/11/22 de 9h à 12h (Pornic)
- Lundi 07/11/22 de 9h-12h (Sainte-Marie)
- Jeudi 10/11/22 de 14h à 17h (Pornic)

Durant toute l'enquête, la présence du public a été conséquente pour chacune des permanences, amenant plusieurs fois la commission à dépasser l'horaire annoncé pour recevoir l'intégralité du public patientant et a nécessité la présence des trois membres de la commission d'enquête durant 6 permanences sur les 12 prévues pour répondre à la demande du public dans de bonnes conditions d'accueil et d'écoute.

1.5. Le bilan de la participation du public

En conséquence de cette mobilisation importante, il a été comptabilisé, à la clôture de l'enquête :

- 239 visites en permanences,
- soit environ 310 personnes reçues par la commission d'enquête.

2. Avis de la MRAE

La MRAE a dans son avis en date du 7 octobre 2022 exprimé les remarques suivantes :

- Quelques faiblesses apparaissent dans le rapport de présentation
- L'ordre dans lequel les éléments sont présentés ne permet pas une bonne compréhension du sujet.
- Le règlement graphique du PLU, dépourvu des références cadastrales et dans un format non conforme, le rend peu lisible.

La MRAE recommande :

- de rectifier les données relatives au site classé du château et de ses abords et de mieux renseigner le dossier sur le phénomène de camping sauvage et de cabanisation mis en évidence sur la commune ;
- de compléter et d'actualiser l'analyse de la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis des documents d'ordre supérieur ;
- de joindre une carte rappelant la localisation des zones urbanisables du PLU en vigueur et d'expliquer si des secteurs alternatifs aux secteurs retenus ont été étudiés et de vérifier de façon plus précise la cohérence du PLU avec les dispositions de la loi Littoral ;

Procès-verbal de synthèse des observations

- de compléter l'analyse des incidences d'une partie des aménagements rendus possibles en zones agricoles ou naturelles ;
- de préciser la périodicité projetée du suivi et à restituer, en complément, le suivi effectué depuis l'approbation du PLU en vigueur ;
- de donner davantage de visibilité au résumé non technique ;
- d'expliciter les hypothèses prises en compte pour la définition des objectifs de construction de logements sur la période d'application du futur PLU ;
- d'argumenter la définition des besoins en foncier en apportant davantage d'éléments de connaissance sur le stock de foncier disponible au sein des zones d'activités économiques ;
- d'évaluer le potentiel de mobilisation d'outils fonciers pour réduire les taux de rétention foncière,
- de chiffrer la consommation totale d'espace projetée, dans et hors enveloppe urbaine ;
- de mieux justifier du respect d'une densité minimale de 25 logements par ha dans les opérations nouvelles énoncées dans le PADD ;
- de compléter l'identification des espaces remarquables maritimes ;
- de mieux prendre en compte les risques naturels dans le PADD ;
- de matérialiser les zones submersibles dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage du PLU ;
- d'uniformiser la signification de l'indice i dans le règlement écrit du PLU ;
- de développer des mesures opérationnelles de prévention des risques d'érosion du littoral et de sensibilisation sur le phénomène de retrait-gonflement argileux.

La MRAE rappelle également l'obligation d'annexer le règlement du PPRL au PLU.

Elle recommande également

- de recenser les activités ou équipements – autre que le seul réseau routier – susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ;
- d'adapter les règles en matière de stationnement dans l'objectif de développement des mobilités actives.

Q1 - Question de la commission d'enquête :

Quelles réponses la commune apporte-t-elle à ces différentes recommandations ou constatations de la MRAE ?

3. Avis des Personnes Publiques Associées

3.1. ADRP - Association pour la Défense de la Ria du littoral de Pornic

L'ADRP émet un avis globalement favorable sur le projet de PLU mais regrette cependant que des modifications de dernière minute apportées au PADD par la mairie dans les pages 8 (Préserver les paysages emblématiques du trait de côte) et 13 (s'adapter au changement climatique) qui ouvrent la porte à des projets d'urbanisation dite « raisonnée aux fins de structurer le tissu urbain

Elle en demande leur suppression ou, a minima, que la mairie adresse aux PPA une note spécifique sur ces deux modifications en précisant sa motivation, la manière dont elle compte gérer ces exceptions à l'inconstructibilité et à avoir ainsi l'avis des PPA sur le sujet.

L'ADRP souligne l'absence totale de matérialisation des limites des EPR et des coupures d'urbanisation.

Elle demande que les servitudes d'utilité publique (SUP) communales et d'état soient matérialisées dans les plans, ainsi que les zones humides.

Elle suggère de mieux identifier les édifices remarquables inscrits dans le projet de graphisme du règlement, sur 5 principaux secteurs du littoral déjà urbanisés (Boulevard de l'océan et avenue des grandes vallées, corniche de la Noëveillard, Pornic centre, Corniche de Gourmalon, Corniche de la Brirochère).

3.2. CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie

Sous réserve de prendre en compte les différentes observations ci-dessous, la CCI émet un avis favorable au projet de PLU.

- Toute la zone UE sans exception (y compris zone des Champs Francs, zone de la Chaussée, zone du Val St Martin) doit pouvoir accueillir des constructions à usage « d'industrie ». Il convient donc de supprimer la restriction de cette disposition à seulement la zone de la Blavetière.

- La CCI demande d'autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone UA et UB, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».

- Pour les STECAL Ax, il faut pouvoir autoriser « l'industrie » en zone Ax pour concorder à la sous-destination « industrie » à laquelle se rapporte des activités artisanales de production.

- En se référant à La faïencerie de Pornic, dont une partie des installations est située en zone Ni et une autre en zone UEi, elle s'interroge sur la délimitation précise de la zone Ni. Elle souhaiterait que l'entreprise puisse avoir la possibilité de se développer.

3.3. CDNPS – Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire-Atlantique s'est réunie le 04 octobre 2022, après examen des propositions de classement des espaces boisés (EBC), a émis différentes demandes de modifications des EBC.

Procès-verbal de synthèse des observations

3.4. CDPNAF – Com Dép de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPNAF a un avis favorable sous réserves :

- de réduire l'emprise du périmètre du STECAL Nc - « Camping Les Bleuets » aux espaces déjà aménagés et de reclasser en zone A les parcelles cadastrées WH n°5 95, 97 et 98 ;
- de s'assurer, pour le STECAL Ax – « La Corbélière » (entreprise Allais), de la compatibilité, en cas d'évolution de l'activité, avec les habitations environnantes, notamment en termes de nuisances ;
- d'inclure dans le périmètre du STECAL Nrh - «La Fontaine aux Bretons», les parcelles destinées au "stationnement prévu au nord-est du secteur et actuellement en zone agricole et de réglementer la hauteur maximale des constructions ;
- d'interdire dans le règlement de la zone "Ngvs des STECAL - « Les Grandes Landes » et les « Réautés », les constructions nouvelles et les annexes non accolées aux constructions existantes conformément aux dispositions de la loi littoral ;
- de qualifier en tant que STECAL les secteurs suivants, non identifiés comme tels au projet de PLU arrêté, et dont les caractéristiques répondent bien à la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limités :

le secteur Ngv -. « Les Duranceries destiné- à l'accueil des gens du voyage (aire de passage)

- les trois STECAL Ne - « Les Salettes », « La Rinais » et « Le Port » destinés aux stations d'épuration ;
- le secteur Ngv - « Les Grandes Landes » (aire de grand passage), le périmètre retenu devra être justifié en faisant état précisément des espaces déjà investis notamment les parcelles cultivées au Nord ainsi qu'au Sud et ce afin d'envisager, ou non, leur intégration dans le STECAL ;
- de prévoir dans le règlement des zones Ax une hauteur maximale des constructions ;
- de réglementer, pour les zones A et N, l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants.

3.5. CA - Chambre d'Agriculture

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations. La Chambre d'Agriculture observe, que si 154,2 ha de zone U et 389,5 ha de zone AU ont été retirées du PLU, la surface agricole n'augmente que de 31 ha et que la zone UE augmente de 3,5ha malgré une économie de foncier avec un seuil minimum de densité de 25 logements /ha contre 18 à 20 dans le PLU actuel.

Pour la mise en œuvre du volet règlementaire relatifs aux espaces naturels et forestiers, elle souhaite qu'elle soit pragmatique et effectuée avec bon sens.

Elle demande qu'une solution soit trouvée pour la construction d'un bâtiment agricole en zone humide (GAEC les Doréales), que la délimitation du STECAL (camping des bleuets) soit revue et d'une manière générale que les changements de destination à des fins d'habitation n'impactent pas l'activité agricole.

Procès-verbal de synthèse des observations

3.6. CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre demande qu'il soit tenu compte des spécificités des activités artisanales et que cela se traduise juridiquement dans les règlements d'urbanisme. Puis elle détaille les dispositions souhaitées pour les secteurs urbains (zonages U), les zones d'activités économiques et les zone N (écarts), les entreprises situées en zone A pouvant être également concernées. Par ailleurs la Chambre met en cause la surface minimum de 300 m² requise pour s'implanter dans certaines zones commerciales, favorisant selon elle des implantations en concurrence directe avec l'artisanat. Enfin la Chambre souhaiterait une harmonisation intéressant l'ensemble du commerce sur ces zones Uec (page 198 du projet de règlement écrit).

3.7. CD - Conseil Départemental

Les observations du Département concernent tout d'abord les infrastructures routières départementales et les déplacements, les marges de recul du réseau départemental étant insuffisamment claires dans le rapport de présentation. Il rappelle le rôle des marges de recul sur les nuisances sonores.

Pour le choix d'aménagement de l'axe stratégique Nantes Pornic il fait le point de l'état d'avancement du projet, Pornic étant concerné par le carrefour de Taillecou. Pour les déplacements doux, le Département estime qu'il serait utile de rappeler le lancement du service de location de longue durée de vélos à assistance électrique Velila.

Pour les infrastructures portuaires il propose une modification de la rédaction concernant le projet de réaménagement du Port qui a évolué (p 422 du rapport de présentation).

Pour le plan de zonage le Département fait part de ses recommandations lorsque des zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation, de même pour la réalisation des liaisons douces le long des RD ; des erreurs de matérialisation des marges de recul des RD 13 et 213 ont été relevées sur le plan de zonage.

S'agissant des OAP le Département liste ses remarques relatives à l'OAP n° 2, l'OAP n°3, l'OAP n°5, l'OAP n°9, l'OAP n°10. Le Département rappelle ses demandes de passage en agglomération. Ensuite le Département propose des modifications de rédaction dans les chapitres 1, 2 et 3 du règlement écrit.

L'avis fait part de son désaccord sur la disposition du règlement concernant l'énergie solaire dans les zones UA, UB, UC, UL, UR, A et N et propose une solution alternative. L'avis exprime aussi le désaccord du Département sur l'interdiction des panneaux solaires sur les constructions principales en zon U.

3.8. Etat (DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

L'Etat a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques et demandes de modification du projet de révision.

L'objectif de 200 logements par an est estimé compatible avec le PLH courant jusqu'en 2024. Au-delà de cette échéance l'Etat incite la collectivité à préciser ses ambitions relatives à la conversion des résidences secondaires en logement principal.

Procès-verbal de synthèse des observations

La création de logements locatifs sociaux dans les OAP semble trop peu ambitieuse et l'Etat demande que le volet LLS du PLU soit rehaussé. Concernant les activités économiques, l'Etat souligne que le parti pris de n'inscrire aucune extension de l'urbanisation à une exception près, s'inscrit dans les orientations nationales. Concernant la ZAC du Val Saint Martin, il réitère sa demande de réserver le foncier disponible aux équipements publics.

Pour la consommation d'espaces, l'Etat rappelle l'objectif de la ville au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Il préconise plusieurs leviers de renforcement. Il demande sur ce point que soit revue l'approche méthodologique exposée au dossier pour que soit consolidée la compatibilité du PLU avec le SCoT et asseoir l'affirmation du rapport de présentation relative à une réduction globale de 50% de la consommation d'espaces par rapport aux 10 dernières années.

S'agissant de la loi littoral, l'Etat indique que le projet de PLU, n'en a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application. Il demande que les modifications nécessaires soient réalisées. Il rappelle à cet effet certains aspects méritant une attention particulière en rappelant que l'extension de l'urbanisation n'est autorisée qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, la loi et la jurisprudence ayant limitativement fixé ce qui pouvait néanmoins y être implanté. A cet égard l'Etat remarque que le règlement du secteur Ns lui semble particulièrement permissif en précisant les points concernés.

Il relève aussi en secteur Nc un problème d'appréciation du périmètre existant du camping « Les Bleuets », pour l'OAP de la Corbinière il conviendrait d'adopter un phasage de l'opération. S'agissant des SDU, l'Etat rappelle qu'il a demandé au tribunal administratif d'annuler la délibération du PETR instituant des SDU dans son SCot, 8 étant localisés sur Pornic dont 3 contreviendraient aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

L'Etat demande pour la prévention des risques que les interdictions figurant au règlement soient complétées, par un alinéa sur les zones potentiellement dangereuses issues des dispositions du PGRI.

En ce qui concerne la préservation et la mise en valeur du patrimoine, l'Etat souligne l'investissement de la commune dans ce domaine, qui se matérialise outre différents documents par la création du SPR. Enfin l'Etat préconise pour encadrer la procédure de changement de destination des bâtiments sélectionnés, de compléter le règlement.

3.9. FNE - France Nature Environnement

L'association a émis un avis favorable sur le projet de révision en indiquant que des ajustements et corrections pourront encore l'améliorer.

L'association souligne la qualité de la concertation réalisée et exprime sa satisfaction sur le projet présenté. Elle souligne, s'agissant de la consommation foncière, la modération de l'extension urbaine, favorable à l'atteinte du zéro artificialisation nette.

En ce qui concerne l'application de la loi littoral, l'association estime que le document modère les vellétés de construction dans les espaces proches du littoral et regrette que soit évoquée dans le PADD la possibilité de densification du linéaire côtier. Elle suggère que le rapport de présentation soit complété par des justifications plus précises des SDU et par des espaces remarquables supplémentaires existants dans les zones humides.

Sur la trame verte et bleue, à l'actif du projet, les inventaires, l'OAP spécifique, l'augmentation sensible du nombre d'arbres protégés, le rayon de protection du houppier. Elle propose que la

Procès-verbal de synthèse des observations

protection règlementaire soit améliorée notamment pour l'abattage des arbres, de même pour les arbres patrimoniaux remarquables elle estime la protection insuffisante Pour les haies elle préconise que soit posé le principe de l'interdiction de leur suppression. Elle exprime sa satisfaction que soit évoquée des orientations pour lutter contre les nuisances lumineuses et rappelle sa suggestion de mettre en place une trame noire. Elle exprime sa satisfaction en ce qui concerne la création d'un SPR.

3.10. LAD-SELA – Loire Atlantique Développement

Dans son avis du 22 septembre 2022, LAD-SELA a fait part à la commune de différentes incohérences, incompatibilités ou actualisations nécessaires sur les différents sites suivants : ZAC de la Ria (OAP sectorielle no.10), ZAC de la Corbinière, ZAC DE LA Chaussée.

Ce dernier a été complété par le dépôt d'une observation no. 57, par courriel, concernant une demande de correction au règlement écrit sur les possibilités de constructions spécifiquement autorisées en zone inondable (cf. ZAC de la Ria).

3.11. Pornic Agglo Pays de Retz

Par avis du 26 septembre 2022, la commission aménagement a émis un avis favorable au projet en recommandant la prise en compte des nombreuses observations formulées en matière:

- de gestion de l'eau, à savoir : la protection des zones humides, les risques de ruissellements, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées,
- d'espaces agricoles : la valorisation du patrimoine bâti, la vérification du zonage du hameau de la Corbélière où une entreprise exerce son activité,
- de développement des mobilités douces,
- de développement de l'habitat : la production de logements locatifs sociaux, l'accueil des gens du voyage,
- de développement économique : l'optimisation foncière des zones d'activités économiques, la qualité des clôtures, l'identification de deux emplacements réservés dans le secteur de l'Europe, le secteur de Pornic-Ouest, du val-saint-Martin et les lieux d'hébergements touristiques,
- d'énergie et la gestion des déchets : la production d'énergie renouvelable, la gestion des déchets verts et la gestion des déchets sur les OAP,

ainsi que des observations diverses visant à l'amélioration de la qualité des documents.

3.12. PETR - Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz

Le bureau syndical du PETR du pays de Retz a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Pornic.

Procès-verbal de synthèse des observations

3.13. SNCF

Dans son avis du 6 août 2022, la SNCF a requis différentes régularisation du projet de PLU afin de garantir les emprises nécessaires, garantir les possibilités d'entretien de la végétation, exclure les parcelles ferroviaires de la trame verte et bleue pour assurer la possibilité d'éventuels travaux, encadrer les rejets d'eaux pluviales sur les parcelles ferroviaires, identifier un zonage spécifique aux activités industrielles ferroviaires et préciser les servitudes d'utilité publique afférentes au service.

Q2 : La commission d'enquête souhaite que la commune réponde d'une manière exhaustive aux différentes remarques, avis ou réserves de chacune des PPA.

La commission d'enquête demande à la commune de lui communiquer ses réponses aux différentes remarques et réserves formulées, éventuellement sous forme de tableau, par PPA en reprenant le même classement que ci-dessus.

4. Observations du public

Le présent chapitre établit une synthèse des différentes observations recueillies durant l'enquête publique.

Les observations ont été classés en différents thèmes décomposés en sous thèmes.

Un tableau Excel en annexe reprend toutes les observations. La commune est priée de compléter le tableau afin de répondre à chacune d'elle.

4.1. Nombre et origine des informations recueillies

Sur les 556 contributions reçues (numérotées de 2 à 557, la première étant un test de fonctionnement du registre) :

- 271 contributions ont été reçues sur les 7 registres (dépôts directs ou courriers annexés),
- 103 contributions ont été reçues par courriel,
- 182 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.
- 7 contributions ont été classées hors-sujet.

4.2. A - Observations générales

4.2.1. A1 Déroulement de l'EP

6 observations recueillies :

61 102 176 345 474 513

Ces contributions portent sur le dossier d'enquête, la concertation, les permanences, des demandes d'information sur l'enquête, des attentes du public.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.2.2. A2 Projet du PLU

44 observations recueillies :

5	11	12	17	20	23	24	25	26	37	40	41	50	60
102	112	116	118	137	154	197	247	254	260	282	289	292	295
297	301	302	319	345	358	362	401	409	412	414	424	457	460
513	546												

Ces contributions portent sur des demandes d'information générale sur le futur PLU, des demandes d'information générale sur une parcelle, des observations/ propositions diverses.

4.3. B - Environnement

4.3.1. B0 Environnement

1 Observation no. : 424.

Cette contribution fait part de remarques d'ordre général sur différents sujets recouverts par le thème « Environnement ».

4.3.2. B1 Patrimoine arboré

32 Observations :

32	58	59	68	78	80	81	120	136	140	147	151	163	174	177
	208	217	219	250	251	264	272	305	332	334	338	351	353	367
	380	391	392	410	411	412	424	429	455	469	472	484	488	489
	505	509	511	530	531	541	545	547	548	549	552	556		

Ces observations portent sur le présent sujet d'une manière générale, de demande d'information, demandes de correction, demandes de classement, de contestations de classement sur les arbres remarquables, les espaces boisés et les haies.

4.3.3. B2 Zone humide

10 Observations :

27	233	282	352	411	447	485	516	547	548
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ces contributions peuvent être d'ordre générales ou porter sur des demandes d'enregistrement, des contestations de localisation, d'incohérence ou de périmètre.

