RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire sur le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Pornic (44)

n° PDL 017568 / KK AC PLU

Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 8 juillet 2026, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 1er septembre 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président
Signé
Daniel FAUVRE

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE PORNIC
29 SEP. 2026
ARRIVÉE

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par : Ophélie DOUILLY
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Saint-Nazaire, le 25 SEP. 2026

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire de Pornic

Objet : modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Pornic

Par arrêté du 22 mai 2026, vous avez prescrit la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU et m'avez notifié, par courrier du 30 juillet dernier, le dossier correspondant conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Après examen, je vous fais part de mes observations portant sur l'assouplissement de l'article 2 du règlement de la zone UR relatif à la mixité sociale pour les projets situés dans le périmètre de la ZAC de la Ria.

Contexte de la demande sociale

Sur la commune de Pornic, la demande de logement locatif social (LLS) s'élève à 511 demandes au 1er juillet 2026. Il a été procédé à 23 attributions en 2025 et à 12 sur le premier semestre 2026. Le délai d'attente avant attribution d'un logement locatif social est de 29 mois.

Comptant plus de 15 000 habitants, Pornic entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Avec 503 logements locatifs sociaux décomptés à l'inventaire au 1er janvier 2025, soit un taux de 5 % environ du parc de résidences principales, ce sont 1 842 LLS qui manquent actuellement sur la commune pour atteindre le taux requis de 25 %. Sur la période 2026-2028, l'objectif de rattrapage est de 461 LLS.

Direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53606 – 44036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 28 86
Mél : ophelie.douilly@loire-atlantique.gouv.fr

Sur l'assouplissement de la règle de mixité sociale pour la ZAC de la Ria

Les éléments de contexte présentés supra témoignent de la tension des marchés du logement à l'œuvre sur la commune, accentuée par le déficit important constaté en matière de logements locatifs sociaux. Aussi et bien que des efforts aient été réalisés dans le cadre de la ZAC de la Ria, l'aménagement projeté du dernier îlot constitue une opportunité majeure pour produire du logement locatif social.

À cet effet, je vous demande *a minima* d'inscrire un taux de 25 % de LLS correspondant à la programmation annoncée, à date, sur l'îlot Paulet, soit 53 LLS sur les 212 logements prévus. Je vous invite toutefois à étudier la possibilité de rehausser cet objectif pour que cette opération participe pleinement à la réduction de la tension locative sociale sur votre commune.

Vous voudrez bien joindre ce courrier au dossier qui sera mis à la consultation du public. Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Nazaire

Nathalie VALLEIX

Direction générale territoires
Délégation pays de Retz
Service développement local pays de Retz
Référence : S2026-09-0194
Affaire suivie par :
Ludovic SANZ-PASCUAL
Tél.02.44.48.11.05

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE PORNIC
14 SEP. 2026
ARRIVÉE

Monsieur Antoine HUBERT
Maire de Pornic
Hôtel de Ville
Rue Fernand de Mun
BP 1409
44214 PORNIC CEDEX

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic

Monsieur le Maire,

Par courriel du 3 août 2026, vous interrogez les services du Département sur la modification simplifiée numéro 3 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification porte sur :

- Des règles applicables à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la RIA
- Des règles relatives aux carports et clôtures
- Des règles relatives aux qualités architecturales

Cette modification simplifiée n'appelle pas de remarque de la part du Département.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier numérique au format « pdf » de celle-ci lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du Département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER
Date de signature : 09/09/2026
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Dans le cas d'une signature électronique, ce document en format numérique est disponible sur demande auprès des services du Département.

Sainte-Pazanne, le 10 septembre 2026

Monsieur le Maire
Antoine HUBERT
Hôtel de Ville
BP 1409
44214 Pornic cedex

H. Baudry 02.40.02.10.72

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 30 juillet 2026, la ville de Pornic a transmis au PETR le projet de modification simplifiée n°3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de procéder à des modifications de règlementaires du PLU en vigueur.

Au regard de l'analyse faite de votre projet, j'ai l'honneur de vous faire savoir qu'il est compatible avec les orientations du SCoT, et que le PETR émet donc un **avis favorable** sur la modification n° 3 du PLU de Pornic.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente
Pascale BRIAND

Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz
60, impasse du Vigneau
44680 SAINTE-PAZANNE
www.petr-paysderetz.fr

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

Hôtel de ville de Pornic
Direction de l'Aménagement
et du Patrimoine
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 PORNIC

A l'attention de Madame Angélique THUILLIER

Nantes, le 16-09-2026 | 10:52 CEST

Réf. : N° 2609D050GPV-SG-RD
Contact : immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : Notification de la modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic (44)

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la sollicitation pour avis concernant la notification de la modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic, vous avez sollicité en date du 30 juillet 2026 SNCF RESEAU afin que nous portions à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.
Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, HEXAFRET, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Ces informations visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

La commune de Pornic est traversée par la ligne ferroviaire suivante :

- 536 000 de Ste-Pazanne à Pornic

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

I.3. Obligation d'information

Les articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports disposent que les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée et jusqu'à moins de 3000m d'un passage à niveau, peuvent faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure.

