

## ANNEXE 1bis – PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DANS LE PLU

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Chambre d'agriculture	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></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, est intégré à la zone N. Mais la plupart des zones AU, Uc et Nh basculent en zone A, soit + 550 ha environ. Zones économiques : aucune extension, la densification est déjà la règle (stratégie Pornic Agglo).</p> <p>2/ Demande prise en compte dans le PLU : après inventaire zone humide complémentaire et avis favorable de la Commission locale de l'eau du SAGE de la Baie de Bourgneuf, la prescription graphique « zone humide » est ajustée.</p> <p>3/ La délimitation du STECAL est maintenue, au regard des besoins de mise aux normes de l'assainissement du camping. Aucune construction liée à l'activité de camping autre ne sera possible sur ces parcelles.</p> <p>4/ Demande prise en compte dans le PLU : le règlement de la zone A est rédigé comme suit : « au sein de la zone A : le changement de destination ou d'usage des bâtiments patrimoniaux identifiés au document graphique, sous réserve qu'ils ne soient pas situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage et qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole ». Ces bâtiments ne pourront faire l'objet d'une extension si leur emprise au sol est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.</p>
Chambre de Commerce et d'Industrie	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></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). 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 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 reconvertir 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.</p>	<p>1/ Les linéaires suivants sont supprimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rue de la Source (sauf tabac / pharmacie)</li> <li>- Route de Saint-Père – rue Jean Moulin</li> <li>- Bar du château</li> <li>- Bourg du Clion, secteur de l'emplacement réservé n°25</li> </ul> <p>Le règlement de la prescription graphique est complété comme suit : « Cette règle ne s'applique pas non plus aux rez-de-chaussée non commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU ».</p> <p>2/ Pornic Agglo Pays de Retz a fait une demande inverse, le PLU approuvé intègre donc la zone des Champs Francs au secteur UEc, tout en y interdisant les commerces alimentaires et ceux inférieurs à 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>3 et 4/ Demande prise en compte dans le PLU, sauf pour la zone UB, en précisant « liée à une activité d'artisanat de production »</p> <p>5/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>6/ Les cartes d'emprise d'inondation maximum (en simulation d'occurrence centennale) sont intégrées au rapport de présentation. En revanche les règles fixées sur le secteur Ni sont</p>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
	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.	maintenues, sauf s'agissant des démolitions / reconstructions à l'identique qui sont autorisées sous conditions.
<b>France Nature Environnement</b>	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p>1/ Application de la loi Littoral : compléter le rapport de présentation par des justifications plus précises s'agissant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT ;</li> <li>- la reprise telle quelle de la délimitation des espaces remarquables du littoral du précédent PLU : des espaces supplémentaires n'étaient-ils pas éligibles à une telle désignation, notamment s'agissant des zones humides</li> </ul> <p>2/ Trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être plus précis quant aux dérogations possibles pour les abattages d'arbres remarquables, patrimoniaux, significatifs.</li> <li>- Haies : poser l'interdiction de suppression comme un principe, essentiel au plan symbolique pour éviter la disparition progressive du bocage.</li> </ul> <p>3/ Il aurait été intéressant que la mise en place à terme d'une trame noire soit envisagée.</p>	<p>1/ Les périmètres des SDU s'appuient à la fois sur le parcellaire et sur l'enveloppe bâtie. La règle d'urbanisation au sein des SDU est illustrée dans le chapitre 3 du règlement (zone UC). 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, sans en ajouter. Pour autant les protections des zones naturelles, notamment humides, sont très importantes dans le PLU (cf. chapitre 2 du règlement écrit relatif aux prescriptions graphiques).</p> <p>2/ Demandes prises en compte dans le PLU</p> <p>3/ Le chapitre 1 du rapport de présentation identifie les secteurs à enjeux liés à la trame noire.</p>