4.3.4. B3 Biodiversité

11 Observations :

62	78	120	147	151	239	276	282	353	424
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ces contributions peuvent être générales ou être des demandes de constat de présence.

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

4.3.5. B4 Eaux pluviales, ruissellement

11 Observations :

62 78 120 147 151 239 276 282 353 424 457

Ces contributions sont d'ordre général ou sur des collecteurs.

4.3.6. B5 Mare

6 Observations :

2 151 282 353 424 457

Ces contributions sont des demandes d'inscription au règlement graphique pour protection.

4.3.7. B6 Loi littoral

6 Observations :

35 136 367 391 453 529

Ces contributions portent sur sa réglementation ou sa contestation.

4.3.8. B7 Trait de côte

5 observations :

35 136 367 391 453 529

Il s'agit de maintenir ou de réparer les sentiers côtiers.

4.3.9. B8 Energie

4 observations :

266 443 461 462

Ces contributions sont générales ou portent sur des énergies renouvelables identifiées.

4.4. C- Zonage

4.4.1. C1 Contestation du classement d'une parcelle

156 Observations :

8	10	16	18	19	21	22	31	32	33	38	45	46	48
51	52	57	66	68	87	92	93	105	111	113	120	122	123
124	125	131	132	135	140	141	148	150	152	156	157	161	162
163	166	174	181	183	185	188	195	199	208	218	220	222	228
231	237	239	241	245	249	251	252	256	259	265	267	268	269

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic

Procès-verbal de synthèse des observations

271	280	283	287	290	293	294	296	298	299	303	304	330	332
334	337	341	343	354	355	356	357	359	360	361	363	364	366
367	370	371	373	374	375	378	379	380	382	383	386	389	391
395	402	403	404	405	423	425	426	427	431	432	442	446	447
450	464	466	472	473	475	482	483	492	497	509	510	514	515
518	520	525	526	528	530	531	533	535	537	542	543	547	548
549	556												

La contestation du classement des parcelles concerne un très grand nombre d'observations. La grande majorité porte sur des parcelles situées en zone constructible dans le PLU de 2011 et qui seront classées après la révision en zone A et dans une moindre mesure en zone N. Les personnes dont les biens sont touchés par le projet de révision du PLU représentent un large éventail de la population pornicaise résidentielle ou non. Les questions les plus fréquentes tournent autour de la définition du secteur agricole et de son l'activité économique, les zones inondables et leur délimitation, l'identification des Espaces Boisés Classés, les boisements, leur présence parfois déniée...Beaucoup d'observations revendiquent pour justifier leur demande de constructibilité, la présence de caractéristiques d'urbanisation souvent comparables à celles d'un village ou celles reconnues à un SDU. Apparaissent aussi, le besoin d'assurer un logement à la famille, à ceux qui travaillent à Pornic, le souhait aussi de pouvoir montrer sur place les erreurs constatées dans le dossier.

4.4.2. C2 Correction d'une parcelle

24 observations :

28	34	63	126	138	140	148	160	306	348	351	352	389	396
436	438	464	467	471	473	485	496	511	516				

Les demandes portant sur la correction d'une parcelle, en dehors de la correction d'une erreur, sont souvent liées à la division entre deux zones sur une même parcelle, l'une constructible l'autre non. Les personnes s'interrogent sur les motifs qui justifient le tracé d'une zone en dehors des limites cadastrales ou naturelles des parcelles ; ainsi que sur les possibilités de construire sur la partie où cela est autorisé.

4.4.3. C3 Contestation secteur

28 observations :

13	55	63	73	84	85	125	177	178	189	240	250	275	333
339	344	368	394	404	416	497	507	508	521	523	524	527	537

Les demandes portant sur la totalité d'un secteur intéressent parfois un quartier dans sa globalité, un secteur résidentiel, un espace urbain dans lequel ses habitants reconnaissent un quartier et qui veulent lui voir appliquer des règles propres à maintenir son identité.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.4.4. C4 UC SDU

50 observations :

10	52	55	64	73	82	87	126	142	148	150	151	156	157
158	160	178	183	218	221	245	252	273	274	284	290	293	318
323	335	336	340	341	343	349	373	385	386	395	398	402	432
438	445	452	458	468	492	519	537						

En même temps que le public demande le maintien de ses parcelles en zone constructible, il tourne son regard vers les secteurs déjà urbanisés (SDU) qui représentent une solution pour lui.

4.4.5. C5 Dévaluation patrimoine

27 observations :

39	67	72	74	75	129	144	145	150	151	194	202	203	212
256	318	363	378	379	396	413	470	492	497	527	537	543	

La perte économique d'un terrain à construire est durement ressentie. Le constat de dévaluation du patrimoine laisse aussi pointer la demande d'indemnisation de la part des personnes concernées.

4.4.6. C6 Zone inondable

26 observations

47	51	52	57	66	84	85	86	141	198	202	203	208	220
273	274	283	337	373	395	405	425	426	427	466	538		

De nombreuses personnes souhaitent obtenir des informations sur ce qui justifie l'établissement de certaines zones inondables, les études qui ont été employées. En effet des secteurs inondables sont contestés parce que jugés beaucoup trop étendus ou injustifiés au regard du terrain en cause.

4.5. D - OAP

4.5.1. D0 OAP sectorielles (général)

4 observations :

91	106	442	457
----	-----	-----	-----

Plusieurs personnes ont demandé, spécifiquement, des précisions sur les conséquences d'une OAP. Quelles sont les possibilités de construire, de vendre et d'aménager ?

Un terrain situé à l'intérieur d'une OAP risque-t-il de faire l'objet d'une expropriation ? A quelles échéances les projets se feront-ils ?

Des regrets sont souvent exprimés sur le manque de concertation et d'information. Plusieurs personnes ont découvert lors de la présente enquête publique que leur terrain se trouvait au sein ou en limite d'une OAP, découvrant parfois que ce terrain ou une voie d'accès privée servira d'accès au nouveau secteur aménagé.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.5.2. D00 - OAP nature

16 observations :

3	7	14	15	36	54	64	79	107	112	190	199	279	285
286	457												

Les remarques portent principalement sur le coefficient de naturalité.

4.5.3. D1 La Corbinière

2 Observations :

91 400

Une précision à apporter sur un bâtiment signalé par une étoile et s'interroge sur la conduite à tenir quant au devenir de ces terrains.

Le souhait est exprimé que les mares soient conservées en totalité et non en « grande partie ».

D'une interrogation porte sur la quantité de logements à construire prévus sur la zone.

4.5.4. D3 OAP Hourserie

2 observations :

409 504

Cette OAP a fait l'objet d'une demande d'informations générales sur le projet et une autre sur la possibilité de vendre une partie d'un terrain situé dans l'OAP.

4.5.5. D4 OAP Janvier

66 observations :

43	46	72	74	75	77	83	88	89	96	97	98	99	100
101	104	144	164	165	167	169	170	179	180	184	186	191	192
193	196	200	201	205	214	216	226	229	230	234	235	236	238
253	255	257	259	261	262	263	313	315	316	317	328	329	365
377	393	408	420	422	441	444	451	454	553				

Cette OAP fait l'objet d'une vive contestation des riverains. Au total 65 observations ont été recueillies (dont une grande partie sur un document « prêt à remplir ») ainsi qu'une pétition signée par 94 personnes dont plusieurs s'étaient également exprimées individuellement.

Plusieurs points d'opposition ont été soulevés :

Procès-verbal de synthèse des observations

l'accès à l'OAP se ferait, selon le schéma figurant au dossier, par une voie privée appartenant au lotissement du « Domaine de la Tocnaye », qui serait alors ouvert à tous (nouveaux habitants, livreurs...) ;

l'ouverture de l'allée du Chastelet sur la route de la Colinerie fait également l'objet d'un refus ;

des liaisons douces empruntent des terrains privés ;

un permis de lotir a été délivré en 2003 et les copropriétaires s'opposent à sa modification ;

les habitants du secteur s'opposent à la construction d'habitats collectifs et souhaitent que le secteur garde son caractère paysager ;

le projet apparaît flou et n'a pas été discuté avec les riverains ;

les propriétaires des terrains à urbaniser n'étaient pas informés du projet.

4.5.6. D5 OAP Jean Moulin

29 observations :

43	46	72	74	75	77	83	88	89	96	97	98	99	100
101	104	144	164	165	167	169	170	179	180	184	186	191	192
193	196	200	201	205	214	216	226	229	230	234	235	236	238
253	255	257	259	261	262	263	313	315	316	317	328	329	365
377	393	408	420	422	441	444	451	454	553				

Les oppositions à cette OAP portent sur :

- Les accès mal définis ;
- Le classement en UR de la zone plutôt que de la laisser en UB ;
- L'intégration de secteurs pavillonnaires déjà construits (secteur A notamment) où il semble difficile de construire davantage ;
- La construction de petits collectifs ;
- L'atteinte à des espaces boisés.

4.5.7. D7 OAP Le Port Chéri

6 observations :

118 249 282 374 387 433

Les remarques portent sur la situation de la zone et le besoin de bien concilier son caractère bocager et son insertion urbaine.

Il paraît important de travailler sur les lisières urbaines, notion qui devrait être mieux définie.

Il conviendrait également de protéger les espaces proches de l'utilisation des produits phytosanitaires.

Il est contesté qu'un secteur cultivé soit proposé à la réalisation d'une aire de camping-cars.

La présence d'EBC et de zones humides est à compléter.

Enfin il serait nécessaire de mieux préciser les zones à dépolluer et à renaturer.

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

4.5.8. D8 OAP Moulin neuf

2 observations :

310 338

Des observations ont porté sur la liaison douce envisagée traversant ou longeant les divers secteurs de l'OAP.

Concernant les différents secteurs, les observations suivantes ont été exprimées :

- Colombes

6 observations :

6 475 479 481 495 539

Des propriétaires de terrains inclus dans ce secteur s'opposent à la cession de leurs terrains.

Une demande d'inversion des deux zones du secteur C.

- Les Petits Coeurés

4 observations :

207 213 418 498

Des propriétaires s'opposent à l'intégration de leurs parcelles dans l'OAP.

- Bougrenets

30 observations :

65	67	129	145	168	171	172	182	194	197	211	232	314	322
369	390	397	399	409	413	439	465	491	493	499	501	502	503
522	555												

L'accès à l'OAP est contesté en raison de l'utilisation d'une voie privée appartenant à la résidence des Sablons ;

La voirie existante n'est pas assez large pour permettre une augmentation du trafic ;

Les difficultés de stationnement seraient accrues ;

La création de circulation douce utilisant en partie des terrains privés est contestée ;

Des terrains privés sont indiqués pour servir d'accès à des espaces verts et à une station de relèvement d'eaux usées ;

La topographie du secteur ne se prête pas à un tel aménagement ;

Des espaces verts avec plusieurs arbres sont à préserver.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.5.9. D10 OAP rue de Nantes

2 observations :

409 504

Cette OAP a fait l'objet de deux remarques visant à améliorer le projet d'OAP.

L'aspect « très bitume » de la rue de Nantes, porte d'entrée de la ville, pourrait être réduit avec davantage de végétation.

Il conviendrait d'éviter des immeubles collectifs alignés les uns à côté des autres.

4.6. E - Economie / Démographie

L'économie est un thème qui n'a pas été particulièrement mobilisé dans les observations. Cependant deux entreprises pornicaises ont fait l'objet d'intervention de leur dirigeant et de la CCI.

4.6.1. E1 Thalassothérapie

3 observations :

225 376 529

Activité qui bénéficie à un nombre de personnes important, la Thalassothérapie de Pornic présente un projet ambitieux de restauration de son site pour lequel une adaptation du projet de règlement du PLU serait nécessaire.

4.6.2. E2 Faïencerie

2 observations :

66 208

L'attention de la mairie est attirée sur zonage du site de la Faïencerie.

4.6.3. E3 Activités économiques

7 observations :

282 346 487 490 523 524 535

Ces observations interviennent sur des projets ou la défense de l'économie pornicaise.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.7. F - Dispositifs réglementaires

4.7.1. F1 Patrimoine bâti protégé

32 observations :

22	29	102	108	143	146	152	153	177	223	224	242	244	258
267	269	288	308	327	392	414	417	419	424	429	448	455	506
515	518	540	551										

Ces contributions portent sur des précisions des termes, des demandes de classement, notamment pour un objectif de changement de destination, des demandes de révision de classement, le devenir de ce patrimoine et des observations générales.

4.7.2. F2 Règlement écrit

81 observations :

7	10	14	15	35	36	42	48	54	57	70	79	82	84
85	107	112	119	120	121	125	127	128	131	132	133	136	139
142	143	158	162	173	174	190	199	204	206	209	212	215	221
223	242	244	246	250	251	271	277	278	279	283	285	286	290
291	293	312	319	334	350	366	367	380	391	411	412	417	424
428	434	435	440	457	461	463	477	487	529	536			

Ces contributions portent sur des points divers ainsi que sur la quasi-totalité des zones identifiées au règlement écrit et sur le coefficient de naturalité.

4.7.3. F3 Règlement graphique

101 observations :

2	11	27	32	34	47	49	51	52	55	58	66	68	69
78	80	81	84	85	86	95	109	110	117	120	136	140	141
151	163	168	173	174	187	202	203	208	210	217	218	219	220
233	248	250	251	264	270	271	272	273	274	282	283	290	293
300	332	334	337	338	342	351	352	353	367	373	380	383	391
392	395	405	406	407	411	423	424	425	426	427	447	455	456
457	459	466	469	472	484	485	494	500	509	511	516	536	538
543	547	548	549	550									

Ces contributions portent sur des remarques générales, des demandes de correction de tracé, notamment en zone inondable, zone humide ou pour du patrimoine arboré, des demandes d'identification d'éléments à protéger et de contestation d'emplacements réservés

4.7.4. F5 Changement d'affectation

21 observations :

29	126	132	143	146	152	153	190	223	224	244	288	307	308
309	417	419	478	515	518	551							

Procès-verbal de synthèse des observations

Ces contributions portent sur des demandes de changement de destination d'anciens bâtiments afin d'en faire des habitations pour les valoriser et assurer leur préservation.

4.8. G - Mobilité (hors OAP)

4.8.1. G0 Mobilité hors OAP (général)

2 observations :

497 527

21 des 31 espaces réservés concernent des projets de circulation, de parkings ou de liaisons douces faisant l'objet de réserves, parfois vives, du public.

4.8.2. G1 Parking relais

22 observations :

69	86	95	109	176	187	233	248	300	338	342	383	407	423
427	435	456	459	486	494	500	543						

Les projets de parkings relais, faisant l'objet d'espaces réservés, font l'objet d'oppositions en raison de la circulation induite, des emplacements inadaptés ou de surfaces trop importantes.

4.8.3. G2 Voirie

11 observations :

67 72 74 75 94 102 144 175 355 497

L'aménagement de certains secteurs provoque des oppositions des riverains en raison de l'insuffisance de routes existantes et des éventuels besoins d'élargissement.

4.8.4. G3 Stationnement

8 observations :

50 56 76 110 131 176 409 414

Elles concernent les règles de stationnement.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.8.5. G4 Liaisons douces

10 observations :

55 210 332 338 391 424 457 486 536

Les liaisons sont parfois approuvées pour leur intérêt environnemental, mais elles sont aussi décriées en raison des emplacements réservés sur lesquelles elles sont situées et de la dangerosité de certaines d'entre elles (pente, proximité de la circulation automobile, absence de continuité).

4.9. H - Grands équipements

4.9.1. H0 Grands équipements

1 observation : 457

Malgré leur nombre relativement restreint, les grands équipements occupent une place particulière dans le PLU en raison de leur rôle au service de l'intérêt général, ce qui induit des règles d'urbanisme adaptées.

4.9.2. H1 Collège

2 observations :

102 320

Les observations interrogent le maître d'ouvrage sur le calendrier du transfert et le projet architectural du futur collège.

4.9.3. H2 Etablissements de santé

2 observations :

70 71

Les observations portées sur ces établissements sont à souligner en raison de leur intérêt pour leur avenir.

4.9.4. H3 Camping

2 observations :

428 471

L'activité camping attire notamment l'attention des agriculteurs, mais le public ne s'est pas manifesté.

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

4.9.5. H4 Aire de gens du voyage

1 observation : 348

Ce sujet n'a pas mobilisé.

5. Questions de la commission d'enquête

En complément aux avis des personnes publiques associées et des observations du public, la commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux questions suivantes :

- **Patrimoine arboré :**

- **Q3 : Comment ont été répertoriés les arbres remarquables, patrimoniaux, très significatifs et significatifs, les espaces boisés classés et les haies ?**
- **Q4 : A l'exception des haies, aucune compensation ne semble requise en cas d'abattage autorisé, est-ce normal ?**
- **Q5 : La séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ne pourrait-elle pas être mieux exploiter pour la protection de l'environnement ?**
- **Q6 : Les Boisement /Cœur d'îlot / communs sont repérés grâce aux houppiers définis par photo-interprétation (p.5, ch2 du règlement écrit). La même technique a-t-elle été appliquée pour l'identification des espaces boisés classés et des haies ? Il est précisé que « ce classement ne concerne que la protection d'éléments existant au jour de leur recensement » (p.6 et 8), il est donc possible de faire corriger des classements erronés ? Comment ? Dans quel délai ?**
- **Q7 : Certains propriétaires ayant œuvrés au développement du patrimoine arboré se sentent aujourd'hui pénalisés de leur action par un classement restreignant leur possibilité de construire. Ne craignez-vous pas, le développement d'atteintes au patrimoine arboré non classé afin d'éviter de tel futur classement, ayant ainsi un effet contre-productif pour la préservation de l'environnement ?**
- **Q8 : En cas de destruction de haies protégées, suite à accord sur déclaration préalable, une compensation est exigée. Tel n'est pas le cas pour les autres éléments du patrimoine arboré. Est-ce un choix**

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

- **Patrimoine patrimonial :**

- **Q9 : Comment ont été recensés les bâtiments d'intérêt patrimonial ? Selon quelle procédure le public peut-il demander un classement ?**

- **Patrimoine rural :**

- **Q10 : Une légende spécifique existe pour identifier le patrimoine rural avec changement de destination (p. 24 ch2). Cela signifie-t-il que seuls les bâtiments ruraux reconnus d'intérêt patrimonial peuvent obtenir une autorisation de changement de destination ?**
- **Q11 : Qu'en est-il des bâtiments non patrimoniaux ? Ne souhaitez-vous pas profiter de ce moyen pour valoriser tout un patrimoine existant et élargir les possibilités de logement sans extension d'urbanisation ?**
- **Q12 : Les changements de destinations sont-ils possibles dans toutes les zones ou sont-ils interdits dans d'autres ?**

- **Zone inondable :**

- **Q13 : Comment ont été déterminées et tracées les zones inondables ? La topographie a-t-elle bien été prise en compte ?**
- **Q14 : Il existe différents niveaux : lit mineur, lit moyen, lit majeur, lit majeur exceptionnel, mais les seuls assouplissements listés (p. 12, ch2) le sont pour la zone lit majeur. Cette zone inclut-elle bien également celle du lit majeur exceptionnel ? Le règlement graphique indique bien les différents niveaux des zones inondables mais pas le zonage appliqué. En conséquence, les exceptions autorisées en zone lit majeur : « les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères » (p.12, ch2) ne ressortent pas dans le détail du règlement par zone. Ces exceptions sont-elles réelles ? Comment les faire ressortir sur le règlement par zone ?**

- **Zones A et N :**

- **Q15 : Quand elles sont autorisées, les possibilités de construire des annexes aux constructions existantes et des piscines ont été particulièrement restreintes : 40m² d'emprise au sol cumulées. Cette réglementation résulte-t-elle de l'application d'une loi supérieure ou du choix de la commune ?**

Procès-verbal de synthèse des observations

- **Q16 : Un nombre conséquent de sites changent pour un zonage plus restrictif, alors qu'il existe une urbanisation effective. N'y a-t-il pas une contradiction, particulièrement pour des secteurs ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole ?**
- **Q17 : Ces classements bloquent a priori toute possibilité de comblement des « dents creuses », pourtant recommandée par les textes supérieurs en matière de densification. Comment justifier cette position auprès des propriétaires ?**
- **Q18 : Ne vous privez-vous pas ainsi d'une possibilité de création raisonnable de logements sans extension urbaine ?**

- **Coefficient de naturalité :**

- **Q19 : Le coefficient de naturalité s'applique suivant la surface de la parcelle, séparée en deux tranches : inférieure ou supérieure à 500m². En conséquence, l'effet de seuil est particulièrement marqué pour les parcelles très légèrement supérieures à 500m². Est-il envisageable, pour atténuer cet effet de seuil ressenti comme une injustice par certains propriétaires, de décliner le coefficient de naturalité sur plusieurs tranches de surfaces ?**

- **Emplacements réservés :**

- **Q20 : Ces derniers n'ont pas fait l'objet d'information spécifique du public et sont majoritairement découverts lors de la consultation du règlement graphique, suscitant beaucoup d'incompréhension et d'opposition. Une meilleure information sur ces projets et leurs programmations serait-elle possible ?**
- **Q21 : Quels moyens la commune a-t-elle déployés pour informer les propriétaires directement concernés par la réalisation d'OAP ou d'espaces réservés ?**
- **Q22 : Sur quels critères juridiques la commune-a-t-elle anticipé l'application du futur PLU ?**

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

6. Conclusion / Réponses de la commune

Conformément à l'article R.123.18 du Code de l'Environnement, la commune de Pornic dispose de quinze jours, à partir de la date de remise du présent procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse.

