



# PLU DE PORNIC

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2**

NOTICE EXPLICATIVE

<b>PLU approuvé le 6 avril 2023</b>	
<b>Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2024</b>	
<b>Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 mars 2025</b>	
<b>À Pornic le, La Maire</b>	

## Sommaire

<b>1. PRÉAMBULE</b> .....	3
1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d’Urbanisme.....	3
1.2. Les étapes de la modification simplifiée .....	4
1.3. Le contexte communal .....	5
1.4. L’objet de la modification .....	6
<b>2. PRESENTATION DU PROJET</b> .....	6
2.1. Le contexte .....	6
2.2. Les éléments de justification .....	6
2.3. L’évolution du règlement .....	7
<b>3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT</b> .....	7

# 1. PRÉAMBULE

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pornic a été approuvé en séance du Conseil Municipal le 6 avril 2023. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 26 juin 2024. Une procédure de modification, dont la prescription est intervenue le 26 octobre 2023, est actuellement en cours.

## 1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'Urbanisme, toutefois, la modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et L.153-48 :

**Article L.153-45** : *" La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».*

**Article L.153-46** : *« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».*

**Article L.153-47** : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ».*

**Article L.153-48** : *« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

Par conséquent et conformément aux articles précités, la procédure de modification simplifiée du PLU s'applique dans le cadre d'une rectification d'erreur matérielle.

## 1.2. Les étapes de la modification simplifiée

Les grandes étapes sont les suivantes :

### PRESCRIPTION

- 1 – Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis
- 2 – Mesures de publicité : affichage en Mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs
- 3 – Transmission au Préfet

### ÉLABORATION DU PROJET

### NOTIFICATION DU PROJET

**Notification aux Personnes Publiques Associées**, leur permettant d'être informées, associées et consultées

Nota Bene : compte-tenu du fait que l'objet de la procédure réside uniquement dans la rectification d'une erreur matérielle, la consultation de l'autorité environnementale n'est pas requise.

### MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

**Mise à disposition du public** pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

### MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

### APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

- 1 - **Délibération approuvant la modification**
- 2 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)

### 1.3. Le contexte communal

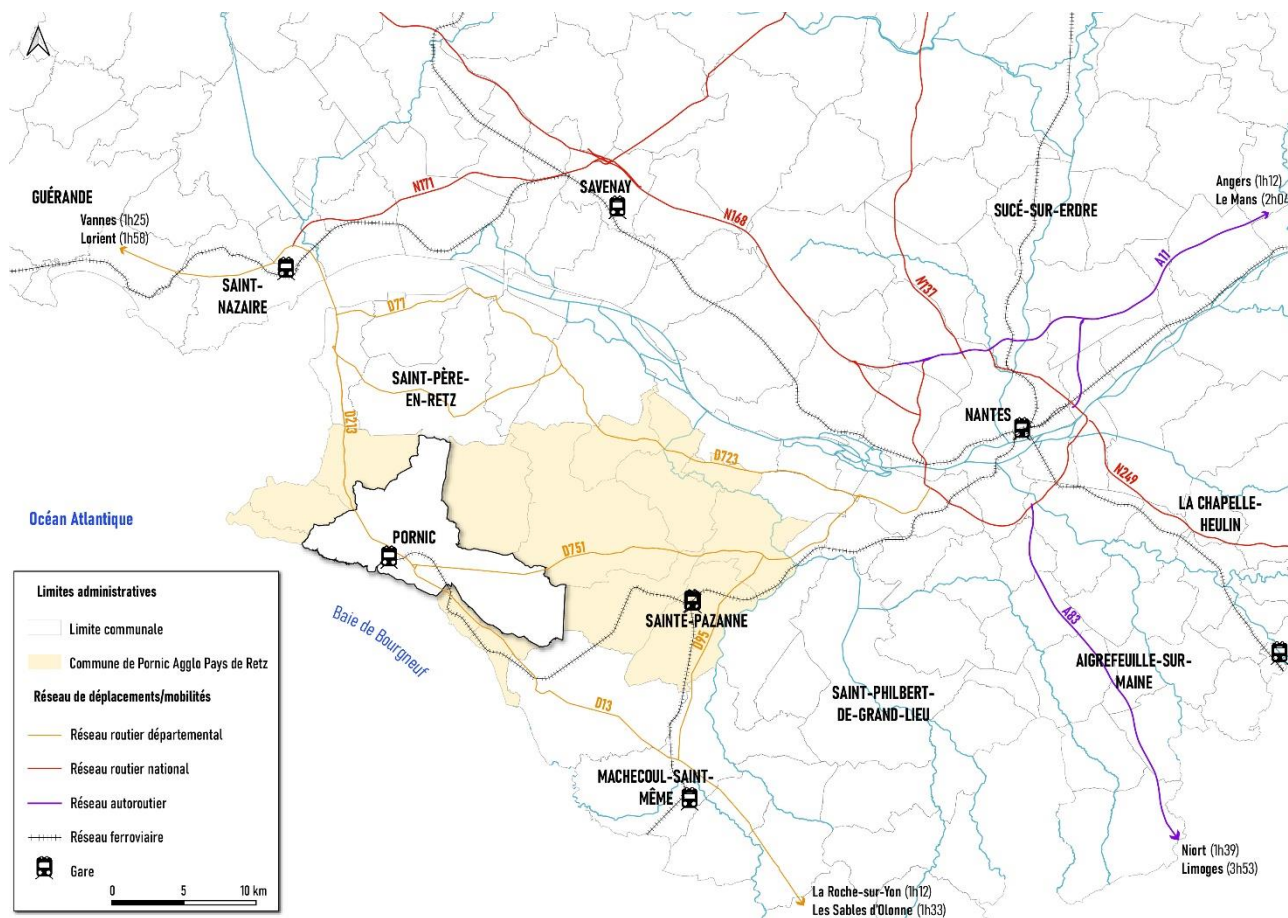
La commune de Pornic, située dans le département de la **Loire-Atlantique**, région Pays de la Loire, compte **17 910 habitants** (donnée Insee 2021) pour une superficie de **94,2 km²**.