<b>ADRP</b>	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p>1/ Supprimer les modifications apportées au PADD dans les pages 8 et 13 (« Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier <i>sans compromettre des possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant</i> » et « à travers une limitation de la constructibilité en particulier sur la frange littorale (<i>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</i>) »).</p> <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.</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>1/ Demande non prise en compte dans le PLU. Ces deux précisions portaient sur les possibilités ponctuelles de densification raisonnée sur des secteurs proches du littoral (pages 8 et 13 du PADD). Ces modifications ont été effectuées dans le but d'assurer une cohérence entre les OAP (notamment celles du secteur des Bougrenets) et le PADD afin de ne pas encourir le risque d'une illégalité. Ces modifications ont également pour objet d'éviter que toute extension d'une construction existante ou toute construction nouvelle au sein d'un quartier déjà urbanisé soit considéré comme contrevenant au PADD qui indiquant uniquement vouloir "limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier". Enfin ces modifications du PADD n'ont ni pour objet ni pour effet d'ouvrir la voie à des révisions/modifications qui remettraient en cause les acquis du PADD ; tout reclassement d'un terrain en A ou en N vers du U ou du AU serait de toute façon soumis à une révision générale du PLU.</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 dans le PLU (frange littorale inconstructible pour de nouveaux logements, règles plus strictes en UI 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 font l'objet de règles strictes (cf. chapitre 2 du règlement). 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/ Demande prise en compte dans le PLU, sauf pour les bâtiments suivants : le Chalet Herbettes, les Terrasses, le surclassement des ex dépendances de Ker Colo et Sainte-Anne, le château qui est déjà protégé au titre des Monuments historiques (superposition de couches réglementaires contre-</p>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
		productive), les éléments de vestiges qui doivent faire l'objet d'une étude approfondie dans le futur outil de gestion du SPR, les demandes de surclassement sur les quais et dans la ville haute, les suggestions de déclassement (pour des raisons de cohérence du front bâti et de continuité urbaine), les suggestions de surclassement autour de la Birochère.
<b>LAD-SELA</b>	<p>Pas d'avis exprimé</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 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'îlot dit « Paulet » situé dans le périmètre de la ZAC de la Ria, classé en zone UR dans le projet de PLU.</p> <p>3/ ZAC de la Corbinière : 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>1/ Demande prise en compte dans le PLU, vocation économique affichée.</p> <p>2/ Demande prise en compte dans le PLU, suppression de la bande constructible secondaire en zone UR.</p> <p>3/ Demande prise en compte dans le PLU, des compléments ont été apportés dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage (prescriptions graphiques).</p> <p>4/ Demande prise en compte dans le PLU : cette route étant située en agglomération, la marge de recul n'est pas liée au schéma routier départemental. Elle a donc été fixée sur ce secteur à 35 m pour l'habitat, et 17 m pour les activités.</p>
<b>CDPENAF</b>	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p>1/ Réduire l'emprise du périmètre du STECAL Ne - « Camping Les Bleuets » 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 régler la hauteur maximale des constructions.</p> <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 :  - 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> <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>1/ La délimitation du STECAL est maintenue, au regard des besoins de mise aux normes de l'assainissement du camping. Aucune construction liée à l'activité de camping autre ne sera possible sur ces parcelles.</p> <p>2/ Demandes prises en compte dans le PLU</p> <p>3/ Demande prise en compte dans le PLU, seules sont prévues des adaptations et extensions des bâtiments existants, ainsi que des annexes accolées d'une surface maximale de 40m<sup>2</sup>.</p> <p>4/ Demandes prises en compte dans le PLU, le périmètre de l'aire de grand passage est fortement réduit. De plus les secteurs Ne font bien partie de ceux analysés dans l'évaluation environnementale au titre des secteurs situés en zones agricole ou naturelle susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.