Le présent document est fourni à la commune sur papier et au format Word pour en faciliter le traitement. Il est accompagné d'un document Excel afin que la commune mette les réponses aux différentes observations dans la colonne dédiée.

La commission invite donc la commune à répondre aux différentes remarques et interrogations de la MRAE, des PPA du public et de la commission au plus tard le vendredi 2 décembre 2022 par courriel adressé au président de la commission d'enquête (yves.penverne@gmto.fr) qui lui accusera réception par retour de mel.

Le présent procès-verbal, signés des parties, ainsi que le mémoire en réponse qui peut lui être adressé, seront insérés dans le rapport que la commission d'enquête établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à Rezé le 18 novembre 2022

La commission d'enquête

Yves PENVERNE,
président de la CE

Jean de BRIDIERS
membre titulaire

Aude VOUZELLAUD
membre titulaire



27

18/11/2022

Réponse de la commune au PVS

A la MRAE

Aux PPA

A la CE

Au public

Tableaux des observations avec réponses de la commune et avis de la CE (document joint)

- Par numéro
- Par nom

Les numéros des observations correspondent à leur ordre d'enregistrement. Leurs contenus sont consultables éventuellement en mairie.

Réponse de la commune au PVS

A la MRAE

Aux PPA

A la CE

Au public

Tableaux des observations avec réponses de la commune et avis de la CE

- Par numéro
- Par nom

Les numéros des observations correspondent à leur ordre d'enregistrement. Leurs contenus sont consultables éventuellement en mairie.



Direction de
l'Aménagement et
du Patrimoine

Pornic, le 2 décembre 2022

Le Maire

à

A l'attention du Président de la Commission
d'Enquête relative à la révision du PLU de
Pornic

Dossier suivi par : Angelique THUILLIER
☎ 02 40 82 31 11

N/Réf.: D2212-01452

OBJET : Observations Ville de Pornic sur les remarques émises lors de l'enquête publique

P.J. : tableau des remarques émises lors de l'enquête publique
Simple

Monsieur,

Comme suite à votre demande, vous trouverez, joint à ce courrier, le tableau des remarques émises lors de l'enquête publique complété des observations de la Ville. Je vous remercie de bien vouloir intégrer ce courrier à votre rapport d'enquête, compte-tenu des précisions qu'il apporte.

Les réponses émises par la Ville de Pornic n'ont pas vocation à se substituer à l'analyse de la commission d'enquête. L'objectif de ces réponses est d'expliquer et de justifier les choix qui ont été retenus par la Ville et d'apporter les premiers éléments de réponse à certaines observations nécessitant un examen plus approfondi qui sera réalisé par le comité de pilotage du PLU.

Compte-tenu du nombre d'observations émises lors de l'enquête publique, la Ville de Pornic n'a malheureusement pas pu apporter une réponse circonstanciée à chaque observation dans le délai imparti de 15 jours. Les observations restées sans réponse seront examinées au stade de l'approbation. La Ville de Pornic a identifié 8 grandes thématiques et propose d'apporter une réponse générale par thématique. Certaines observations très ciblées/précises feront l'objet d'une réponse plus spécifique après examen par le Comité de PLU au stade de l'approbation.

Les thématiques sont les suivantes :

- OAP sectorielles et nature
- Emplacements réservés (circulation, parkings relais, liaisons douces)
- Demandes de reclassement (SDU, A, STECAL)
- Inventaires patrimoniaux (paysagers, bâtis)
- Zones inondables/humides
- Demandes de constructibilité
- Demandes d'ajustements réglementaires
- Demandes d'ajustements du zonage



1. OAP

Une OAP n'est pas un projet porté par la Commune, elle ne donne pas lieu à des expropriations. Il s'agit d'orienter et de cadrer un éventuel projet d'aménagement réalisé à court ou moyen terme. Les secteurs fléchés en OAP dans le PLU arrêté sont des secteurs privilégiés de densification justifiés par l'application des réglementations en vigueur (réduction de la consommation d'espace).

Les OAP n'ont pas d'impact pour les terrains bâtis qui se situent dans ces secteurs, il sera donc toujours possible de réaliser des travaux de faible ampleur sur ces terrains, voire de nouvelles constructions. La programmation de logements collectifs n'est pas impérative, c'est une orientation donnée par la collectivité, aux conditions affirmées par l'OAP, à savoir des aménagements d'ensemble avec des conditions paysagères et d'intégration.

Si le COPIL estime que certaines remarques sont fondées, il sera procédé à des modifications.

S'agissant du coefficient de naturalité de l'OAP nature : en fonction des remarques qui ont été émises, des ajustements pourront être proposés au COPIL.

2. Emplacements Réservés

Les emplacements réservés sont liés à un projet d'intérêt général. Les acquisitions de ces terrains sont réalisées dans un cadre réglementaire strict (notamment pour la fixation des prix d'acquisition, liés à l'estimation des Domaines en fonction de la zone où l'emplacement réservé est situé).

L'emplacement réservé est une procédure foncière. Leur localisation a été définie sur la base de réflexions préalables qui doivent être complétées au stade opérationnel, par des études plus fines, afin de prendre en compte le fonctionnement et les contraintes sur ces secteurs.

Dans certains cas, l'aménagement envisagé n'est finalement pas réalisable, ou plus opportun, et l'emplacement réservé est finalement abandonné par modification du PLU.

3. Demandes de reclassement

Le PLU s'inscrit dans un contexte de limitation de la consommation d'espace imposée par la réglementation en vigueur. Ceci a conduit à des déclassements de terrains constructibles en terrains non constructibles.

La détermination des secteurs déjà urbanisés (SDU) n'a pas été faite par la Ville mais par un établissement public (PETR, dans le cadre du SCOT du Pays de Retz). L'identification des SDU est réalisée en tenant compte de critères déterminés par la loi et la jurisprudence. Le PLU devant être compatible avec le SCOT, la Ville a repris les SDU identifiés par dans le SCOT.

De plus, la Commune de Pornic fait partie des communes littorales, ainsi la constructibilité des terrains sur son territoire est particulièrement contrainte du fait de la réglementation qui s'y attache notamment les dispositions prévues par la Loi littoral. La marge de manœuvre de la Commune pour répondre aux demandes de constructibilité est donc restreinte et soumise à l'ensemble ces contraintes.

Si certaines incohérences ont été relevées dans les observations, leur résolution pourra être soumise à l'avis du COPIL.

4. Inventaires patrimoniaux

Les inventaires du patrimoine paysager ont été réalisés sur la base de photos aériennes et complétés par des visites terrains. Cet inventaire a permis une classification (Espaces boisés classés, arbre patrimonial, arbre d'intérêt significatif ou très significatif, arbre remarquable) du patrimoine paysager qui génère l'application de règles différenciées. Du fait de l'ampleur du



territoire, cet inventaire n'est sans doute pas exhaustif. De plus, tous les arbres n'ont pas fait l'objet d'un examen visuel par le paysagiste de la Ville.

La Ville n'a que très peu de latitude pour déclasser un espace boisé classé qui a été identifié par le SCOT du Pays de Retz en « espace boisé significatif » au titre de la loi littoral. Le classement doit être conformes aux dispositions de la Loi littoral. Néanmoins, les incohérences signalées pourront faire l'objet d'un examen par le COPIL.

Concernant le patrimoine bâti : l'inventaire a été réalisé sur la base de repérages d'associations de quartier ou de protection du patrimoine, d'une étude réalisée dans le cadre de la mise en place du site patrimonial remarquable, ainsi que sur des investigations de l'Architecte des Bâtiments de France. Le service patrimoine a vérifié et harmonisé les données, et les a complétées.

Cet inventaire a donné lieu à une classification par ordre d'intérêt qui génère selon les secteurs, des règles différenciées.

Dans le secteur rural, les bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés et font l'objet d'une fiche d'identification, la possibilité de changement de destination a été validée par la CDPENAF.

Si des observations relèvent des oublis, certaines réintégrations pourront être soumises à l'avis du COPIL.

5. Zones inondables et zones humides

Ces zones ont été déterminées selon des données recensées par l'Etat (Atlas des zones inondables) et une étude hydro-écologique qui concerne les fleuves côtiers de Pornic et qui a déterminé les secteurs et côtes d'inondation.

Compte tenu du réchauffement climatique pouvant entraîner des atteintes à la population et aux biens, la Ville a souhaité mettre en place, notamment au titre du principe de précaution, des règles contraignantes.

Les observations relatives à ces zones seront examinées, et soumises à l'avis du COPIL.

6. Demandes de constructibilité

Le PLU s'inscrit dans un contexte de limitation de la consommation d'espace imposée par la réglementation en vigueur. L'application de ces exigences a concouru à supprimer des zones constructibles et à ne pas en ajouter. Les observations allant dans le sens d'une augmentation des zones constructibles ne pourront pas être satisfaites.

Si certaines demandes sont fondées juridiquement, elles pourront être présentées au COPIL.

7. Demandes d'ajustements réglementaires

Certaines règles sont issues de réglementations supra-communales (Loi littoral, jurisprudences), et ne peuvent donc pas faire l'objet de modifications. Les règles spécifiques définies par la Ville ont été écrites pour parvenir aux objectifs définis par le PADD.

Des ajustements, précisions ou reformulations pour certaines règles issues du règlement pourront être envisagées par le COPIL.

8. Demandes de corrections de limite de zonage

Si des erreurs matérielles de zonage sont relevées dans les observations, celles-ci pourront être soumises à l'avis du COPIL.



Telles sont les informations que je souhaitais porter à votre connaissance.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme



Edgard BARBE



Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic

Procès-verbal de synthèse des observations

Département de Loire Atlantique

Commune de PORNIC

Enquête publique

Relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00)

**Procès verbal de synthèse
des observations**

Avec réponses de la commune

Commission d'enquête

Président : Yves PENVERNE

Membres titulaires :

Jean DE BRIDIERS

Aude VOUZELLAUD

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

Table des matières

1.	L'enquête publique.....	4
1.1.	Objet de l'enquête.....	4
1.2.	L'organisation de l'enquête publique.....	4
1.3.	Les dossiers et registres d'enquête.....	4
1.4.	Le déroulement de l'enquête publique.....	4
1.5.	Le bilan de la participation du public.....	5
2.	Avis de la MRAE.....	5
3.	Avis des Personnes Publiques Associées	7
3.1.	ADRP - Association pour la Défense de la Ria du littoral de Pornic.....	7
3.2.	CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie.....	7
3.3.	CDNPS – Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites	7
3.4.	CDPNAF – Com Dép de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	8
3.5.	CA - Chambre d'Agriculture.....	8
3.6.	CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	9
3.7.	CD - Conseil Départemental	9
3.8.	Etat (DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ...	9
3.9.	FNE - France Nature Environnement.....	10
3.10.	LAD-SELA – Loire Atlantique Développement	11
3.11.	Pornic Agglo Pays de Retz.....	11

Procès-verbal de synthèse des observations

3.12.	PETR - Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz	11
3.13.	SNCF.....	12
4.	Observations du public	12
4.1.	Nombre et origine des informations recueillies	12
4.2.	A - Observations générales	12
4.3.	B - Environnement	13
4.4.	C- Zonage.....	14
4.5.	D - OAP	16
4.6.	E - Economie / Démographie.....	20
4.7.	F Dispositifs réglementaires	21
4.8.	G - Mobilité (hors OAP)	22
4.9.	H - Grands équipements.....	23
5.	Questions de la commission d'enquête	24
6.	Conclusion / Réponses de la commune.....	31

Procès-verbal de synthèse des observations

Le vendredi 18 novembre 2022 à 14h00, la commission d'enquête s'est rendue à la mairie de Pornic où elle a rencontré, en application de l'article R.123.18 du code de l'environnement, Monsieur BARBE, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme ainsi que Madame THUILLIER, Directrice de l'aménagement et du patrimoine, consécutivement à l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pornic.

La commission d'enquête communique par le présent procès-verbal la nature et la synthèse des observations qui ont été faites par le public sur les registres ouverts en mairies, par courrier, courriel ainsi que sur le registre dématérialisé, pendant toute la durée de l'enquête.

Il est rappelé que le présent procès-verbal n'a pas d'autre objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations reçues pendant l'enquête ainsi que les questions personnelles de la commission d'enquête.

1. L'enquête publique

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pornic.

1.2. L'organisation de l'enquête publique

Suite à la désignation de la commission d'enquête par la décision n° E2200151/44, l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du Maire no. DAP/2022/A02 du 12 septembre 2022, du Vendredi 7 octobre 2022 (09h00) au Jeudi 10 Novembre 2022 (17h00), soit 35 jours consécutifs.

La publicité de l'enquête a été réalisée de manière conséquente, par voie de presse, par affichage ainsi que par différentes publicités complémentaires (site internet de la mairie, tirés à part).

1.3. Les dossiers et registres d'enquête

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant les dossiers :

Disponibles sous leur forme papier dans les différents sites retenus pour l'enquête à savoir : la mairie principale de Pornic ainsi que ses mairies annexes du Clion et de Sainte-Marie,

Mis en ligne sur le site internet de la mairie.

1.4. Le déroulement de l'enquête publique

Toute personne ou représentant d'associations a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur les registres d'enquête « papiers » disponibles sur les trois sites mentionnés ci-dessus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Par courrier adressé à la Commission d'enquête à la mairie de Pornic, siège de l'enquête,
- Par courriel à l'adresse électronique : plu-pornic@registredemat.fr, ouverte à cet effet,
- Sur le registre dématérialisé suivant : <https://www.registredemat.fr/plu-pornic>.

Procès-verbal de synthèse des observations

Le public a également pu s'informer auprès de la commission d'enquête au cours des douze permanences qu'elle a tenues les :

- Vendredi 07/10/22 de 9h à 12h (Pornic)
- Mardi 11/10/22 de 9h à 12h (Le Clion)
- Vendredi 14/10/22 de 14h à 17h (Sainte-Marie)
- Mercredi 19/10/22 de 14h à 17h (Pornic)
- Samedi 22/10/22 de 9h à 12h (Pornic)
- Lundi 24/10/22 de 14h à 17h (Le Clion)
- Mercredi 26/10/22 de 14h à 17h (Pornic)
- Vendredi 28/10/22 de 9h à 12h (Sainte-Marie)
- Jeudi 03/11/22 de 14h-17h (Le Clion)
- Samedi 05/11/22 de 9h à 12h (Pornic)
- Lundi 07/11/22 de 9h-12h (Sainte-Marie)
- Jeudi 10/11/22 de 14h à 17h (Pornic)

Durant toute l'enquête, la présence du public a été conséquente pour chacune des permanences, amenant plusieurs fois la commission à dépasser l'horaire annoncé pour recevoir l'intégralité du public patientant et a nécessité la présence des trois membres de la commission d'enquête durant 9 permanences sur les 12 prévues pour répondre à la demande du public dans de bonnes conditions d'accueil et d'écoute.

1.5. Le bilan de la participation du public

En conséquence de cette mobilisation importante, il a été comptabilisé, à la clôture de l'enquête :

- 239 visites en permanences,
- soit environ 310 personnes reçues par la commission d'enquête.

2. Avis de la MRAE

La MRAE a dans son avis en date du 7 octobre 2022 exprimé les remarques suivantes :

- Quelques faiblesses apparaissent dans le rapport de présentation
- L'ordre dans lequel les éléments sont présentés ne permet pas une bonne compréhension du sujet.
- Le règlement graphique du PLU, dépourvu des références cadastrales et dans un format non conforme, le rend peu lisible.

La MRAE recommande :

- de rectifier les données relatives au site classé du château et de ses abords et de mieux renseigner le dossier sur le phénomène de camping sauvage et de cabanisation mis en évidence sur la commune ;
- de compléter et d'actualiser l'analyse de la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis des documents d'ordre supérieur ;
- de joindre une carte rappelant la localisation des zones urbanisables du PLU en vigueur et d'expliquer si des secteurs alternatifs aux secteurs retenus ont été étudiés et de vérifier de façon plus précise la cohérence du PLU avec les dispositions de la loi Littoral ;
- de compléter l'analyse des incidences d'une partie des aménagements rendus possibles en zones agricoles ou naturelles ;

Procès-verbal de synthèse des observations

- de préciser la périodicité projetée du suivi et à restituer, en complément, le suivi effectué depuis l'approbation du PLU en vigueur ;
- de donner davantage de visibilité au résumé non technique ;
- d'explicitier les hypothèses prises en compte pour la définition des objectifs de construction de logements sur la période d'application du futur PLU ;
- d'argumenter la définition des besoins en foncier en apportant davantage d'éléments de connaissance sur le stock de foncier disponible au sein des zones d'activités économiques ;
- d'évaluer le potentiel de mobilisation d'outils fonciers pour réduire les taux de rétention foncière,
- de chiffrer la consommation totale d'espace projetée, dans et hors enveloppe urbaine ;
- de mieux justifier du respect d'une densité minimale de 25 logements par ha dans les opérations nouvelles énoncées dans le PADD ;
- de compléter l'identification des espaces remarquables maritimes ;
- de mieux prendre en compte les risques naturels dans le PADD ;
- de matérialiser les zones submersibles dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage du PLU ;
- d'uniformiser la signification de l'indice i dans le règlement écrit du PLU ;
- de développer des mesures opérationnelles de prévention des risques d'érosion du littoral et de sensibilisation sur le phénomène de retrait-gonflement argileux.

La MRAE rappelle également l'obligation d'annexer le règlement du PPRL au PLU.

Elle recommande également

- de recenser les activités ou équipements – autre que le seul réseau routier - susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ;
- d'adapter les règles en matière de stationnement dans l'objectif de développement des mobilités actives.

Q1 - Question de la commission d'enquête :

Quelles réponses la commune apporte-t-elle à ces différentes recommandations ou constatations de la MRAE ?

Cf. tableau des avis PPA et des réponses apportées par la Ville.