Pornic est le pôle majeur de la Communauté d’Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz regroupant 15 communes. Cette dernière est concernée par le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 (*en cours de révision*) et regroupant 4 intercommunalités, soit 38 communes.

Pornic est une commune littorale, bordée par l’Océan Atlantique. Située à 28 km de Saint-Nazaire et 54 km de Nantes, elle apparaît comme une polarité importante à l’échelle locale avec la concentration de nombreux équipements et services rayonnants : hôpital, collège, lycée, zones commerciales et d’activités, etc, il s’agit d’un des 6 pôles d’équilibre du bassin de vie du Pays de Retz.

Le caractère littoral touristique de Pornic lui vaut une bonne accessibilité. En effet, les axes principaux offrent à Pornic une position de « carrefour littoral » d’importance au sein du département de Loire-Atlantique. Ainsi, la RD 213, aussi nommée la « Route Bleue » traverse le Pays de Retz du nord au sud et relie le littoral du Pays de Retz, vers le nord, à Saint-Nazaire et à la Bretagne, vers le sud à la Vendée. La RD 213 est une liaison structurante depuis l’extrémité ouest du territoire communal jusqu’au sud-est du centre-ville. La RD751, aussi nommée « route de Nantes », représente une route principale depuis sa jonction à la RD 213 jusqu’à la limite Est du territoire communal. La RD 751 permet de relier le territoire à Nantes en environ 45 minutes.

Localisation de la commune de Pornic



## 1.4. L'objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme a pour seul objet de remplacer par « UBpc1 » la mention erronée « UBpg1 » page 214 du règlement du PLU.

**Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne sont pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD et ne portent aucunement atteinte aux orientations des documents supra-communaux.**

# 2. PRESENTATION DU PROJET

---

## 2.1. Le contexte

Dans son rapport de présentation initial, la commune a écrit une description des différentes zones décomposant le territoire de Pornic.

En ce qui concerne les zones urbaines, il a été écrit que la zone Ub « zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, lotissements, logements individuels et petits collectifs avec des commerces, services et bureaux compatibles avec la vocation principale d'habitat. » **incluait 3 secteurs patrimoniaux dont un sous-secteur « UBpc1, correspondant à l'emprise parcellaire de l'établissement de thalassothérapie, dont les bâtiments se caractérisent par une volumétrie très différente du reste du secteur UBpc et qui, par ses usages, nécessite des règles adaptées »** et un sous-secteur « **UBpg** : secteur patrimonial de Gourmalon (lotissement de Lenoir) ».

Or, dans son règlement écrit page 214, le PLU mentionne par erreur une règle de hauteur applicable « en UBpg1 ».

## 2.2. Les éléments de justification

La mention d'une zone UBpg1 relève sans aucun doute d'une malfaçon rédactionnelle portant sur l'intitulé du zonage qui n'existe ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement graphique du PLU. Il est vraisemblable qu'une confusion ait été faite entre les zonages UBpc1 et UBpg qui représentent respectivement les secteurs de la thalassothérapie et le secteur patrimonial de Gourmalon.

Le paragraphe entaché de cette erreur de rédaction devait préciser la règle applicable sur le sous-secteur de la thalassothérapie et doit donc être rectifié par la mention du zonage UBpc1, conformément aux termes du rapport de présentation et à l'ensemble des pièces écrites du PLU.

## 2.3. L'évolution du règlement

Les modifications proposées figurent ci-dessous en caractères *bleu, gras et italique* et *barré-en-rouge, gras, et italique*.

### Règlement écrit (pièce 4.1) – Zones UB/1AUB-sous-secteur UBpg+UBpc-chapitre 2 – page 214

<i>Dispositions avant modification</i>	<i>Dispositions après modification</i>
<p><b>Règles alternatives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être imposée ou admise dans les cas ci-dessous:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;</li> <li>- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;</li> <li>- En UBpg1, une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Règles alternatives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur différente du plan des hauteurs peut être imposée ou admise dans les cas ci-dessous:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;</li> <li>- Une hauteur différente, en dépassement, dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines ;</li> <li>- En <del>UBpg1</del><b>UBpc1</b>, une hauteur différente, en dépassement, dans le cas d'une extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment.</li> </ul> </li> </ul>

## 3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Pornic s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'objet de la modification simplifiée du PLU est en lien avec une erreur matérielle dont le sens et la portée rédactionnelle ne se voient pas impactés par le changement opéré.

**Le projet de modification simplifiée du PLU n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement.**