</p> <p>5/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>6/ Demande prise en compte dans le PLU</p>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Etat	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></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 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"> <li>- Préciser les modalités de mobilisation des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, censés représenter 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</li> <li>- Être plus précis sur la densité dans les OAP, notamment quand elle est supérieure aux objectifs moyens affichés dans le PLU (25%)</li> <li>- Être plus précis dans les OAP sur l'échelonnement des opérations</li> <li>- 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<sup>er</sup> rideau notamment - doivent également être comptabilisées, dans le droit fil de la méthodologie exposée dans le SCoT du Pays-de-Retz. Revoir l'approche méthodologique exposée au dossier.</li> </ul> <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"> <li>- 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.</li> </ul>	<p>1/ Demande prise en compte dans le PLU, le rapport de présentation est complété en ce sens.</p> <p>2/ Demande prise en compte dans le PLU, le rapport de présentation est complété en ce sens. Les objectifs fixés sont plus explicités : ils portent sur la totalité de la programmation, alors que les objectifs de rattrapage sont fixés sur la production de résidences principales uniquement. 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). De plus, au-delà des opérations de promotion privée, auxquelles sont demandés désormais environ 40 % de logements sociaux, la Ville revoit actuellement à la hausse ses ambitions de production de logements sociaux, inscrites dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En imposant dès 4 logements un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, et jusqu'à 15% supplémentaires en accession aidée</li> <li>- En augmentant leur part dans les ZAC, dont les objectifs ne dépassaient pas 20% (ZAC créées antérieurement à l'application de la loi SRU à Pornic), et devraient atteindre de 27 % (Ria) à 40 % (Corbinière) de la production totale de logements</li> <li>- En acquérant du foncier dans le cadre de Petites Villes de Demain, comme récemment au 10 place des Halles, dans l'optique de produire en plein cœur de ville des logements sociaux</li> <li>- en dédiant certaines opérations à 50 à 100% de logement social dans un objectif de rattrapage</li> </ul> <p>En revanche il n'est pas donné suite à la demande de fixer des objectifs de répartition par typologie et taille de logements dans les OAP, considérant notamment que les besoins peuvent évoluer.</p> <p>3/ La ZAC du Val Saint Martin a été créée en 2010 avec une double vocation, équipements et activités. Néanmoins l'accueil d'activités est limité aux activités liées à la formation et aux activités tertiaires.</p> <p>4/</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande prise en compte dans le PLU, le rapport de présentation est complété en ce sens.</li> <li>- Demande prise en compte dans le PLU, la densité des OAP est indiquée clairement</li> <li>- C'est le cas pour les OAP des zones 1AU</li> <li>- Demande prise en compte dans le PLU, le rapport de présentation est modifié en ce sens.</li> </ul> <p>5/ Demandes prise en compte dans le PLU. S'agissant de la zone 1AU de Colombes et du cimetière paysager, le rapport de présentation est complété en ce sens.</p>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>6/ Demande prise en compte dans le PLU. Un croquis d'interprétation de la règle est intégré au règlement écrit.</p> <p>7/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>8/ Demande prise en compte dans le PLU, les fiches sont annexées au règlement. En revanche elles n'encadrent pas les problématiques d'accès et de stationnement, qui seront examinées au stade des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>