3. Avis des Personnes Publiques Associées

3.1. ADRP - Association pour la Défense de la Ria du littoral de Pornic

L'ADRP émet un avis globalement favorable sur le projet de PLU mais regrette cependant que des modifications de dernière minute apportées au PADD par la mairie dans les pages 8 (Préserver les paysages emblématiques du trait de côte) et 13 (s'adapter au changement climatique) qui ouvrent la porte à des projets d'urbanisation dite « raisonnée aux fins de structurer le tissu urbain

Elle en demande leur suppression ou, a minima, que la mairie adresse aux PPA une note spécifique sur ces deux modifications en précisant sa motivation, la manière dont elle compte gérer ces exceptions à l'inconstructibilité et à avoir ainsi l'avis des PPA sur le sujet.

L'ADRP souligne l'absence totale de matérialisation des limites des EPR et des coupures d'urbanisation.

Elle demande que les servitudes d'utilité publique (SUP) communales et d'état soient matérialisées dans les plans, ainsi que les zones humides.

Elle suggère de mieux identifier les édifices remarquables inscrits dans le projet de graphisme du règlement, sur 5 principaux secteurs du littoral déjà urbanisés (Boulevard de l'océan et avenue des grandes vallées, corniche de la Noëveillard, Pornic centre, Corniche de Gourmalon, Corniche de la Brirochère).

3.2. CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie

Sous réserve de prendre en compte les différentes observations ci-dessous, la CCI émet un avis favorable au projet de PLU.

- Toute la zone UE sans exception (y compris zone des Champs Francs, zone de la Chaussée, zone du Val St Martin) doit pouvoir accueillir des constructions à usage « d'industrie ». Il convient donc de supprimer la restriction de cette disposition à seulement la zone de la Blavetière.

- La CCI demande d'autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone UA et UB, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».

- Pour les STECAL Ax, il faut pouvoir autoriser « l'industrie » en zone Ax pour concorder à la sous-destination « industrie » à laquelle se rapporte des activités artisanales de production.

- En se référant à La faïencerie de Pornic, dont une partie des installations est située en zone Ni et une autre en zone UEi, elle s'interroge sur la délimitation précise de la zone Ni. Elle souhaiterait que l'entreprise puisse avoir la possibilité de se développer.

3.3. CDNPS – Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire-Atlantique s'est réunie le 04 octobre 2022, après examen des propositions de classement des espaces boisés (EBC), a émis différentes demandes de modifications des EBC.

Procès-verbal de synthèse des observations

3.4. CDPNAF – Com Dép de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPNAF a un avis favorable sous réserves :

- de réduire l'emprise du périmètre du STECAL Nc - « Camping Les Bleuets » aux espaces déjà aménagés et de reclasser en zone A les parcelles cadastrées WH n°5 95, 97 et 98 ;
- de s'assurer, pour le STECAL Ax – « La Corbélière » (entreprise Allais), de la compatibilité, en cas d'évolution de l'activité, avec les habitations environnantes, notamment en termes de nuisances ;
- d'inclure dans le périmètre du STECAL Nrh - «La Fontaine aux Bretons», les parcelles destinées au "stationnement prévu au nord-est du secteur et actuellement en zone agricole et de réglementer la hauteur maximale des constructions ;
- d'interdire dans le règlement de la zone "Ngvs des STECAL - « Les Grandes Landes » et les « Réautés », les constructions nouvelles et les annexes non accolées aux constructions existantes conformément aux dispositions de la loi littoral ;
- de qualifier en tant que STECAL les secteurs suivants, non identifiés comme tels au projet de PLU arrêté, et dont les caractéristiques répondent bien à la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limités :

le secteur Ngv -. « Les Duranceries destiné- à l'accueil des gens du voyage (aire de passage)

- les trois STECAL Ne - « Les Salettes », « La Rinais » et « Le Port » destinés aux stations d'épuration ;
- le secteur Ngv - « Les Grandes Landes » (aire de grand passage), le périmètre retenu devra être justifié en faisant état précisément des espaces déjà investis notamment les parcelles cultivées au Nord ainsi qu'au Sud et ce afin d'envisager, ou non, leur intégration dans le STECAL ;
- de prévoir dans le règlement des zones Ax une hauteur maximale des constructions ;
- de réglementer, pour les zones A et N, l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants.

3.5. CA - Chambre d'Agriculture

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations. La Chambre d'Agriculture observe, que si 154,2 ha de zone U et 389,5 ha de zone AU ont été retirées du PLU, la surface agricole n'augmente que de 31 ha et que la zone UE augmente de 3,5ha malgré une économie de foncier avec un seuil minimum de densité de 25 logements /ha contre 18 à 20 dans le PLU actuel.

Pour la mise en œuvre du volet réglementaire relatifs aux espaces naturels et forestiers, elle souhaite qu'elle soit pragmatique et effectuée avec bon sens.

Elle demande qu'une solution soit trouvée pour la construction d'un bâtiment agricole en zone humide (GAEC les Doréales), que la délimitation du STECAL (camping des bleuets) soit revue et d'une manière générale que les changements de destination à des fins d'habitation n'impactent pas l'activité agricole.

Procès-verbal de synthèse des observations

3.6. CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre demande qu'il soit tenu compte des spécificités des activités artisanales et que cela se traduise juridiquement dans les règlements d'urbanisme. Puis elle détaille les dispositions souhaitées pour les secteurs urbains (zonages U), les zones d'activités économiques et les zone N (écarts), les entreprises situées en zone A pouvant être également concernées. Par ailleurs la Chambre met en cause la surface minimum de 300 m² requise pour s'implanter dans certaines zones commerciales, favorisant selon elle des implantations en concurrence directe avec l'artisanat. Enfin la Chambre souhaiterait une harmonisation intéressant l'ensemble du commerce sur ces zones Uec (page 198 du projet de règlement écrit).

3.7. CD - Conseil Départemental

Les observations du Département concernent tout d'abord les infrastructures routières départementales et les déplacements, les marges de recul du réseau départemental étant insuffisamment claires dans le rapport de présentation. Il rappelle le rôle des marges de recul sur les nuisances sonores.

Pour le choix d'aménagement de l'axe stratégique Nantes Pornic il fait le point de l'état d'avancement du projet, Pornic étant concerné par le carrefour de Taillecou. Pour les déplacements doux, le Département estime qu'il serait utile de rappeler le lancement du service de location de longue durée de vélos à assistance électrique Velila.

Pour les infrastructures portuaires il propose une modification de la rédaction concernant le projet de réaménagement du Port qui a évolué (p 422 du rapport de présentation).

Pour le plan de zonage le Département fait part de ses recommandations lorsque des zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation, de même pour la réalisation des liaisons douces le long des RD ; des erreurs de matérialisation des marges de recul des RD 13 et 213 ont été relevées sur le plan de zonage.

S'agissant des OAP le Département liste ses remarques relatives à l'OAP n° 2, l'OAP n°3, l'OAP n°5, l'OAP n°9, l'OAP n°10. Le Département rappelle ses demandes de passage en agglomération. Ensuite le Département propose des modifications de rédaction dans les chapitres 1, 2 et 3 du règlement écrit.

L'avis fait part de son désaccord sur la disposition du règlement concernant l'énergie solaire dans les zones UA, UB, UC, UL, UR, A et N et propose une solution alternative. L'avis exprime aussi le désaccord du Département sur l'interdiction des panneaux solaires sur les constructions principales en zon U.

3.8. Etat (DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

L'Etat a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques et demandes de modification du projet de révision.

L'objectif de 200 logements par an est estimé compatible avec le PLH courant jusqu'en 2024. Au-delà de cette échéance l'Etat incite la collectivité à préciser ses ambitions relatives à la conversion des résidences secondaires en logement principal.

Procès-verbal de synthèse des observations

La création de logements locatifs sociaux dans les OAP semble trop peu ambitieuse et l'Etat demande que le volet LLS du PLU soit rehaussé. Concernant les activités économiques, l'Etat souligne que le parti pris de n'inscrire aucune extension de l'urbanisation à une exception près, s'inscrit dans les orientations nationales. Concernant la ZAC du Val Saint Martin, il réitère sa demande de réserver le foncier disponible aux équipements publics.

Pour la consommation d'espaces, l'Etat rappelle l'objectif de la ville au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Il préconise plusieurs leviers de renforcement. Il demande sur ce point que soit revue l'approche méthodologique exposée au dossier pour que soit consolidée la compatibilité du PLU avec le SCoT et asseoir l'affirmation du rapport de présentation relative à une réduction globale de 50% de la consommation d'espaces par rapport aux 10 dernières années.

S'agissant de la loi littoral, l'Etat indique que le projet de PLU, n'en a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application. Il demande que les modifications nécessaires soient réalisées. Il rappelle à cet effet certains aspects méritant une attention particulière en rappelant que l'extension de l'urbanisation n'est autorisée qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, la loi et la jurisprudence ayant limitativement fixé ce qui pouvait néanmoins y être implanté. A cet égard l'Etat remarque que le règlement du secteur Ns lui semble particulièrement permissif en précisant les points concernés.

Il relève aussi en secteur Nc un problème d'appréciation du périmètre existant du camping « Les Bleuets », pour l'OAP de la Corbinière il conviendrait d'adopter un phasage de l'opération. S'agissant des SDU, l'Etat rappelle qu'il a demandé au tribunal administratif d'annuler la délibération du PETR instituant des SDU dans son SCoT, 8 étant localisés sur Pornic dont 3 contreviendraient aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

L'Etat demande pour la prévention des risques que les interdictions figurant au règlement soient complétées, par un alinéa sur les zones potentiellement dangereuses issues des dispositions du PGRI.

En ce qui concerne la préservation et la mise en valeur du patrimoine, l'Etat souligne l'investissement de la commune dans ce domaine, qui se matérialise outre différents documents par la création du SPR. Enfin l'Etat préconise pour encadrer la procédure de changement de destination des bâtiments sélectionnés, de compléter le règlement.

3.9. FNE - France Nature Environnement

L'association a émis un avis favorable sur le projet de révision en indiquant que des ajustements et corrections pourront encore l'améliorer.

L'association souligne la qualité de la concertation réalisée et exprime sa satisfaction sur le projet présenté. Elle souligne, s'agissant de la consommation foncière, la modération de l'extension urbaine, favorable à l'atteinte du zéro artificialisation nette.

En ce qui concerne l'application de la loi littoral, l'association estime que le document modère les velléités de construction dans les espaces proches du littoral et regrette que soit évoquée dans le PADD la possibilité de densification du linéaire côtier. Elle suggère que le rapport de présentation soit complété par des justifications plus précises des SDU et par des espaces remarquables supplémentaires existants dans les zones humides.

Sur la trame verte et bleue, à l'actif du projet, les inventaires, l'OAP spécifique, l'augmentation sensible du nombre d'arbres protégés, le rayon de protection du houppier. Elle propose que la

Procès-verbal de synthèse des observations

protection règlementaire soit améliorée notamment pour l'abattage des arbres, de même pour les arbres patrimoniaux remarquables elle estime la protection insuffisante. Pour les haies elle préconise que soit posé le principe de l'interdiction de leur suppression. Elle exprime sa satisfaction que soit évoquée des orientations pour lutter contre les nuisances lumineuses et rappelle sa suggestion de mettre en place une trame noire. Elle exprime sa satisfaction en ce qui concerne la création d'un SPR.

3.10. LAD-SELA – Loire Atlantique Développement

Dans son avis du 22 septembre 2022, LAD-SELA a fait part à la commune de différentes incohérences, incompatibilités ou actualisations nécessaires sur les différents sites suivants : ZAC de la Ria (OAP sectorielle no.10), ZAC de la Corbinière, ZAC DE LA Chaussée.

Ce dernier a été complété par le dépôt d'une observation no. 57, par courriel, concernant une demande de correction au règlement écrit sur les possibilités de constructions spécifiquement autorisées en zone inondable (cf. ZAC de la Ria).

3.11. Pornic Agglo Pays de Retz

Par avis du 26 septembre 2022, la commission aménagement a émis un avis favorable au projet en recommandant la prise en compte des nombreuses observations formulées en matière:

- de gestion de l'eau, à savoir : la protection des zones humides, les risques de ruissellements, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées,
- d'espaces agricoles : la valorisation du patrimoine bâti, la vérification du zonage du hameau de la Corbélière où une entreprise exerce son activité,
- de développement des mobilités douces,
- de développement de l'habitat : la production de logements locatifs sociaux, l'accueil des gens du voyage,
- de développement économique : l'optimisation foncière des zones d'activités économiques, la qualité des clôtures, l'identification de deux emplacements réservés dans le secteur de l'Europe, le secteur de Pornic-Ouest, du val-saint-Martin et les lieux d'hébergements touristiques,
- d'énergie et la gestion des déchets : la production d'énergie renouvelable, la gestion des déchets verts et la gestion des déchets sur les OAP,

ainsi que des observations diverses visant à l'amélioration de la qualité des documents.

3.12. PETR - Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz

Le bureau syndical du PETR du pays de Retz a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Pornic.

Procès-verbal de synthèse des observations

3.13. SNCF

Dans son avis du 6 août 2022, la SNCF a requis différentes régularisation du projet de PLU afin de garantir les emprises nécessaires, garantir les possibilités d'entretien de la végétation, exclure les parcelles ferroviaires de la trame verte et bleue pour assurer la possibilité d'éventuels travaux, encadrer les rejets d'eaux pluviales sur les parcelles ferroviaires, identifier un zonage spécifique aux activités industrielles ferroviaires et préciser les servitudes d'utilité publique afférentes au service.

Q2 : La commission d'enquête souhaite que la commune réponde d'une manière exhaustive aux différentes remarques, avis ou réserves de chacune des PPA.

La commission d'enquête demande à la commune de lui communiquer ses réponses aux différentes remarques et réserves formulées, éventuellement sous forme de tableau, par PPA en reprenant le même classement que ci-dessus.

Cf. tableau des avis PPA et des réponses apportées par la Ville.

4. Observations du public

Le présent chapitre établit une synthèse des différentes observations recueillies durant l'enquête publique.

Les observations ont été classés en différents thèmes décomposés en sous thèmes.

Un tableau Excel en annexe reprend toutes les observations. La commune est priée de compléter le tableau afin de répondre à chacune d'elle.

4.1. Nombre et origine des informations recueillies

Sur les 556 contributions reçues (numérotées de 2 à 557, la première étant un test de fonctionnement du registre) :

- 271 contributions ont été reçues sur les 7 registres (dépôts directs ou courriers annexés),
- 103 contributions ont été reçues par courriel,
- 182 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.
- 7 contributions ont été classées hors-sujet.

4.2. A - Observations générales

4.2.1. A1 Déroulement de l'EP

6 observations recueillies :

61 102 176 345 474 513

Procès-verbal de synthèse des observations

Ces contributions portent sur le dossier d'enquête, la concertation, les permanences, des demandes d'information sur l'enquête, des attentes du public.

4.2.2. A2 Projet du PLU

44 observations recueillies :

5	11	12	17	20	23	24	25	26	37	40	41	50	60
102	112	116	118	137	154	197	247	254	260	282	289	292	295
297	301	302	319	345	358	362	401	409	412	414	424	457	460
513	546												

Ces contributions portent sur des demandes d'information générale sur le futur PLU, des demandes d'information générale sur une parcelle, des observations/ propositions diverses.

4.3. B - Environnement

4.3.1. B0 Environnement

1 Observation no. : 424.

Cette contribution fait part de remarques d'ordre général sur différents sujets recouverts par le thème « Environnement ».

4.3.2. B1 Patrimoine arboré

32 Observations :

32	58	59	68	78	80	81	120	136	140	147	151	163	174	177
	208	217	219	250	251	264	272	305	332	334	338	351	353	367
	380	391	392	410	411	412	424	429	455	469	472	484	488	489
	505	509	511	530	531	541	545	547	548	549	552	556		

Ces observations portent sur le présent sujet d'une manière générale, de demande d'information, demandes de correction, demandes de classement, de contestations de classement sur les arbres remarquables, les espaces boisés et les haies.

4.3.3. B2 Zone humide

10 Observations :

27	233	282	352	411	447	485	516	547	548
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ces contributions peuvent être d'ordre générales ou porter sur des demandes d'enregistrement, des contestations de localisation, d'incohérence ou de périmètre.

4.3.4. B3 Biodiversité

11 Observations :

62	78	120	147	151	239	276	282	353	424
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Procès-verbal de synthèse des observations

Ces contributions peuvent être générales ou être des demandes de constat de présence.

4.3.5. B4 Eaux pluviales, ruissellement

11 Observations :

62 78 120 147 151 239 276 282 353 424 457

Ces contributions sont d'ordre général ou sur des collecteurs.

4.3.6. B5 Mare

6 Observations :

2 151 282 353 424 457

Ces contributions sont des demandes d'inscription au règlement graphique pour protection.

4.3.7. B6 Loi littoral

6 Observations :

35 136 367 391 453 529

Ces contributions portent sur sa réglementation ou sa contestation.

4.3.8. B7 Trait de côte

5 observations :

35 136 367 391 453 529

Il s'agit de maintenir ou de réparer les sentiers côtiers.

4.3.9. B8 Energie

4 observations :

266 443 461 462

Ces contributions sont générales ou portent sur des énergies renouvelables identifiées.

4.4. C- Zonage

4.4.1. C1 Contestation du classement d'une parcelle

156 Observations :

Procès-verbal de synthèse des observations

8	10	16	18	19	21	22	31	32	33	38	45	46	48
51	52	57	66	68	87	92	93	105	111	113	120	122	123
124	125	131	132	135	140	141	148	150	152	156	157	161	162
163	166	174	181	183	185	188	195	199	208	218	220	222	228
231	237	239	241	245	249	251	252	256	259	265	267	268	269
271	280	283	287	290	293	294	296	298	299	303	304	330	332
334	337	341	343	354	355	356	357	359	360	361	363	364	366
367	370	371	373	374	375	378	379	380	382	383	386	389	391
395	402	403	404	405	423	425	426	427	431	432	442	446	447
450	464	466	472	473	475	482	483	492	497	509	510	514	515
518	520	525	526	528	530	531	533	535	537	542	543	547	548
549	556												

La contestation du classement des parcelles concerne un très grand nombre d'observations. La grande majorité porte sur des parcelles situées en zone constructible dans le PLU de 2011 et qui seront classées après la révision en zone A et dans une moindre mesure en zone N. Les personnes dont les biens sont touchés par le projet de révision du PLU représentent un large éventail de la population pornicaise résidentielle ou non. Les questions les plus fréquentes tournent autour de la définition du secteur agricole et de son l'activité économique, les zones inondables et leur délimitation, l'identification des Espaces Boisés Classés, les boisements, leur présence parfois déniée...Beaucoup d'observations revendiquent pour justifier leur demande de constructibilité, la présence de caractéristiques d'urbanisation souvent comparables à celles d'un village ou celles reconnues à un SDU. Apparaissent aussi, le besoin d'assurer un logement à la famille, à ceux qui travaillent à Pornic, le souhait aussi de pouvoir montrer sur place les erreurs constatées dans le dossier.

4.4.2. C2 Correction d'une parcelle

24 observations :

28	34	63	126	138	140	148	160	306	348	351	352	389	396
436	438	464	467	471	473	485	496	511	516				

Les demandes portant sur la correction d'une parcelle, en dehors de la correction d'une erreur, sont souvent liées à la division entre deux zones sur une même parcelle, l'une constructible l'autre non. Les personnes s'interrogent sur les motifs qui justifient le tracé d'une zone en dehors des limites cadastrales ou naturelles des parcelles ; ainsi que sur les possibilités de construire sur la partie où cela est autorisé.