<b>Pornic Agglo Pays de Retz</b>	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></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>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"> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> </ul>	<p>1/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>2/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>3/ Demandes pour partie prises en compte dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quand les coefficients de pleine terre et de naturalité fixés étaient équivalents, les coefficients de pleine terre ont en général été réduits de 10%</li> <li>- Le coefficient de naturalité est relevé à 0,4 en zone UR</li> <li>- Il est maintenu à 0,3 en zone UG</li> <li>- Le coefficient de pleine terre est maintenu à 20% en zone UE, sauf pour les parcelles inférieures à 3000 m<sup>2</sup> où des dispositions particulières s'appliquent</li> <li>- Pour les zones 1AU, le coefficient de naturalité est relevé à 0,4, avec 30% de pleine terre, sauf sur la ZAC de la Corbinière où les coefficients sont maintenus</li> <li>- Pour les deux derniers points, pas de dérogation envisagée, sauf dans certains cas pour les activités économiques</li> </ul>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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%.</li> <li>- 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 (végétalisation et infiltration des eaux sur l'espace public, etc.) pourra être mise en œuvre indépendamment du PLU.</li> <li>- 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 envisage, à ce stade des réflexions, un coefficient de naturalité à 50%.</li> <li>- 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.).</li> <li>- 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.).</li> </ul> <p>4/ Des travaux de restructuration 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> <p>6/ Modes doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>7/ habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- ajuster le périmètre de la zone Ngv (aire de grand passage des gens du voyage)</li> </ul> <p>8/ Développement économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des parcelles libres situées en entrée de ville, entre la RD751 et l'impasse 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"> <li>→ 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</li> </ul> </li> </ul>	<p>4/ Ce point sera vu au stade de l'examen des demandes d'autorisation d'urbanisme éventuelles.</p> <p>5/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>6/ Demandes prises en compte dans le PLU, ajustements du rapport de présentation, du plan de zonage et des annexes.</p> <p>7/ Demandes prises en compte dans le PLU : le règlement est ajusté en ce sens et le périmètre de l'aire de grand passage est fortement réduit.</p> <p>8/ Demandes pour partie prises en compte dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'agissant du recul par rapport à la RD751, cette route étant située en agglomération, la marge de recul n'est pas liée au schéma routier départemental. Elle a donc été fixée sur ce secteur à 35 m pour l'habitat, et 17 m pour les activités. En revanche le plan des hauteurs n'est pas modifié sur le site évoqué, ni les coefficients de naturalité et de pleine terre.</li> <li>- Le recul par rapport à la vie est abaissé à 3m dans les zones UE.</li> <li>- Le foisonnement des places de stationnement est bien prévu dans le règlement</li> </ul>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 / Cœur d'îlot / Communs ». Il pourrait en être de même sur les parcelles de compensation liées à la création du SDIS.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>9/ production d'énergie renouvelable : l'obligation d'encastrement des panneaux photovoltaïques dans les toitures apparaît adaptée sur les secteurs patrimoniaux, mais il ressort que sur des secteurs de moindre intérêt, elle pourrait être assouplie.</p> <p>10/ Déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emplacement réservé n'est pas le bon outil pour l'objectif visé (son usage est encadré, il doit être utilisé pour des projets d'intérêt public). Par ailleurs il n'est pas donné suite à la demande de classer la parcelle CL416 en tant que « Boisement / Cœur d'îlot / Communs ».</li> <li>- Les destinations « industrie » et « commerce de gros » sont autorisées sous conditions dans les secteurs UEc</li> <li>- les hébergements « sous condition qu'ils soient liés à un établissement d'enseignement ou de formation », sont autorisés dans le secteur UG du Val Saint-Martin</li> <li>- l'interdiction de changement de destination pour les hébergements hôteliers et touristiques est maintenue.</li> </ul> <p>9/ Demande prise en compte dans le PLU. La règle est reprécisée dans le règlement.</p> <p>10/ L'OAP nature l'évoque déjà succinctement. S'agissant des OAP sectorielles, la rédaction est modifiée comme suit : « la gestion des ordures ménagères sera organisée selon les préconisations de Pornic Agglo Pays de Retz »</p>
<p><b>Conseil Départemental</b></p>	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></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"> <li>- 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</li> <li>- OAP n°5 Jean Moulin / Linz / Route de St Père : clarifier calcul marge de recul + interrogations sur parking prévu côté La Mossardière</li> <li>- 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</li> </ul> <p>3/ préciser les éventuelles restrictions d'accès applicables sur le réseau routier départemental</p>	<p>1/ Demandes prises en compte dans le PLU : les marges de recul apparaissent toutes sur le plan de zonage en dehors de l'agglomération et le tableau de synthèse est corrigé dans le règlement.</p> <p>2/ Demande partiellement prise en compte dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de changement de l'OAP n°2, ce carrefour ne dessert pas l'opération. Le giratoire d'entrée de la Ficaudière est bien prévu, mais sous maîtrise d'ouvrage départementale.</li> <li>- Le calcul de la marge de recul est précisé dans le tableau intégré au règlement de chaque zone (Article I-A, implantation par rapport aux emprises publiques et voies). Maintien de l'emplacement réservé.</li> <li>- La vocation activités est bien réaffirmée.</li> </ul>

EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHESE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
	<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>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 encastrés 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>3/ Demande prise en compte dans le PLU : le tableau intégré au règlement de chaque zone (Article I-A, implantation par rapport aux emprises publiques et voies) les précise au cas par cas.</p> <p>4/ Demande prise en compte dans le règlement du PLU (zone A) s'agissant de l'accès. Sur les nuisances sonores, cela ne relève pas du PLU.</p> <p>5/ Le règlement de la zone UP pourra être revu quand des le projet de réaménagement sera précisé.</p> <p>6/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>7/ Demande prise en compte dans le PLU, la règle est reprécisée dans le règlement.</p>
CDNPS	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p>Adapter les périmètres de certains EBC</p> <p>1/ Avis favorable sur les propositions de classement des EBC issus du rapport de synthèse de la DDTM (Page 12 à 43 ; Page 45 ; Page 47 ; Page 49 à 54 ; Pages 55 à 58 ; Pages 60 à 62)</p> <p>2/ Avis favorable sous réserves sur les propositions de classement des EBC issues du rapport de synthèse de la DDTM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- page 46 (Le Port) : sous réserve de classer en EBC la frange Nord du massif boisé à l'Ouest;</li> <li>- page 48 (La Haute Roulière) : sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la haie en frange Est;</li> <li>- page 59 (Route de Nantes) : sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la frange Nord ;</li> <li>- page 63 (sud du Port, les Cinq Chemins) : sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la frange Sud de l'espace boisé situé au Sud-Est;</li> <li>- page 64 (La Pouzinière) : sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC la pointe Ouest;</li> <li>- page 65 (Nord de la Pouzinière) : sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC les franges Est et Ouest;</li> <li>- pages 66 et 67 (Grandes Vallées) : sous réserve d'inclure dans le périmètre EBC l'alignement d'arbre détourné du périmètre en partie centrale de la cartographie;</li> <li>- pages 68, 69 et 70 sous réserve de procéder à la rectification des erreurs matérielles.</li> </ul>	<p>Demandes prises en compte dans le PLU (prescriptions graphiques et plan de zonage) sauf pour les EBC suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Haute Roulière (présence d'une route en limite)</li> <li>- La Pouzinière : l'EBC sera modifié , tout en prenant en compte la présence d'habitations à proximité</li> <li>- Nord de la Pouzinière : les modifications demandées concernent une friche / zone humide, et une route située à l'est.</li> </ul>
CRMA	<p>Pas d'avis exprimé</p> <p>Observations d'ordre général sur les conditions du développement des entreprises artisanales sur l'ensemble de la commune, la prise en compte des préoccupations des activités artisanales et la mise en place de règles d'urbanisme adaptées aux activités et aux contraintes des entreprises artisanales afin de ne pas compromettre leur installation et leur développement.</p> <p>1/ Sur le seuil de surface requise (300 m<sup>2</sup>) pour s'implanter dans certaines zones commerciales attractives (UEc) : cette restriction a pour conséquence, dans de nombreuses zones commerciales de périphérie, l'implantation de chaînes directement en concurrence avec le secteur artisanal : boulangeries, boucheries, etc.</p>	<p>1/ La CCI à l'inverse soutient cette disposition du PLU. Le PLU n'est pas modifié sur ce point.</p>