4.4.3. C3 Contestation secteur

28 observations :

13	55	63	73	84	85	125	177	178	189	240	250	275	333
339	344	368	394	404	416	497	507	508	521	523	524	527	537

Les demandes portant sur la totalité d'un secteur intéressent parfois un quartier dans sa globalité, un secteur résidentiel, un espace urbain dans lequel ses habitants reconnaissent un quartier et qui veulent lui voir appliquer des règles propres à maintenir son identité.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.4.4. C4 UC SDU

50 observations :

10	52	55	64	73	82	87	126	142	148	150	151	156	157
158	160	178	183	218	221	245	252	273	274	284	290	293	318
323	335	336	340	341	343	349	373	385	386	395	398	402	432
438	445	452	458	468	492	519	537						

En même temps que le public demande le maintien de ses parcelles en zone constructible, il tourne son regard vers les secteurs déjà urbanisés (SDU) qui représentent une solution pour lui.

4.4.5. C5 Dévaluation patrimoine

27 observations :

39	67	72	74	75	129	144	145	150	151	194	202	203	212
256	318	363	378	379	396	413	470	492	497	527	537	543	

La perte économique d'un terrain à construire est durement ressentie. Le constat de dévaluation du patrimoine laisse aussi pointer la demande d'indemnisation de la part des personnes concernées.

4.4.6. C6 Zone inondable

26 observations

47	51	52	57	66	84	85	86	141	198	202	203	208	220
273	274	283	337	373	395	405	425	426	427	466	538		

De nombreuses personnes souhaitent obtenir des informations sur ce qui justifie l'établissement de certaines zones inondables, les études qui ont été employées. En effet des secteurs inondables sont contestés parce que jugés beaucoup trop étendus ou injustifiés au regard du terrain en cause.

4.5. D - OAP

4.5.1. D0 OAP sectorielles (général)

4 observations :

91	106	442	457
----	-----	-----	-----

Plusieurs personnes ont demandé, spécifiquement, des précisions sur les conséquences d'une OAP. Quelles sont les possibilités de construire, de vendre et d'aménager ?

Un terrain situé à l'intérieur d'une OAP risque-t-il de faire l'objet d'une expropriation ? A quelles échéances les projets se feront-ils ?

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

Enfin il serait nécessaire de mieux préciser les zones à dépolluer et à renaturer.

4.5.8. D8 OAP Moulin neuf

2 observations :

310 338

Des observations ont porté sur la liaison douce envisagée traversant ou longeant les divers secteurs de l'OAP.

Concernant les différents secteurs, les observations suivantes ont été exprimées :

- Colombes

6 observations :

6 475 479 481 495 539

Des propriétaires de terrains inclus dans ce secteur s'opposent à la cession de leurs terrains.
Une demande d'inversion des deux zones du secteur C.

- Les Petits Coeurés

4 observations :

207 213 418 498

Des propriétaires s'opposent à l'intégration de leurs parcelles dans l'OAP.

- Bougrenets

30 observations :

65	67	129	145	168	171	172	182	194	197	211	232	314	322
369	390	397	399	409	413	439	465	491	493	499	501	502	503
522	555												

L'accès à l'OAP est contesté en raison de l'utilisation d'une voie privée appartenant à la résidence des Sablons ;

La voirie existante n'est pas assez large pour permettre une augmentation du trafic ;

Les difficultés de stationnement seraient accrues ;

La création de circulation douce utilisant en partie des terrains privés est contestée ;

Des terrains privés sont indiqués pour servir d'accès à des espaces verts et à une station de relèvement d'eaux usées ;

La topographie du secteur ne se prête pas à un tel aménagement ;

Des espaces verts avec plusieurs arbres sont à préserver.

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic
Procès-verbal de synthèse des observations

4.5.9. D10 OAP rue de Nantes

2 observations :

409 504

Cette OAP a fait l'objet de deux remarques visant à améliorer le projet d'OAP.

L'aspect « très bitume » de la rue de Nantes, porte d'entrée de la ville, pourrait être réduit avec davantage de végétation.

Il conviendrait d'éviter des immeubles collectifs alignés les uns à côté des autres.

4.6. E - Economie / Démographie

L'économie est un thème qui n'a pas été particulièrement mobilisé dans les observations. Cependant deux entreprises pornicaises ont fait l'objet d'intervention de leur dirigeant et de la CCI.

4.6.1. E1 Thalassothérapie

3 observations :

225 376 529

Activité qui bénéficie à un nombre de personnes important, la Thalassothérapie de Pornic présente un projet ambitieux de restauration de son site pour lequel une adaptation du projet de règlement du PLU serait nécessaire.

4.6.2. E2 Faïencerie

2 observations :

66 208

L'attention de la mairie est attirée sur zonage du site de la Faïencerie.

4.6.3. E3 Activités économiques

7 observations :

282 346 487 490 523 524 535

Ces observations interviennent sur des projets ou la défense de l'économie pornicaise.

Procès-verbal de synthèse des observations

Des regrets sont souvent exprimés sur le manque de concertation et d'information. Plusieurs personnes ont découvert lors de la présente enquête publique que leur terrain se trouvait au sein ou en limite d'une OAP, découvrant parfois que ce terrain ou une voie d'accès privée servira d'accès au nouveau secteur aménagé.

4.5.2. D00 - OAP nature

16 observations :

3	7	14	15	36	54	64	79	107	112	190	199	279	285
286	457												

Les remarques portent principalement sur le coefficient de naturalité.

4.5.3. D1 La Corbinière

2 Observations :

91 400

Une précision à apporter sur un bâtiment signalé par une étoile et s'interroge sur la conduite à tenir quant au devenir de ces terrains.

Le souhait est exprimé que les mares soient conservées en totalité et non en « grande partie ».

D'une interrogation porte sur la quantité de logements à construire prévus sur la zone.

4.5.4. D3 OAP Hourserie

2 observations :

409 504

Cette OAP a fait l'objet d'une demande d'informations générales sur le projet et une autre sur la possibilité de vendre une partie d'un terrain situé dans l'OAP.

4.5.5. D4 OAP Janvrie

66 observations :

43	46	72	74	75	77	83	88	89	96	97	98	99	100
101	104	144	164	165	167	169	170	179	180	184	186	191	192
193	196	200	201	205	214	216	226	229	230	234	235	236	238
253	255	257	259	261	262	263	313	315	316	317	328	329	365
377	393	408	420	422	441	444	451	454	553				

Cette OAP fait l'objet d'une vive contestation des riverains. Au total 65 observations ont été recueillies (dont une grande partie sur un document « prêt à remplir ») ainsi qu'une pétition signée par 94 personnes dont plusieurs s'étaient également exprimées individuellement.

Procès-verbal de synthèse des observations

Plusieurs points d'opposition ont été soulevés :

l'accès à l'OAP se ferait, selon le schéma figurant au dossier, par une voie privée appartenant au lotissement du « Domaine de la Tocnaye », qui serait alors ouvert à tous (nouveaux habitants, livreurs...) ;

l'ouverture de l'allée du Chastelet sur la route de la Colinerie fait également l'objet d'un refus ;
des liaisons douces empruntent des terrains privés ;

un permis de lotir a été délivré en 2003 et les copropriétaires s'opposent à sa modification ;

les habitants du secteur s'opposent à la construction d'habitats collectifs et souhaitent que le secteur garde son caractère paysager ;

le projet apparaît flou et n'a pas été discuté avec les riverains ;

les propriétaires des terrains à urbaniser n'étaient pas informés du projet.

4.5.6. D5 OAP Jean Moulin

29 observations :

43	46	72	74	75	77	83	88	89	96	97	98	99	100
101	104	144	164	165	167	169	170	179	180	184	186	191	192
193	196	200	201	205	214	216	226	229	230	234	235	236	238
253	255	257	259	261	262	263	313	315	316	317	328	329	365
377	393	408	420	422	441	444	451	454	553				

Les oppositions à cette OAP portent sur :

- Les accès mal définis ;
- Le classement en UR de la zone plutôt que de la laisser en UB ;
- L'intégration de secteurs pavillonnaires déjà construits (secteur A notamment) où il semble difficile de construire davantage ;
- La construction de petits collectifs ;
- L'atteinte à des espaces boisés.

4.5.7. D7 OAP Le Port Chéri

6 observations :

118 249 282 374 387 433

Les remarques portent sur la situation de la zone et le besoin de bien concilier son caractère bocager et son insertion urbaine.

Il paraît important de travailler sur les lisières urbaines, notion qui devrait être mieux définie.

Il conviendrait également de protéger les espaces proches de l'utilisation des produits phytosanitaires.

Il est contesté qu'un secteur cultivé soit proposé à la réalisation d'une aire de camping-cars.

La présence d'EBC et de zones humides est à compléter.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.7. F - Dispositifs réglementaires

4.7.1. F1 Patrimoine bâti protégé

32 observations :

22	29	102	108	143	146	152	153	177	223	224	242	244	258
267	269	288	308	327	392	414	417	419	424	429	448	455	506
515	518	540	551										

Ces contributions portent sur des précisions des termes, des demandes de classement, notamment pour un objectif de changement de destination, des demandes de révision de classement, le devenir de ce patrimoine et des observations générales.

4.7.2. F2 Règlement écrit

81 observations :

7	10	14	15	35	36	42	48	54	57	70	79	82	84
85	107	112	119	120	121	125	127	128	131	132	133	136	139
142	143	158	162	173	174	190	199	204	206	209	212	215	221
223	242	244	246	250	251	271	277	278	279	283	285	286	290
291	293	312	319	334	350	366	367	380	391	411	412	417	424
428	434	435	440	457	461	463	477	487	529	536			

Ces contributions portent sur des points divers ainsi que sur la quasi-totalité des zones identifiées au règlement écrit et sur le coefficient de naturalité.

4.7.3. F3 Règlement graphique

101 observations :

2	11	27	32	34	47	49	51	52	55	58	66	68	69
78	80	81	84	85	86	95	109	110	117	120	136	140	141
151	163	168	173	174	187	202	203	208	210	217	218	219	220
233	248	250	251	264	270	271	272	273	274	282	283	290	293
300	332	334	337	338	342	351	352	353	367	373	380	383	391
392	395	405	406	407	411	423	424	425	426	427	447	455	456
457	459	466	469	472	484	485	494	500	509	511	516	536	538
543	547	548	549	550									

Ces contributions portent sur des remarques générales, des demandes de correction de tracé, notamment en zone inondable, zone humide ou pour du patrimoine arboré, des demandes d'identification d'éléments à protéger et de contestation d'emplacements réservés

4.7.4. F5 Changement d'affectation

21 observations :

29	126	132	143	146	152	153	190	223	224	244	288	307	308
309	417	419	478	515	518	551							

Procès-verbal de synthèse des observations

Ces contributions portent sur des demandes de changement de destination d'anciens bâtiments afin d'en faire des habitations pour les valoriser et assurer leur préservation.

4.8. G - Mobilité (hors OAP)

4.8.1. G0 Mobilité hors OAP (général)

2 observations :

497 527

21 des 31 espaces réservés concernent des projets de circulation, de parkings ou de liaisons douces faisant l'objet de réserves, parfois vives, du public.

4.8.2. G1 Parking relais

22 observations :

69	86	95	109	176	187	233	248	300	338	342	383	407	423
427	435	456	459	486	494	500	543						

Les projets de parkings relais, faisant l'objet d'espaces réservés, font l'objet d'oppositions en raison de la circulation induite, des emplacements inadaptés ou de surfaces trop importantes.

4.8.3. G2 Voirie

11 observations :

67 72 74 75 94 102 144 175 355 497

L'aménagement de certains secteurs provoque des oppositions des riverains en raison de l'insuffisance de routes existantes et des éventuels besoins d'élargissement.

4.8.4. G3 Stationnement

8 observations :

50 56 76 110 131 176 409 414

Elles concernent les règles de stationnement.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.8.5. G4 Liaisons douces

10 observations :

55 210 332 338 391 424 457 486 536

Les liaisons sont parfois approuvées pour leur intérêt environnemental, mais elles sont aussi décriées en raison des emplacements réservés sur lesquelles elles sont situées et de la dangerosité de certaines d'entre elles (pente, proximité de la circulation automobile, absence de continuité).

4.9. H - Grands équipements

4.9.1. H0 Grands équipements

1 observation : 457

Malgré leur nombre relativement restreint, les grands équipements occupent une place particulière dans le PLU en raison de leur rôle au service de l'intérêt général, ce qui induit des règles d'urbanisme adaptées.

4.9.2. H1 Collège

2 observations :

102 320

Les observations interrogent le maître d'ouvrage sur le calendrier du transfert et le projet architectural du futur collège.

4.9.3. H2 Etablissements de santé

2 observations :

70 71

Les observations portées sur ces établissements sont à souligner en raison de leur intérêt pour leur avenir.

4.9.4. H3 Camping

2 observations :

428 471

L'activité camping attire notamment l'attention des agriculteurs, mais le public ne s'est pas manifesté.

Procès-verbal de synthèse des observations

4.9.5. H4 Aire de gens du voyage

1 observation : 348

Ce sujet n'a pas mobilisé.

5. Questions de la commission d'enquête

En complément aux avis des personnes publiques associées et des observations du public, la commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux questions suivantes :

- Patrimoine arboré :

- o **Q3 : Comment ont été répertoriés les arbres remarquables, patrimoniaux, très significatifs et significatifs, les espaces boisés classés et les haies ?**

Le recensement des arbres isolés classés (Espace Boisé Classé / Elément de paysage), des espaces boisés classés et des haies fait suite à plusieurs inventaires thématiques en fonction de la localisation :

En zone rurale

- Etude générale sur le patrimoine rural et inventaire d'une trentaine 30 hameaux (2021 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Indigo – paysagiste)
- Compléments d'inventaire par le service patrimoine, principalement dans les hameaux situés en zone UC.
- Inventaire par photo-interprétation des images satellites pour les haies (Auran 2021)

En zone urbaine et littorale

- Inventaire des associations de quartier (sur plans, listes et photographies remises aux services de la ville)
- Etude préalable pour la création d'un site patrimonial remarquable à Pornic (2018 – compléments en 2022 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Quarta cartographe)
- Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur toute la partie littorale.
- Visites terrain par les élus réunis par groupes de 2 pour des vérifications rue par rue

En secteur d'OAP

- Etude sur les entrées de ville (2021 / CAUE) avec repérage des éléments de paysages.
- Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur les arbres isolés.

La hiérarchisation des arbres isolés s'appuie sur plusieurs critères pour établir une classification :

Eléments de paysage (articles L151-19 du code de l'urbanisme et L151-23 du code de l'urbanisme)

- Arbre significatif :
 - o Individu présentant un léger intérêt pour le cadre paysager et urbain et/ou pouvant devenir d'intérêt patrimonial. Arbre ayant subi des dommages
- Arbre très significatif :
 - o Individu qui, de par son aspect et sa situation, participe au cadre arboré de Pornic. Arbre pouvant devenir d'intérêt patrimonial

Espaces Boisés Classés (articles L113-1 à L113-5, L151-19, L151-23 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme) :

- Arbres d'intérêt patrimonial :

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic

Procès-verbal de synthèse des observations

- Individu aux caractéristiques significatives, et / ou qui participe au cadre et à l'ambiance arborée de Pornic.
- Arbre remarquable :
 - Individu aux caractéristiques exceptionnelles (dimensions, âge, histoire, croyances, critères biologiques, aspect, situation ...)

La classification des espaces boisés classés (articles L113-1 à L113-5, L151-19, L151-23 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme) s'appuie sur plusieurs critères. Cela concerne des boisement / bosquets présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou environnemental fort tels que :

- Boisements historiques
- Boisements en lien avec du patrimoine architectural (villas, monuments historiques) ou paysager (Parc, Jardins, Sentier Côtier...)
- Boisements en accompagnement de l'urbanisation
- Boisements d'intérêt significatif d'un point de vue écologique ou environnemental (essences locales, corridor écologique, rôle intéressant pour la biodiversité...)
- Boisements d'intérêt paysager (Unité paysagère, point d'appel, point d'accroche visuel, écran ou écran de l'urbanisation...)

La classification des haies est basée sur un principe d'ensemble et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement. Ces haies présentent une typologie et un intérêt paysager et / ou environnemental très différent selon leur valeur paysagère, qui se caractérise par :

- Haies relictuelles (linéaire de haies dégradés, mais toujours apparent)
- Haies de futaies (seulement des arbres de haut jet, sans strate arbustive)
- Haies de taillis (arbres conduits, de faible dimension)
- Haies arbustives (seulement la strate arbustive)
- Haies pluristrates (arbres de hauts jets + strate arbustive)

En dehors de la procédure d'enquête publique du PLU, il est possible de signaler des éléments de paysage auprès du service patrimoine de la ville afin qu'ils puissent être étudiés et pris en compte dans une future modification du PLU.

- **Q4 : A l'exception des haies, aucune compensation ne semble requise en cas d'abattage autorisé, est-ce normal ?**

Les compensations sont demandées pour l'ensemble des éléments paysagers classés dans le PLU. Comme expliqué dans le règlement écrit, pour les éléments tels que Arbres isolés ou Espaces Boisés Classés ; « Le propriétaire d'un terrain comportant un arbre isolé classé / Espace Boisé Classé est tenu [...] de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître par des plantations équivalentes. »

- **Q5 : La séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ne pourrait-elle pas être mieux exploiter pour la protection de l'environnement ?**

La stratégie ERC est un outil mis en œuvre principalement sur les milieux naturels. Elle est donc bien prise en compte pour les espèces protégées, au titre de la Loi sur l'eau, pour les zones Natura 2000 etc... Les éléments paysagers classés dans le PLU ne sont pas soumis à cette stratégie, puisque leur destruction éventuelle est soumise à autorisation.

En outre, la démarche « éviter, réduire, compenser » est mise en œuvre à l'échelle globale du PLU et à celle de chaque projet :

- Eviter : en priorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine, avant d'ouvrir les zones d'urbanisation future, en particulier via des opérations de renouvellement urbain, déjà très présentes dans la commune, en particulier sur les axes d'entrées de ville. La recherche de gisements foncier et de friches à valoriser est également activée dans le cadre du PAF susmentionné.

- Réduire : l'affirmation des limites de la Ville dans le PADD permet de figer les limites de l'enveloppe urbaine, ce qui permet à terme d'atteindre l'objectif de non consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en commençant dès à présent à travailler sur un traitement qualitatif des lisières urbaines clairement définies. Par

Procès-verbal de synthèse des observations

ailleurs l'augmentation des seuils minimums de densité (fixés en moyenne communale à 25 logements/ha contre 18 à 20 dans le précédent PLU) oblige à la conception de projets économes en foncier.

- Compenser : pour ce faire la restauration de corridors écologiques altérés, dans le cadre d'un plan global d'aménagement bocager, est en cours de définition. Les opportunités de renaturation dans les opérations de renouvellement urbain et dans l'espace privé sont également encouragées : réflexions en cours sur la renaturation des cours d'école, sur la désimperméabilisation de certains espaces publics ou privés dans le cadre d'opérations d'aménagement, sur les « rues jardins », sur la reconquête naturelle ou agricole de terrains de loisirs...

Environ 150 ha de zones urbaines (UC essentiellement) et 250 ha de zones d'urbanisation future figurant à l'ancien PLU sont supprimées et rendues aux zones naturelles ou agricoles (éviter). Les zones 1AU ou 2AU restantes sont toutes situées dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, à l'exception de 2 petites zones 1AU maintenues pour un traitement qualitatif des lisières, et ne représentant que quelques logements (réduire). Ces deux secteurs font l'objet d'une OAP.

- **Q6 : Les Boisement /Cœur d'îlot / communs sont repérés grâce aux houppiers définis par photo-interprétation (p.5, ch2 du règlement écrit). La même technique a-t-elle été appliquée pour l'identification des espaces boisés classés et des haies ? Il est précisé que « ce classement ne concerne que la protection d'éléments existant au jour de leur recensement » (p.6 et 8), il est donc possible de faire corriger des classements erronés ? Comment ? Dans quel délai ?**

Les boisements / cœurs d'îlot / communs sont repérés par photo-interprétation, mais également par un travail analytique, cartographique et de terrain pour certains espaces tels que les communs :

- Bosquet /Boisement arboré en devenir
- Espaces de pleine terre présentant un intérêt écologique, hydrologique et/ou paysager
- Ensemble paysager participant à la trame verte et bleue
- Ensembles paysagers participant à la composition urbaine, paysagère et environnementale de certains quartiers
- Cœur d'îlot
- Parcs et Jardins

Ces espaces ne sont pas forcément plantés, mais peuvent participer à la trame verte et bleue. Ce peut-être des espaces de pleine terre, situés dans un ensemble présentant une cohérence urbaine et / ou paysagère (parcs et jardins par exemple).

La technique de photo interprétation a surtout été utilisée pour le repérage des haies. Quelques espaces boisés classés ont également pu être repérés grâce à cette technique, mais des vérifications ont été effectuées. Par exemple, les boisements devaient avoir au moins 15 ans d'ancienneté afin d'éviter le classement de friches en EBC.

Des erreurs peuvent apparaître dans le document. L'enquête publique a permis de faire remonter ces éléments à la commune. Si d'autres erreurs apparaissent, ces dernières pourront être prises en compte dans le cadre d'une prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme.

- **Q7 : Certains propriétaires ayant œuvrés au développement du patrimoine arboré se sentent aujourd'hui pénalisés de leur action par un classement restreignant leur possibilité de construire. Ne craignez-vous pas, le développement d'atteintes au patrimoine arboré non classé afin d'éviter de tel futur classement, ayant ainsi un effet contre-productif pour la préservation de l'environnement ?**

Il est essentiel de mettre en place beaucoup de pédagogie autour de l'arbre, l'intérêt de le préserver, pour éviter ce type d'atteintes, et que la population considère que c'est une plus-value pour une parcelle, et non le contraire. L'application du barème de valorisation a d'ailleurs une vertu pédagogique pour faire prendre conscience du

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic

Procès-verbal de synthèse des observations

patrimoine que représente l'arbre pour son propriétaire. En tout état de cause, les arbres d'intérêt et les boisements sont protégés au futur PLU, et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur la commune de Pornic. Une analyse fine de chaque situation est faite par le paysagiste au moment de l'instruction d'une demande d'abattage, en fonction de la protection de l'arbre en question et dans certains cas, l'abattage peut être autorisé. Dans le cadre du renforcement des pouvoirs de police du Maire en matière d'urbanisme, des dispositifs de sanctions (y compris financières) seront mis en place dès l'opposabilité du PLU, ce qui devrait également inciter au respect du patrimoine arboré. D'autant que sont parallèlement renforcés le suivi de ce patrimoine et les moyens de contrôle du service urbanisme.

- **Q8 : En cas de destruction de haies protégées, suite à accord sur déclaration préalable, une compensation est exigée. Tel n'est pas le cas pour les autres éléments du patrimoine arboré. Est-ce un choix**

CF Question Q4

- Patrimoine patrimonial :

- **Q9 : Comment ont été recensés les bâtiments d'intérêt patrimonial ? Selon quelle procédure le public peut-il demander un classement ?**

Le recensement des bâtiments d'intérêt patrimonial fait suite à plusieurs inventaires thématiques en fonction de la localisation :

En zone rurale

- Etude générale sur le patrimoine rural et inventaire d'une trentaine 30 hameaux (2021 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Indigo – paysagiste) à la demande d'élus sensibles au devenir du patrimoine rural
- Compléments d'inventaire par le service patrimoine, portant le nombre de hameaux inventoriés à 62 et élaboration de « fiches-bâtiments » géoréférencées.

En zone urbaine et littorale

- Inventaire des associations de quartier (sur plans, listes et photographies remises aux services de la ville)
- Etude préalable pour la création d'un site patrimonial remarquable à Pornic (2018 – compléments en 2022 / Anne Boissay – architecte du patrimoine et Quarta cartographe) avec identification des typologies et des bâtiments d'intérêt patrimonial
- Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur la « ville-haute » et dans les faubourgs et élaboration de « fiches-bâtiments » géoréférencées.

En secteur d'OAP

- Etude sur les entrées de ville (2021 / CAUE) avec repérage du patrimoine bâti à préserver.
- Compléments d'inventaire par le service patrimoine, en particulier sur les séquences urbaines.

Le « patrimoine rural » et le « patrimoine urbain et/ou balnéaire » font l'objet d'une légende distincte pour deux raisons :

- Les typologies de bâti et leurs spécificités sont radicalement différentes, justifiant ainsi un traitement distinct
- Il est prévu d'instaurer un site patrimonial remarquable (SPR, périmètre approuvé en Commission nationale du patrimoine et de l'architecture le 22 septembre 2022) couvrant la zone urbaine et littorale. Le bâti repéré est donc un dispositif provisoire et nécessaire de protection (se basant sur l'étude préalable du SPR) en attendant l'élaboration de l'outil de gestion (le futur plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) du site patrimonial remarquable.

Enquête publique relative à la révision du PLU de Pornic

Procès-verbal de synthèse des observations

Dans les deux cas, la hiérarchisation s'appuie sur une grille de valeur reposant sur plusieurs critères pour établir la classification :

- Le programme, la qualité architecturale
- La représentativité de la typologie (exemplarité, rareté, ...)
- L'état de conservation (éléments d'origine conservés ou au contraire de fortes modifications)
- L'état sanitaire
- La participation à l'espace urbain
- L'ancienneté
- Le « pittoresque » (participation à l'histoire locale)

En dehors de la procédure d'enquête publique du PLU, il est possible de signaler un bâtiment d'intérêt patrimonial auprès du service patrimoine de la ville afin qu'il puisse être pris en compte dans une future modification du PLU.

Par ailleurs, il est prévu d'enrichir l'inventaire du futur Site patrimonial remarquable préalablement à l'élaboration de l'outil de gestion, notamment à l'appui d'un groupe de travail composé de personnes ressources « sachantes » du territoire. La démarche de demande de classement est donc la même : il est conseillé de se rapprocher du service patrimoine de la ville afin qu'elle soit examinée.

- Patrimoine rural :

- o **Q10 : Une légende spécifique existe pour identifier le patrimoine rural avec changement de destination (p. 24 ch2). Cela signifie-t-il que seuls les bâtiments ruraux reconnus d'intérêt patrimonial peuvent obtenir une autorisation de changement de destination ?**

Le dispositif de « Patrimoine rural avec changement de destination » est une indication graphique qui permet d'encadrer le changement de destination des bâtiments patrimoniaux repérés et complète les dispositions énoncées dans le règlement écrit des zones A et N *Partie I. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités* qui encadre les autres cas de figures.

142 bâtiments d'intérêt (anciennes soues, écuries, forges, granges...) pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés (cf. rapport de présentation). L'objectif est bien évidemment, dans une recherche de moindre consommation d'espace et de suppression de la plupart des zones urbanisables dans l'espace rural, de permettre le réemploi de bâtiments souvent dégradés mais dont la qualité architecturale mérite qu'ils soient restaurés. Situés pour la plupart en zone agricole, leur restauration sera toutefois conditionnée à la non création de contraintes de voisinage (périmètre de réciprocité notamment) pour des exploitations agricoles en activité.

L'objectif est la préservation du caractère architectural du bâti, sa restauration en accord avec l'architecture traditionnelle, et pour les modifications et extensions, plus de souplesse d'intervention, tout en s'inscrivant dans le respect du caractère architectural et le maintien de ses spécificités.

- o **Q11 : Qu'en est-il des bâtiments non patrimoniaux ? Ne souhaitez-vous pas profiter de ce moyen pour valoriser tout un patrimoine existant et élargir les possibilités de logement sans extension d'urbanisation ?**

Le dispositif de « Patrimoine rural avec changement de destination » a pour but spécifique de contribuer à la pérennité de bâtis présentant un réel intérêt patrimonial d'un point de vue architectural et/ou paysager ainsi que sociétal (au sens historique), et dont l'usage tombe en désuétude. Les bâtiments sans intérêt patrimonial ne sont donc pas concernés par cette prescription graphique. En tout état de cause le dispositif de changement de destination d'un bien (en zone A et N) dans le but de créer un logement est encadré par la loi, sous le contrôle de

Procès-verbal de synthèse des observations

la CDPENAF et demeure une exception au principe de ne pas créer de nouveaux logements en dehors des logements de fonction en zone A.

- **Q12 : Les changements de destinations sont-ils possibles dans toutes les zones ou sont-ils interdits dans d'autres ?**

Les prescriptions graphiques concernant les changements de destinations sont pertinentes en zone A et N, où la création de nouveau logement est interdite dans le PLU. En revanche dans les zones U, les changements de destination sont possibles de facto, donc il n'est pas utile de pastiller les bâtiments concernés.

- Zone inondable :

- **Q13 : Comment ont été déterminées et tracées les zones inondables ? La topographie a-t-elle bien été prise en compte ?**

Les zones inondables identifiées au PLU sont issues de plusieurs documents de référence :

- Le plan de prévention des risques littoraux annexé au PLU
- L'atlas des zones inondables, rendu opposable par son report sur le règlement graphique
- L'étude relative aux débordements des fleuves côtiers

Dans tous les cas, la topographie est l'un des facteurs déterminants pour la mesure du risque inondations.

- **Q14 : Il existe différents niveaux : lit mineur, lit moyen, lit majeur, lit majeur exceptionnel, mais les seuls assouplissements listés (p. 12, ch2) le sont pour la zone lit majeur. Cette zone inclut-elle bien également celle du lit majeur exceptionnel ? Le règlement graphique indique bien les différents niveaux des zones inondables mais pas le zonage appliqué. En conséquence, les exceptions autorisées en zone lit majeur : « les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères » (p.12, ch2) ne ressortent pas dans le détail du règlement par zone. Ces exceptions sont-elles réelles ? Comment les faire ressortir sur le règlement par zone ?**

La rédaction de la prescription graphique liée aux zones inondables issues de l'atlas des zones inondables doit en effet être clarifiée. Les prescriptions graphiques se superposent au zonage, ainsi les règles sont cumulatives, sans qu'il soit nécessaire de les faire apparaître dans le règlement par zone.

- Zones A et N :

- **Q15 : Quand elles sont autorisées, les possibilités de construire des annexes aux constructions existantes et des piscines ont été particulièrement restreintes : 40m² d'emprise au sol cumulées. Cette réglementation résulte-t-elle de l'application d'une loi supérieure ou du choix de la commune ?**

Aucune loi ne limite la taille des annexes, cette règle a été édictée dans l'objectif de réduire l'imperméabilisation des sols, en particulier en frange littorale. Les zones A et N ne sont pas concernées, même si ce point a fait l'objet

Procès-verbal de synthèse des observations

d'une observation du Préfet qui devra être analysée par le Conseil juridique de la Ville avant éventuelle modification du règlement.

- **Q16 : Un nombre conséquent de sites changent pour un zonage plus restrictif, alors qu'il existe une urbanisation effective. N'y a-t-il pas une contradiction, particulièrement pour des secteurs ne faisant plus l'objet d'exploitation agricole ?**

La loi Littoral et la loi ELAN imposent de ne pas étendre l'urbanisation, sauf en continuité de l'agglomération ou de villages, et dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le SCoT du Pays de Retz. Aucun village n'est reconnu sur Pornic au sens de la loi Littoral et des jurisprudences qui les ont caractérisés, et 8 SDU sont identifiés par le SCoT. L'utilisation d'un zonage A ou N sur le reste du territoire est cohérent avec l'impossibilité de réaliser de nouveaux logements dans les secteurs concernés (classés au PLU de 2011 en UC ou Nh), pour respecter les dispositions de la loi Littoral, et ce même si la vocation agricole de ces secteurs n'est pas toujours effective. Un zonage U inconstructible aurait été source d'incompréhension, il a semblé plus clair d'indiquer un zonage agricole ou naturel par nature inconstructible.

- **Q17 : Ces classements bloquent a priori toute possibilité de comblement des « dents creuses », pourtant recommandée par les textes supérieurs en matière de densification. Comment justifier cette position auprès des propriétaires ?**

C'est l'application des lois Littoral et ELAN qui impose à la Ville de ne pas étendre l'urbanisation, sauf en continuité de l'agglomération ou de villages, et dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le SCoT du Pays de Retz.

- **Q18 : Ne vous privez-vous pas ainsi d'une possibilité de création raisonnable de logements sans extension urbaine ?**

Même réponse que Q17.

- Coefficient de naturalité :

- **Q19 : Le coefficient de naturalité s'applique suivant la surface de la parcelle, séparée en deux tranches : inférieure ou supérieure à 500m². En conséquence, l'effet de seuil est particulièrement marqué pour les parcelles très légèrement supérieures à 500m². Est-il envisageable, pour atténuer cet effet de seuil ressenti comme une injustice par certains propriétaires, de décliner le coefficient de naturalité sur plusieurs tranches de surfaces ?**

Il semble y avoir en effet, des problématiques liées à l'effet de seuil, surtout en zone UBp où le différentiel de coefficient de naturalité est de 0,2 entre deux typologies de parcelles (supérieure ou inférieure à 500m²). Cette problématique sera étudiée par le comité de pilotage du PLU.

- Emplacements réservés :

- **Q20 : Ces derniers n'ont pas fait l'objet d'information spécifique du public et sont majoritairement découverts lors de la consultation du règlement graphique, suscitant beaucoup d'incompréhension et d'opposition. Une**

Procès-verbal de synthèse des observations

meilleure information sur ces projets et leurs programmations serait-elle possible ?

Les emplacements réservés ont pour but la réservation d'un site pour une opération d'intérêt général. Un certain nombre d'emplacements réservés figuraient déjà au PLU de 2011. Pour les nouveaux emplacements réservés, ils sont issus des réflexions conduites dans le cadre du PLU, liées en particulier à la mobilité (parkings relais), à la gestion du risque inondation (gestion des eaux pluviales), et à des opportunités foncières stratégiques pour l'aménagement notamment du cœur de Ville. Dans les cas où les emplacements réservés visent des bâtiments, ils sont destinés à informer de l'intérêt de la Ville pour ces bâtiments, sans que ne soit envisagée une procédure d'expropriation. C'est bien au moment de la vente des bâtiments que s'exercera la préemption de la Ville, sauf si le propriétaire fait une démarche de mise en demeure d'acquérir.

- Q21 : Quels moyens la commune a-t-elle déployés pour informer les propriétaires directement concernés par la réalisation d'OAP ou d'espaces réservés ?

La concertation a été très large (cf. bilan de la concertation annexé à la délibération arrêtant le projet de PLU, avec notamment plus de 400 personnes présentes à la réunion publique de mars 2022). En outre, deux documents de communication destinés au grand public ont été insérés dans le Pornic Mag, diffusé dans toutes les boîtes aux lettres des Pornicais. En revanche, aucune information ciblée n'a été faite à destination des propriétaires concernés, notamment compte-tenu de la taille des OAP et du nombre d'habitants concernés (cf. en particulier les OAP d'entrées de ville).

- Q22 : Sur quels critères juridiques la commune-a-t-elle anticipé l'application du futur PLU ?

Aux termes de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme : « À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. ».

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui permet à l'autorité compétente pour se prononcer sur une demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur une déclaration préalable, de différer sa décision. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande ou déclaration.

Depuis le débat sur le PADD (29 janvier 2021 puis 4 mars 2022), ainsi qu'un avancement suffisant des travaux du comité PLU permettant de dessiner précisément les orientations du futur PLU, la Ville a anticipé certaines des dispositions du futur PLU en utilisant cet outil du sursis à statuer de façon exceptionnelle, uniquement pour des cas de changement de zonage conduisant à une inconstructibilité (de UC en A), de projets mettant en cause la réalisation d'une OAP et dans le cadre d'un dispositif spécial lié aux inondations, mais pas dans le cadre d'un simple changement de règles.

6. Conclusion / Réponses de la commune

Conformément à l'article R.123.18 du Code de l'Environnement, la commune de Pornic dispose de quinze jours, à partir de la date de remise du présent procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse.

Procès-verbal de synthèse des observations

Le présent document est fourni à la commune sur papier et au format Word pour en faciliter le traitement. Il est accompagné d'un document Excel afin que la commune mette les réponses aux différentes observations dans la colonne dédiée.

La commission invite donc la commune à répondre aux différentes remarques et interrogations de la MRAE, des PPA du public et de la commission au plus tard le vendredi 2 décembre 2022 par courriel adressé au président de la commission d'enquête (yves.penverne@gmto.fr) qui lui accusera réception par retour de mel.