MRAE	<p>Pas d'avis exprimé</p> <p>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>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>1/ Erreurs rectifiées dans le PLU, le rapport de présentation est modifié en ce sens. En revanche la Ville ne dispose pas d'informations précises sur le phénomène de cabanisation. Celui-ci concerne environ 400 parcelles disséminées sur la commune.</p> <p>2/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>3/ Demandes prises en compte dans le PLU, le rapport de présentation et le règlement sont complétés en ce sens. S'agissant des secteurs alternatifs, il n'en a pas été étudié puisque le PLU a déjà supprimé près de 400 ha d'anciennes zones d'urbanisation future, pour ne conserver que celles</p>



EMETTEUR DE L'AVIS	AVIS EXPRIME / SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
	<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"> <li>- expliciter les hypothèses prises en compte pour la définition des objectifs de construction de logements sur la période d'application du futur PLU</li> <li>- 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</li> <li>- évaluer le potentiel de mobilisation d'outils fonciers pour réduire les taux de rétention foncière</li> <li>- chiffrer la consommation totale d'espace projetée, dans et hors enveloppe urbaine</li> <li>- mieux Justifier du respect d'une densité minimale de 25 logements par ha dans les opérations nouvelles énoncée dans le PADD</li> </ul> <p>7/ compléter l'identification des espaces remarquables maritimes</p> <p>8/ risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieux prendre en compte les risques naturels dans le PADD</li> <li>- matérialiser les zones submersibles dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage du PLU</li> <li>- uniformiser la signification de l'indice i dans le règlement écrit du PLU</li> <li>- développer des mesures opérationnelles de prévention des risques d'érosion du littoral et de sensibilisation sur le phénomène de retrait-gonflement argileux.</li> </ul> <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>situées au sein de l'agglomération, ou permettant de traiter de manière qualitative lisières urbaines, toutes s'intégrant dans les objectifs de 50% de réduction de la consommation d'espace fixés par le PADD.</p> <p>4/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>5/ Demande prise en compte dans le PLU</p> <p>6/ Demandes prises en compte dans le PLU, le rapport de présentation est complété en ce sens.</p> <p>7/ Le PLU reprend 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 règles applicables aux zones naturelles, notamment Nr, Ns et Ndm, sont très strictes.</p> <p>8/ Le PLU prend partiellement en compte cette demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PADD n'est pas modifié à ce stade mais il dispose que le PLU doit « 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 :</li> <li>• s'agissant du recul du trait de côte, tenir compte des risques inhérents à ce phénomène,</li> <li>• 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</li> <li>• Préserver les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de submersions »</li> <li>• Ces orientations sont ensuite largement déclinées dans le règlement (écrit et graphique).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PPRL est annexé au PLU (complété avec son règlement), l'ajout de cette couche d'information au plan de zonage le rendrait illisible. En revanche les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables sont représentées en tant que prescriptions graphiques, avec des règles associées.</li> <li>- l'indice i est maintenu dans ses deux acceptions</li> <li>- hors champ de compétence du PLU, mais un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) a été publié en décembre 2022 par la Ville.</li> </ul> <p>9/ Sans précision dans l'avis d'un niveau sonore de référence, il a semblé complexe de répondre à cette demande. En revanche, un léger assouplissement de la règle relative à la hauteur des clôtures a été intégrée dans le règlement de la zone UB, pour limiter notamment les nuisances sonores. De même, dans les dispositions sur les façades, a été ajouté « pour les extensions des habitations existantes situées sur des parcelles jouxtant directement une zone d'activités ou faisant face à celle-ci, une isolation phonique renforcée pourrait utilement être utilisée pour limiter les nuisances sonores ».</p> <p>10/ Au regard des problématiques fortes de stationnement sur la commune, il n'a pas été donné suite à cette demande. Les stationnements vélos sont déjà réglementés (ils sont imposés dans toute opération de logements collectifs) et sont en développement dans l'espace public.</p>