Le présent procès-verbal, signés des parties, ainsi que le mémoire en réponse qui peut lui être adressé, seront insérés dans le rapport que la commission d'enquête établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à Rezé le 18 novembre 2022

La commission d'enquête

Yves PENVERNE,
président de la CE

Jean de BRIDIERS
membre titulaire

Aude VOUZELLAUD
membre titulaire

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>Chambre d'agriculture : FAVORABLE</p> <p>1/ Effort significatif de réduction de la consommation foncière, mais qui ne se matérialise pas plus concrètement pour les espaces agricoles (+ 31 ha de zone A par rapport à l'ancien PLU) et marges de progrès pour la densification des zones à vocation économique</p> <p>2/ Projet de construction d'un bâtiment agricole sur un espace inventorié en zone humide dans le SAGE de la Baie de Bourgneuf : vérifier la qualification et la délimitation précise de la zone humide potentielle, le cas échéant mettre en œuvre les mesures compensatoires telles que prévues par les dispositions du SAGE</p> <p>3/ STECAL Ne au niveau du camping des Bleuets qui s'étend en partie sur des surfaces cultivées. La délimitation du zonage mériterait d'être plus précisément Justifiée ou revue en fonction des besoins réels de cette activité touristique.</p> <p>4/ 142 bâtiments peuvent faire l'objet de changements de destination : démontrer qu'ils n'impactent pas l'activité agricole (exclusion des périmètres sanitaires des installations d'élevage, compatibilité avec les activités agricoles avoisinantes (circulation matériel, accessibilité aux parcelles, risques de nuisances ...))</p>	<p>1/ Il faut regarder dans le détail le bilan des surfaces : la zone A augmenté de 31 ha « seulement » car le canal de Haute Perche, anciennement classé en A, intègre la zone N. Mais toutes les zones AU, Uc et Nh basculent en zone A, soit + 450 ha environ.</p> <p>Zones économiques : aucune extension, la densification est déjà la règle (stratégie Pornic Agglo).</p> <p>2/ l'inventaire réalisé dans le cadre du SAGE a été intégré au PLU. Une étude complémentaire a été réalisée sur le secteur du Marais Mainguy et portée à la connaissance de la Ville au cours de l'enquête publique. Ses résultats doivent être analysés avant une intégration éventuelle dans le projet de PLU, après consultation de la commission locale de l'eau du SAGE.</p> <p>3/ la délimitation tient compte des nécessaires travaux liés à la mise aux normes de l'assainissement du terrain de camping. Les propriétaires ont fait une observation en ce sens à l'enquête publique.</p> <p>4/ Il y a en effet un manque dans le règlement, alors que c'était bien l'objectif du COPIL de privilégier les activités agricoles en place avant de permettre un changement de destination. Règlement à compléter.</p>
<p>CCI : FAVORABLE</p> <p>1/ linéaires commerciaux : ne pas trop les étendre au-delà du centre-ville (par exemple, au niveau de la rue de Nantes ou au niveau de la route de saint Père) ni même sur des espaces non dévolus au commerce (ex. le linéaire commercial au niveau de l'emplacement réservé n°24 sur le bourg du Clion = équipement scolaire).</p> <p>Le règlement ne doit pas être trop strict pour les actuelles occupations non commerciales (ex. capacité d'un logement situé le long d'un linéaire à évoluer) : il faut qu'il poursuive un objectif de maintien d'emplacements commerciaux essentiels et stratégiques</p>	<p>1/ Les contraintes des linéaires seront en effet réduites selon la proposition de la CCI. Une proposition de nouvelles délimitations des linéaires sera faite, en lien avec l'Agglomération, et après avis de la CCI.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>pour le commerce par l'interdiction du changement de destination et non par l'imposition d'un commerce sur tous les RDC y compris ceux occupés actuellement par un logement.</p> <p>2/ Zone des Champs Francs : maintenir en zone UE, pour reconverter ce site pour des activités à vocation plutôt artisanale (avec show-room éventuellement) et non commerciale pure.</p> <p>3/ Dans le règlement, il est autorisé la sous-destination « industrie », avec la condition « uniquement sur la zone de la Blavetière ». Retirer cette condition : l'artisanat de production (peintre, maçon, électricien...) étant classé au titre du code de l'urbanisme dans la sous-destination « industrie », il ne faut donc pas inscrire cette condition.</p> <p>4/ Autoriser les constructions à destination « d'industrie » en zone UA et UB, avec la condition suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel».</p> <p>5/ STECAL : permettre l'activité industrie pour le STECAL Ax</p> <p>6/ Faïencerie : une partie des installations (bâtiment de stockage et parking, une petite partie de la boutique d'usine) sont classés en zone Ni - naturelle inondable, le reste du site étant classé en zone UEi industrielle. Annexer au PLU les résultats de l'étude hydraulique qui ont conduit à ce découpage, et, dans la mesure du possible et de ce qui est acceptable au regard des contraintes hydrauliques, revoir ce zonage.</p>	<p>2/ Demande inverse de Pornic Agglo car orientation actuelle du site vers des commerces (de plus de 300 m²) d'équipement de la maison, pour professionnels et particuliers, activités considérées comme commerciales.</p> <p>3/ Favorable à cette proposition dans les zones d'activités.</p> <p>4/ Défavorable à cette proposition dans les zones d'habitat.</p> <p>5/ Cette proposition sera intégrée au règlement.</p> <p>6/ Cette proposition sera examinée au regard des enjeux d'inondation et de la pérennité économique de l'activité.</p>
<p>France Nature Environnement : FAVORABLE</p> <p>1/ Application de la loi Littoral : compléter le rapport de présentation par des justifications plus précises s'agissant de : - la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT ; - la reprise telle quelle de la délimitation des espaces remarquables du littoral du précédent</p>	<p>1/ il sera possible de présenter les périmètres précis dans le chapitre consacré à la loi Littoral (chapitre 4 – justification des choix retenus). Sur les espaces remarquables : le PLU reprend en effet les espaces remarquables qui avaient été identifiés par la DTA de l'estuaire de la Loire et le SCoT du Pays de Retz. Pour autant les protections des zones naturelles, notamment humides, sont très importantes dans le PLU (y sont interdits : toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol ; le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>PLU : des espaces supplémentaires n'étaient-ils pas éligibles à une telle désignation, notamment s'agissant des zones humides</p> <p>2/ Trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être plus précis quant aux dérogations possibles pour les abattages d'arbres remarquables, patrimoniaux, significatifs. - Haies : poser l'interdiction de suppression comme un principe, essentiel au plan symbolique pour éviter la disparition progressive du bocage. <p>3/ Il aurait été intéressant que la mise en place à terme d'une trame noire soit envisagée.</p>	<p>l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; l'imperméabilisation totale ou partielle du sol. Seuls sont autorisés les travaux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu, la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées, les clôtures perméables ou végétales).</p> <p>2/ La rédaction pourra être ajustée pour les autorisations d'abattage, afin de mieux distinguer les conditions entre arbres significatifs / patrimoniaux / remarquables. S'agissant des haies, le règlement graphique précise que « les haies / alignements d'arbres identifiés au règlement graphique, en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, doivent être préservées voire renforcées. » Le principe général est bien le non abattage, mais en cas de nécessité agricole notamment, prévoir le remplacement en nombre et qualité des haies supprimées.</p> <p>3/ Voir en ce sens les dispositions du RLP qui impose les extinctions des enseignes et publicités à partir de 20h (ou à la fermeture des commerces ouverts en soirée / la nuit) et la politique de la Ville en matière d'éclairage public nocturne, en cours de réduction. Pour autant, le sujet de la trame noire pourra utilement être évoqué dans le rapport de présentation.</p>
<p>ADRP : FAVORABLE</p> <p>1/ Supprimer les modifications apportées au PADD dans les pages 8 et 13 (« Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier sans compromettre des possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant » et « à travers une limitation de la constructibilité en particulier sur la frange littorale (sauf possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant, dès lors qu'elles ne seraient pas concernées par un le risque de recul du trait de côte) »).</p>	<p>1/ Une évolution du PADD n'est pas envisagée. Ces ajouts ont été opérés pour assurer la sécurité juridique du document.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>2/ Absence de matérialisation, sur le plan de zonage, des limites des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation à l'Est et à l'Ouest de la commune</p> <p>3/ Les Servitudes d'Utilités Publiques qui sont inscrites dans l'actuel PLU depuis 2017 ne sont pas reportées dans le plan de zonage du futur PLU.</p> <p>4/ maintenir dans certains endroits des cônes de vue et des zones non aedificandi, au-delà de la bande des 100 mètres par rapport à la rive. C'est le cas avec l'exemple de La Fontaine aux Bretons où l'actuelle servitude non aedificandi est supprimée</p> <p>5/ Il n'est nullement mentionné l'existence des zones humides, pourtant inventoriées officiellement en septembre 2019, ni dans les annexes du texte du règlement, ni dans son graphisme.</p> <p>6/ Proposition de classement complémentaire de bâtiments remarquables ou d'intérêt patrimonial</p>	<p>2/ La matérialisation des limites de ces espaces est facultative sur le plan de zonage. Elle figure néanmoins dans le rapport de présentation du PLU (chapitre 4, 4ème partie), et s'agissant des coupures d'urbanisation, leur délimitation à la parcelle est attestée par le zonage Ac (agricole en coupure d'urbanisation) que l'on retrouve à l'ouest et à l'est de la commune, dans le respect du principe de compatibilité entre le SCoT et le PLU.</p> <p>3/ Elles sont intégralement reportées dans les annexes du PLU sur un plan au format A0. La superposition du plan de zonage, des prescriptions graphiques et des SUP aurait rendu illisible le plan de zonage.</p> <p>4/ Les mesures prises (frange littorale inconstructible, règles plus strictes en UBI pour permettre des perméabilités vers la mer...) permettent d'atteindre les mêmes objectifs, et sont juridiquement plus fiables.</p> <p>5/ Les zones humides figurent au règlement graphique et sont protégées strictement (cf. avis France nature Environnement). Par ailleurs, toutes les zones AU et les OAP ont fait l'objet de recensements complémentaires exposés dans le rapport de présentation et pris en compte dans le plan de zonage et les OAP.</p> <p>6/ Analyse de la proposition en cours par le service patrimoine, pour une intégration de nouveaux bâtiments en cohérence avec la classification retenue dans le PLU.</p>
<p>LAD-SELA : Remarques</p> <p>1/ L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « entrée de ville » rue de Nantes comporte une incohérence relative à la vocation du foncier situé en rive de la RD213 (route bleue) dans l'emprise de la ZAC de la Ria : il est identifié sur cet îlot une vocation d'habitat intermédiaire et collectif, or ce foncier est destiné à l'accueil d'immobilier tertiaire, sous maîtrise d'ouvrage de Lamotte. Cette opération s'implante dans la</p>	<p>1/ C'est une erreur matérielle à rectifier (également mentionnée par le Conseil Départemental).</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>bande de recul des 100 mètres de l'axe de la route bleue, et dans le respect d'un recul de 50 mètres.</p> <p>2/ la règle énoncée dans le plan des hauteurs pour la zone UR, et notamment la réduction des hauteurs autorisées dans la bande de constructibilité secondaire (4 mètres à l'égout, 7 mètres au faitage), n'est pas compatible avec la programmation prévisionnelle envisagée sur l'ilot dit « Paulet » situé dans le périmètre de la ZAC de la Ria, classé en zone UR dans le projet de PLU.</p> <p>3/ Un inventaire détaillé des zones humides a été réalisé en 2021 par le bureau d'études SCE dans le cadre des études opérationnelles conduites par LAD pour la poursuite de la mise en œuvre du projet. Cet inventaire fait apparaître un périmètre de zones humides plus étendu que celui identifié en 2017. LAD propose que ce plan actualisé des zones humides soit intégré en annexe du PLU.</p> <p>4/ Le règlement graphique, et notamment le plan de zonage (planche N°5), fait apparaître un recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD751 (boulevard Gilbert Pollono). Ce recul ne permet pas de développer l'offre d'activités médicales envisagée sur la zone UB située au Nord du boulevard. Une réduction de ce recul est nécessaire à la poursuite de la réflexion autour de l'accueil de cette activité sur la parcelle.</p>	<p>2/ Cette remarque rejoint celle de Pornic Agglo Pays de Retz, qui la juge trop restrictive au regard de la vocation même de la zone UR, qui est de densifier certains secteurs de renouvellement urbain potentiel (entrées de ville, friches urbaines...). Dans ces zones, la notion de bande de constructibilité secondaire ne sera plus prise en compte.</p> <p>3/ cet inventaire sera intégré au rapport de présentation et à l'OAP.</p> <p>4/ Suite aux discussions engagées avec le Département, il s'avère que ce secteur est situé en agglomération, donc aucune marge de recul n'est imposée par le schéma routier départemental. La Ville fixera donc la marge de recul qu'elle estimera pertinente au regard du type de projet (habitat / activité) permis sur la zone.</p>
<p>CDPENAF : AVIS FAVORABLE</p> <p>1/ Réduire l'emprise du périmètre du STECAL Ne - « Camping Les Bjeuets » aux espaces déjà aménagés et de reclasser en zone A les parcelles cadastrées WH n° 95, 97 et 98</p> <p>2/ Inclure dans le périmètre du STECAL Nrh - « La Fontaine aux Bretons », les parcelles destinées au stationnement prévu au nord-est du secteur et actuellement en zone agricole et réglementer la hauteur maximale des constructions.</p>	<p>1/ les propriétaires du camping se sont manifestés et ont besoin de ces espaces pour la mise aux normes de leur système d'assainissement.</p> <p>2/ la question du stationnement sera examinée après analyse du conseil juridique de la Ville, puisque cela revient à augmenter la taille du STECAL. Une hauteur maximale des constructions sera fixée dans le règlement de la zone Nrh.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>3/ Interdire dans le règlement de la zone Ngvs des STECAL - « Les Grandes Landes » et les « Réautés », les constructions nouvelles et les annexes non accolées aux constructions existantes conformément aux dispositions de la loi littoral.</p> <p>4/ Qualifier en tant que STECAL les secteurs suivants, non identifiés comme tels au projet de PLU arrêté, et dont les caractéristiques répondent bien à la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs Ngv destinés à l'accueil des gens du voyage : « Les Duranceries » (aire de passage) et « Les Grandes Landes » (aire de grand passage). Pour ce dernier, le périmètre retenu devra être justifié en faisant état précisément des espaces déjà investis notamment les parcelles cultivées au Nord ainsi qu'au Sud et ce afin d'envisager, ou non, leur intégration dans le STECAL. - Les trois STECAL Ne - « Les Salettes», « La Rinais » et « Le Port » destinés aux stations d'épuration <p>5/ Prévoir dans le règlement des zones Ax une hauteur maximale des constructions.</p> <p>6/ Réglementer, pour les zones A et N, l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants.</p>	<p>3/ Seules sont prévues des adaptations et extensions des bâtiments existants.</p> <p>4/ L'analyse du conseil juridique de la Ville diffère de celle de la CDPENAF sur ce sujet, le comité de pilotage PLU se prononcera.</p> <p>5/ Une hauteur maximale des constructions sera fixée dans le règlement de la zone Ax.</p> <p>6/ l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants pour les zones A et N sera réglementée.</p>
<p>Etat : AVIS FAVORABLE</p> <p>1/ Le rythme de production de 200 logements/an, issu du PLH et qui est reconduit pour la durée du PLU, nécessite d'être conforté en relation avec une méthode d'estimation objectivement détaillée faisant apparaître l'hypothèse d'évolution des résidences secondaires, dont la part a légèrement diminué ces dernières années pour plafonner en deçà des 40 % du parc de logements.</p> <p>2/ la programmation de logements sociaux déclinée dans les OAP s'avère trop peu ambitieuse pour inscrire le PLU dans une dynamique de rattrapage significative : prévoir des objectifs</p>	<p>1/ L'Etat semble considérer que la production de logements est basée sur une hypothèse de 50% de résidence secondaire, alors que la proportion était plutôt de 35 à 40% dans les dernières années. Le rapport de présentation précisera les choses.</p> <p>2/ Le rapport de présentation exposera les objectifs fixés : ils le sont sur la totalité de la programmation, alors que les objectifs de rattrapage sont fixés sur la production de résidences principales. Il y a donc mécaniquement un taux supérieur</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>rehaussés dans les OAP des secteurs de projet, lesquels pourraient tendre vers une programmation intégralement sociale sur certaines opérations.</p> <p>L'introduction dans les OAP d'objectifs de répartition par typologie et taille de logements permettrait de réaliser une programmation en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population.</p> <p>3/ Réserver le foncier encore disponible sur le périmètre de la ZAC du Val Saint Martin aux équipements publics et y exclure l'implantation de nouvelles activités économiques.</p> <p>4/ Consommation d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser les modalités de mobilisation des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, qui représentent 50% de la production de logements. Les taux de rétention appliqués sont à justifier précisément par secteur (Ria, axes d'entrée de ville) ou nature du gisement (comblement de dents creuses, renouvellement urbain), de manière à apprécier la capacité de l'analyse foncière à s'inscrire efficacement dans la trajectoire annoncée de sobriété foncière - Être plus précis sur la densité dans les OAP, notamment quand elle est supérieure aux objectifs moyens affichés dans le PLU (25%) - Être plus précis dans les OAP sur l'échelonnement des opérations - Les projections de consommation foncière ne peuvent se résumer aux seules surfaces classées en zones AU. Les terrains situés dans les zones U ou faisant l'objet d'un emplacement réservé et correspondant à des parcelles non construites - dents creuses et constructions en 1^{er} rideau notamment - doivent également être comptabilisées, dans le 	<p>à celui affiché dans les OAP qui sera dévolu au logement social (qui pourra atteindre 50 à 60% des résidences principales in fine dans certaines opérations).</p> <p>Cela semble figer les choses, alors qu'actuellement la discussion au cas par cas avec les opérateurs fonctionne bien (en lien permanent avec le CCAS pour être au plus près des demandes).</p> <p>3/ Le PLU intègre les conclusions de la stratégie économique de l'agglomération qui, en contrepartie du maintien dans leur enveloppe actuelle des zones d'activités, prévoit l'utilisation de la partie Est du Val St Martin par des activités économiques Cette demande devra faire l'objet d'un examen du Comité PLU.</p> <p>4/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation intégrera des éléments complémentaires sur ce point. - La densité se déduit actuellement dans les OAP du ratio nb de logements / surface de la parcelle. Elle pourra être affichée plus clairement. - La précision d'un échéancier dans les OAP n'est obligatoire que pour les zones 1AU, pas pour les zones U. - Les estimations selon cette méthode sont en cours avec Pornic Agglo Pays de Retz et l'AURAN.

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>droit fil de la méthodologie exposée dans le SCoT du Pays-de-Retz. Revoir l'approche méthodologique exposée au dossier.</p> <p>5/ Application de la loi Littoral : ajuster la rédaction du règlement pour le rendre compatible avec les jurisprudences issues de la loi Littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les droits à construire déployés dans les zones situées en discontinuité de l'agglomération de Pornic sont à revoir, de manière à ne permettre uniquement des extensions limitées de bâtiments existants et édifiés régulièrement ou des travaux de faible ampleur. Les secteurs classés en zones A, N, Ngv, Ngvs n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni d'annexes/piscines non accolées. Il en va de même des aires de stationnement ainsi que des équipements en zone N. - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne rentrent pas dans le champ dérogatoire édictée à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc être autorisées en discontinuité des agglomérations et villages existants. Le règlement de la zone A est à revoir en conséquence. - L'inscription d'une zone 1AUB sur le site de Colombes et du projet de cimetière paysager, objet d'un secteur Ne dont le règlement permet la réalisation d'équipements et d'installations, doit être particulièrement justifiée à l'aune de la notion d'extension limitée et de sa non-inscription dans le SCoT du Pays-de-Retz à ce sujet. - Le règlement de la zone Ns doit, pour les espaces figurant dans la bande des cent mètres, être limité aux exceptions au principe d'interdiction. La surélévation des bâtiments existants ne figure ainsi pas au rang des exceptions. 	<p>5/ Les analyses par le conseil juridique de la Ville sont en cours, la rédaction pourra être ajustée en fonction des résultats.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>- Les aménagements légers édictés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme sont exhaustifs. Aussi, le règlement de la zone Nr ne peut entrevoir d'autres constructions.</p> <p>6/ SDU (secteurs déjà urbanisés) : pour les 3 contestés, informer les propriétaires des terrains concernés de la grande fragilité juridique des droits à construire inscrits dans les secteurs UC/Ucp, compte tenu de leur caractère hypothétique. Pour les autres SDU non contestés, nécessité de délimiter les périmètres en cohérence avec l'encadrement des nouvelles constructions et annexes défini dans le règlement des secteurs UC/Ucp en matière d'implantation, à l'aune de la règle posée à l'article L. 121-8 précité selon laquelle les nouvelles constructions ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.</p> <p>7/ Compléter le règlement dans les dispositions liées aux interdictions, d'un alinéa sur les zones potentiellement dangereuses issues de la disposition 2-1 du PGRI (plan de gestion du risque inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022).</p> <p>8/ Compléter la liste des bâtiments figurant en annexe du règlement d'une fiche par édifice présentant les critères précités ainsi que les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Il serait également nécessaire que ces fiches encadrent les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.</p> <p>Pornic Agglo Pays de Retz : FAVORABLE</p>	<p>6/ La rédaction de l'avis laisse planer le doute quant à des possibles délivrances de permis dans ces zones. Une analyse juridique et un retour du PETR sur ce point sont attendus.</p> <p>7/ le règlement sera complété en ce sens.</p> <p>8/ Ce travail a été réalisé en préparation de l'examen du PLU par la CDPENAF et sera annexé au PLU.</p>
<p>1/ Il apparaît nécessaire d'actualiser l'inventaire présent dans le règlement graphique avec les données des différentes études sectorisées existantes (Duranceries, ZA Europe).</p>	<p>1/ les inventaires complémentaires seront intégrés pour les Duranceries, et les prescriptions graphiques ajustées pour la ZA de l'Europe.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>2/ l'emplacement réservé 21 est prévu au bénéfice de la commune. Pour permettre l'éventuel portage de ces travaux par l'agglomération, il serait nécessaire d'inscrire Pornic agglo Pays de Retz dans les bénéficiaires de l'emplacement, en complément de la commune.</p> <p>3/ Coefficient de naturalité : dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement eaux pluviales, l'agglomération travaille également sur la mise en place de tels coefficients à l'échelle intercommunale, sur la base des mêmes définitions et mêmes modalités de calcul que celles retenues par la commune de Pornic. Toutefois, des incohérences ressortent sur certains secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans certains secteurs, le coefficient minimum de pleine terre est équivalent au coefficient minimal de naturalité. Dans ce cadre, le coefficient de naturalité n'apporte pas de plus-value intéressante par rapport à la règle de la pleine terre. - Zone UR, il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain et de densification, où il est prévu un coefficient de naturalité de 30%. Des objectifs plus importants pourraient être assignés (l'agglo envisage 40% pour ce type d'espaces a priori vierges de constructions). - Zone UG dédiée aux équipements, il est prévu un coefficient minimal de naturalité de 30%. Compte-tenu de la configuration de ces secteurs et de la possibilité pour la collectivité de se montrer exemplaire sur des équipements publics, l'agglomération y envisage un coefficient minimal de 40%. - Zone UE dédiée aux activités économiques, ces secteurs sont déjà très artificialisés. Dans le cadre de la stratégie de développement économique de l'agglomération, l'optimisation foncière des terrains est recherchée. Le coefficient de pleine terre pourrait être abaissé à 15% au lieu de 20% pour permettre cette optimisation. Avec la maîtrise publique des opérations sur ces secteurs, une exigence plus forte sur d'autres aspects 	<p>2/ Pornic Agglo Pays de Retz sera également indiqué comme bénéficiaire de cet emplacement réservé.</p> <p>3/ Ces propositions seront examinées au cas par cas et feront l'objet, le cas échéant, d'une actualisation de l'OAP nature.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>(végétalisation et infiltration des eaux sur l'espace public, etc.) pourra être mise en œuvre indépendamment du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AU, il est prévu un coefficient minimal de naturalité de 30%. S'agissant de secteurs ouverts à l'urbanisation et aujourd'hui vierges de constructions, des objectifs plus importants pourraient être assignés : l'agglomération envisagée, à ce stade des réflexions, un coefficient de naturalité à 50%. - Afin de permettre des niveaux de densité plus importants sur certains secteurs, une dérogation à la règle d'application sur le terrain d'assiette du projet pour permettre une application à l'échelle de l'ensemble du projet pourrait être envisagée. Ceci permettrait notamment de mutualiser certains espaces verts ou certaines zones d'infiltration des eaux pluviales (noues, etc.). - Prévoir des dérogations pour des extensions sur des parcelles dont la configuration initiale conduit à ne pas pouvoir respecter les niveaux de coefficients attendus, ni pour des aménagements qui ne créent pas d'emprise au sol (fermeture d'un balcon, etc.). <p>4/ Des travaux de reconstruction de la STEP du Port sont prévus par l'agglomération en 2026-2027. Dans l'attente point de vigilance sur la densification de ce secteur, avec des raccordements de nouveaux logements qui viendraient accroître la saturation temporaire de cet équipement.</p> <p>5/ Il conviendrait d'autoriser les changements de destination des bâtiments patrimoniaux identifiés, à destination de l'habitat, sous réserve « qu'ils s'inscrivent dans une perspective de préservation et de mise en valeur du bâtiment, qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole et qu'ils ne compromettent pas l'activité des exploitations agricoles environnantes. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cette proposition sera examinée par le Comité PLU. - Cette proposition sera examinée par le Comité PLU. <p>4/ la compatibilité des projets avec les capacités d'assainissement est examinée au coup par coup lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. Un avertissement pourrait toutefois utilement être intégré au règlement.</p> <p>5/ il s'agit en effet d'une mauvaise rédaction du règlement qui n'autorise actuellement le changement de destination que pour les logements de fonction, ce qui n'est pas le sens voulu initialement par la Ville, d'autant que la priorité à l'activité agricole a toujours été un objectif affiché dans le PLU. La rédaction du règlement sera modifiée en ce sens.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>6/ Modes doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir intégralement le tracé des cheminements identifiés pour information au règlement graphique : PDIPR, cheminements doux issus du schéma modes actifs de la commune, liaisons douces issues du plan intercommunal, autres cheminements. - La commune indique dans son évaluation environnementale que les circuits de randonnée existants sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Toutefois, le règlement écrit ne fait pas mention de cette protection et la légende du plan de zonage ne précise pas qu'il s'agit de chemins à protéger ou à créer. - revoir la pertinence de certains emplacements réservés : 1 (sentier côtier), 14 (en grande partie déjà propriété communale), en ajouter un entre le Pont du Clion et Chauvé, en ajustant certains EBC. <p>7/ habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement ne cite que les produits PLAI, PLUS et BRS. Au regard des profils des ménages en demande d'un logement sur le territoire, notamment les travailleurs qui peinent à se loger, il semble opportun de se réserver également la possibilité de réaliser des logements sociaux en PLS. - ajuster le périmètre de la zone Ngv (aire de grand passage des gens du voyage) <p>8/ Développement économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des parcelles libres situées en entrée de ville, entre la RD751 et l'impassé de la Blavetière, sont classées en zone UB et sont susceptibles d'accueillir des activités économiques ou de services compatibles avec l'habitat. Il pourrait être envisagé quelques adaptations pour optimiser pleinement la densification de ce secteur : 	<ul style="list-style-type: none"> - Les tracés seront vérifiés en partenariat avec Pornic Agglo Pays de Retz et le Département. - La rédaction des documents sera harmonisée pour assurer une cohérence entre eux. - Le maintien ou la suppression des emplacements réservés évoqués seront considérés en comité PLU. <p>7/</p> <ul style="list-style-type: none"> - les PLS entrant en concurrence avec les BRS pour les quotas imposés par la préfecture (pas plus de 30% pour cette typologie), la Ville souhaite maintenir la prévalence des BRS sur les PLS. - le périmètre sera ajusté selon les besoins définis par Pornic Agglo Pays de Retz. <p>- Suite aux discussions engagées avec le Département, il s'avère que ce secteur est situé en agglomération, donc aucune marge de recul n'est imposée par le schéma routier départemental. La Ville fixera donc la marge de recul qu'elle estimera pertinente au regard du type de projet (habitat / activité) permis sur la zone. Sur les autres points, la Ville ne souhaite pas augmenter la hauteur autorisée dans la zone, et la question du coefficient de naturalité appelle la même réponse que supra.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>→ Réduire la marge de recul à 17 m dans ce secteur en agglomération, au lieu des 35 m, en application des possibilités offertes par le schéma routier départemental</p> <p>→ Augmenter la hauteur des bâtiments autorisés à « activité équivalent 4 niveaux », au lieu de « R+1 ou R+combles », en cohérence avec les constructions présentes de l'autre côté de la RD751</p> <p>→ Réduire les coefficients de pleine terre et de naturalité, en cohérence avec ceux définis sur les zones UE, pour permettre une opération plus condensée, etc</p> <p>- réduire le retrait par rapport aux voies (autres que celles soumises à des marges de recul) et emprises publiques à 3 mètres au minimum dans les zones UE (au lieu de 5 mètres dans le projet de PLU).</p> <p>- inscrire dans le règlement des zones UE la possibilité de déroger aux exigences en matière de stationnement s'il est démontré qu'un foisonnement de places de stationnement sur l'espace public existe dans l'environnement immédiat du projet.</p> <p>- ajouter deux emplacements réservés au bénéfice de l'agglo sur le parking de Leclerc, ZA de l'Europe (pour éviter les constructions spontanées non souhaitées) et classer la parcelle CL416 en tant que « Boisement / Coeur d'ilot / Communs ». Il pourrait en être de même sur les parcelles de compensation liées à la création du SDIS.</p> <p>- autoriser dans le règlement de la zone UEc les destinations « industrie » et « commerce de gros ». Le cas échéant, des conditions adaptées peuvent être mises en place afin de circonscrire ce développement.</p> <p>- autoriser, dans la zone UG, les hébergements « sous condition qu'ils soient liés à un établissement d'enseignement ou de formation », pour répondre à des besoins de type internat en lien avec les centres de formation existants ou à venir sur le Val Saint Martin.</p>	<p>- Cette proposition pourrait être reprise sous réserve de maintenir le coefficient de naturalité prévu en zone UE et le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>- La Ville ne souhaite pas déroger aux exigences de stationnement mais oriente les projets vers une intégration des places de stationnement dans le corps des bâtiments (stationnement enterré ou semi-enterré par exemple).</p> <p>- Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p> <p>- Favorable à cette proposition dans les zones d'activités (cf. avis CCI).</p> <p>- Le règlement pourra évoluer en ce sens.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>- 13 bâtiments hôteliers ne peuvent faire l'objet d'un changement d'usage. Si cet objectif est partagé par l'agglomération, il ressort que son application systématique, sur l'ensemble des bâtiments concernés sur le territoire communal, interpelle. En particulier, certains bâtiments, situés dans des zones d'activités économiques, mériteraient une réflexion sur leur devenir, voire leur relocalisation, afin de permettre leur mutation à terme vers un usage plus adapté aux caractéristiques du reste du quartier.</p>	<p>- La Ville souhaite maintenir l'interdiction du changement de destination de tous les équipements hôteliers (hôtels, résidences hôtelières).</p>
<p>9/ production d'énergie renouvelable : l'obligation d'encastrement des panneaux photovoltaïques dans les toitures apparait adaptée sur les secteurs patrimoniaux, mais il ressort que sur des secteurs de moindre intérêt, elle pourrait être assouplie.</p>	<p>9/ il s'agit a priori d'une mauvaise interprétation de la règle, qui concerne les réflexions intégrales de toiture, pas la pose simple de panneaux photovoltaïques.</p>
<p>10/ Déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP thématique « nature » et les dispositions prises dans le règlement vont renforcer la présence du végétal dans le tissu urbain. Si cette végétalisation est souhaitable sur divers aspects, elle va engendrer mécaniquement des flux de déchets verts plus importants. L'OAP thématique pourrait utilement être complétée avec des orientations et incitations spécifiques sur la gestion de ces déchets verts permettant ainsi de limiter, voire réduire, les tonnages de végétaux déposés en déchèterie : favoriser la gestion écologique de son jardin (compostage, broyage, paillage, tonte tardive, etc.), inciter à la mise en place de composteurs partagés en cas d'habitat collectif ou dense, etc. - supprimer les mentions sur la collecte des déchets des OAP. L'agglomération émettra des recommandations sur le sujet, au cas par cas, lors des autorisations d'urbanisme afférentes. 	<p>10/</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP nature sera complétée par les préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets annexées au règlement de collecte des déchets de l'agglomération. - les points de collecte ne seront pas positionnés mais tout de même évoqués dans les OAP

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>Conseil Départemental : FAVORABLE</p> <p>1/ revoir la représentation et les largeurs de certaines marges de recul. Faire apparaître les marges de recul de 25m, règle générale le long des RD, hors exceptions des RP1 et RP2.</p> <p>2/ OAP à compléter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°2 La Ficaudière : que l'ouverture à l'urbanisation son subordonnée à l'amélioration du carrefour RD 286 - Rue de la Ficaudière, et au passage en agglomération de la RD au niveau du village de La Ficaudière - OAP n°5 Jean Moulin / Linz / Route de St Père : clarifier calcul marge de recul + interrogations sur parking prévu côté La Mossardière - OAP n°10 rue de Nantes : un secteur à vocation d'habitat (secteur C) est envisagé dans l'emprise de la marge de recul de 100 mètres applicable par rapport à l'axe de cette voie <p>3/ préciser les éventuelles restrictions d'accès applicables sur le réseau routier départemental</p> <p>4/ changement de destination de bâtiments patrimoniaux : dans le paragraphe relatif aux accès existants, il convient de préciser que si le bâti est desservi par une RD, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises et que si le bâti est situé dans l'emprise de la marge de recul, aucune suite ne sera donnée par le Département aux éventuelles requêtes des futurs occupants relatives au bruit</p>	<p>1/ Suite aux échanges entre la Ville et le Département, les modifications suivantes seront apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Représentation des marges de recul le long de toutes les RD <u>hors agglo</u> - Suppression de la représentation de la marge de recul de 35 m en entrée de ville (rue de Nantes), renvoi au tableau dans le corps du règlement <p>2/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p> <p>3/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p> <p>4/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>5/ prévoir des ajustements au règlement de la zone UP (port) : suppression du recul de 5 m par rapport à la voirie, règles de perméabilité...</p> <p>6/ 2 parcelles ENS sont zonées en UI : à intégrer à la zone Ns</p> <p>7/ le règlement stipule pour les zones UA, UB, UC, UL, UR, A et N que « les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être encadrés dans la toiture. ». Cette disposition constitue un frein très important au développement de l'énergie solaire. Pour les panneaux solaires thermiques, une telle intégration est très difficile à mettre en œuvre, et beaucoup plus coûteuse.</p>	<p>5/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p> <p>6/ Le zonage sera revu pour respecter les périmètres des espaces naturels sensibles.</p> <p>7/ Il s'agit a priori d'une mauvaise interprétation de la règle, qui concerne les réflexions intégrales de toiture, pas la pose simple de panneaux photovoltaïques (sauf pour les secteurs patrimoniaux où la règle est en effet plus contrainte).</p>
<p>CDNPS : FAVORABLE Adapter les périmètres de certains EBC.</p> <p>SNCF : Souhaite un amendement du projet de PLU afin de garantir les emprises nécessaires, garantir les possibilités d'entretien de la végétation, exclure les parcelles ferroviaires de la trame verte et bleue pour assurer la possibilité d'éventuels travaux, encadrer les rejets d'eaux pluviales sur les parcelles ferroviaires, identifier un zonage spécifique aux activités industrielles ferroviaires et préciser les servitudes d'utilité publique afférentes au service.</p>	<p>Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p> <p>Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p>
<p>MRAE : 1/ rectifier les données relatives au site classé du château et de ses abords et mieux renseigner le dossier sur le phénomène de camping sauvage et de cabanisation mis en évidence sur la commune</p> <p>2/ compléter et actualiser l'analyse de la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis des documents d'ordre supérieur</p>	<p>1/ Les données indiquées au rapport de présentation seront corrigées le cas échéant. Le rapport de présentation pourra être complété sur le phénomène de cabanisation, toutefois les données sont très parcellaires sur ce sujet, faute d'une étude globale sur le sujet.</p> <p>2/ Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>3/ Joindre une carte rappelant la localisation des zones urbanisables du PLU en vigueur et expliquer si des secteurs alternatifs aux secteurs retenus ont été étudiés et vérifier de façon plus précise la cohérence du PLU avec les dispositions de la loi Littoral</p> <p>4/ Compléter l'analyse des Incidences d'une partie des aménagements rendus possibles en zones agricoles ou naturelle (cimetière, zone NI du Val St Martin / Ria, notamment)</p> <p>5/ Préciser la périodicité projetée du suivi et restituer, en complément, le suivi effectué depuis l'approbation du PLU en vigueur</p> <p>6/ consommation d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - expliciter les hypothèses prises en compte pour la définition des objectifs de construction de logements sur la période d'application du futur PLU - argumenter la définition des besoins en foncier en apportant davantage d'éléments de connaissance sur le stock de foncier disponible au sein des zones d'activités économiques - évaluer le potentiel de mobilisation d'outils fonciers pour réduire les taux de rétention foncière - chiffrer la consommation totale d'espace projetée, dans et hors enveloppe urbaine - mieux Justifier du respect d'une densité minimale de 25 logements par ha dans les opérations nouvelles énoncée dans le PA <p>7/ compléter l'identification des espaces remarquables maritimes</p>	<p>3/ Le rapport de présentation sera complété en ce sens. S'agissant des modalités d'application de la loi Littoral, les analyses par le conseil juridique de la Ville sont en cours, la rédaction pourra être ajustée en fonction des résultats.</p> <p>4/ Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>5/ Le bilan de l'application du PLU doit être réalisé tous les 6 ans. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>6/ Le rapport de présentation intégrera des éléments complémentaires sur ce point.</p> <p>7/ Le PLU reprend en effet les espaces remarquables qui avaient été identifiés par la DTA de l'estuaire de la Loire et le SCoT du Pays de Retz. Pour autant les protections des zones naturelles, notamment humides, sont très importantes dans le PLU (y sont interdits : toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol ; le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au</p>

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>8/ risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieux prendre en compte les risques naturels dans le PADD - matérialiser les zones submersibles dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage du PLU - uniformiser la signification de l'indice i dans le règlement écrit du PLU - développer des mesures opérationnelles de prévention des risques d'érosion du littoral et de sensibilisation sur le phénomène de retrait-gonflement argileux. 	<p>maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; l'imperméabilisation totale ou partielle du sol. Seuls sont autorisés les travaux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu, la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées, les clôtures perméables ou végétales).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PADD affirme l'objectif de « prendre en compte le risque naturel majeur inondation-submersion et le risque érosion des côtes à travers le respect des dispositions du Plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2018, ainsi que la prise en compte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : <ul style="list-style-type: none"> - s'agissant du recul du trait de côte, tenir compte des risques inhérents à ce phénomène, - s'agissant du risque inondation, interdire les constructions nouvelles dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones soumises aux risques en cohérence avec le règlement du PPRL. Réduire la vulnérabilité aux risques des bâtiments et adapter leurs usages - préserver les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de submersions » - Le PPRL est annexé au PLU (à compléter avec son règlement), il semble complexe d'ajouter cette couche d'information au plan de zonage (risque de la rendre illisible) - C'est une erreur d'interprétation de la MRAE : l'indice i est bien utilisé pour les zones inondables, en zone N ou UE (faïencerie) - Le travail sur le risque recul du trait de côte va être conduit par l'agglomération (compétence GEMAPI). Sur le risque de retrait/gonflement argileux : le rapport de présentation peut être complété, mais cela n'aura pas forcément l'effet pédagogique souhaité : un document d'information communal sur les risques

PPA / AVIS / PRINCIPALES REMARQUES	OBSERVATIONS VILLE
<p>9/ recenser les activités ou équipements autres que le seul réseau routier susceptibles d'engendrer des nuisances sonores</p> <p>10/ adapter les règles en matière de stationnement dans l'objectif de développement des mobilités actives (réduire les obligations en stationnement voitures dans les secteurs desservis par les transports en commun ; augmenter les obligations de stationnement vélos)</p>	<p>majeurs (DICRIM) est actuellement en cours de finalisation, qui a justement cet objectif.</p> <p>9/ Cela semble difficile : quel niveau sonore de référence ? De manière générale, les interfaces entre zones d'habitat et les autres zones (activités, agricoles...) sont traitées dans le PLU.</p> <p>10/ Cette proposition fera l'objet d'un examen du comité de pilotage.</p>

Certificat d'affichage



Enquête Publique

pour la révision du Plan Local d'Urbanisme

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, M. BRARD Jean-Michel, maire de Pornic, atteste que l'avis d'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme, a été affiché à compter du 21 septembre 2022, sur les panneaux administratifs de la mairie de Pornic, des mairies annexes de Ste Marie sur Mer, du Clion sur Mer, et sur les sites suivants : Ecole des Sablons, Ecole Saint-Joseph, Service Urbanisme, Maison des Associations, parking de la Birochère, parking de la Gare, parking de Verdun, Allée des Bosquets au Clion sur Mer, place des Halles, parking de l'avenue des Sports au Clion sur Mer, Pont du 8 mai, rond-point du Souvenir Français, rond-point d'entrée du centre commercial Leclerc, rond-point d'accès à Pornic Agglo Pays de Retz, rond-point Pornic Ouest, rond-point d'entrée de la rue Marin Marie, rond-point de l'Europe, Val Saint-Martin – parking de la piscine, parking zone des Gentelleries.

Ces avis d'enquête seront affichés jusqu'au 10 novembre inclus.

A Pornic, le 23 septembre 2022

Le Maire,



Jean-Michel BRARD