S'agissant des passages à niveau l'arrêté du 30 juillet 2025 vient préciser l'appréciation de la distance à prendre en compte selon la nature des projets envisagés.

L'information préalable doit donc être entreprise bien avant le dépôt des autorisations d'urbanisme nécessitées par ces projets (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, déclaration de travaux, etc.) et qui seront examinées pour avis par les services de la SNCF.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire et industrielle du groupe SNCF.

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser à minima les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.
Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé dans le respect des directives nationales de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité et l'ensemble des parcelles propriété du groupe SNCF, ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

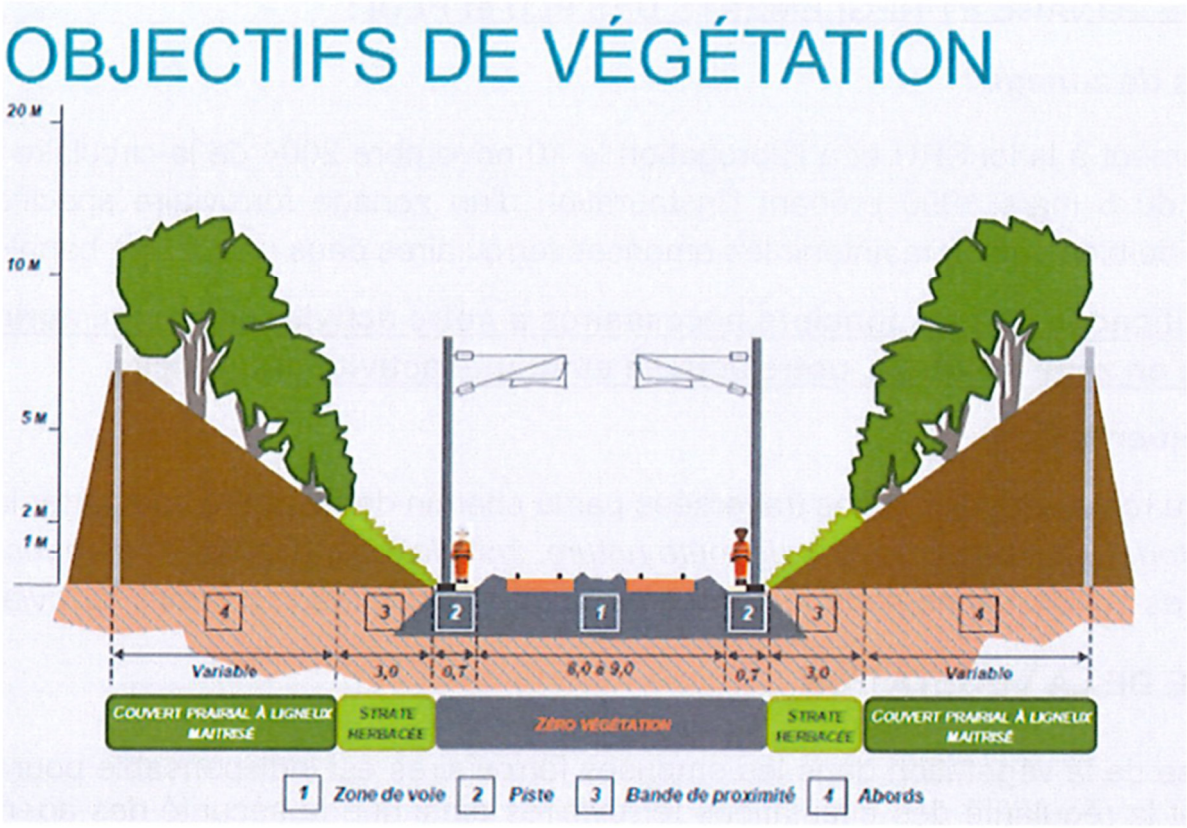
II-2 La maîtrise de la végétation

La maitrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maitrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,

- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

- Une végétation éparse de faible développement sur les abords.



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maitrise de la végétation.

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisées classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous vous remercions de bien vous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maitrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du Réseau Ferré National. Il viendrait donc à les retirer obligatoirement sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

Nous vous joignons 7 cartes sur ce sujet des Espaces Boisés sur votre territoire.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maitrise de la végétation.

III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

III-1 Les projets ferroviaires

La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

III-3 Les PIG

III-4 Le périmètre de considération

III-5 Les MEGDU

IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

IV-1 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparait opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

IV-2 Les projets de valorisation des actifs

En sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF souhaite participer activement aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements notamment sociaux soutenues par l'Etat et les collectivités. Dans cette optique, une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF.

Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

V- LA CONSULATION DE SNCF

V-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.
SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

V-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier dont voici l'adresse mail : tr.dito.patrimoine@sncf.fr
En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Docusign Envelope ID: A15CEC13-6A9B-8754-8290-7F268030542C

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Sylvain GOUTTENEGRE

GOUTTENEGRE Sylvain

Responsable du Pôle Grands Projets et Valorisation

PJ :

- *Document explicatif de la servitude T1*
- *7 cartes « Espaces Boisés »*

CCI NANTES ST-NAZAIRE

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE PORNIC
10 SEP. 2026
ARRIVÉE

Monsieur Antoine HUBERT
Maire
Mairie de Pornic
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 PORNIC

Saint-Herblain, le 7 septembre 2026

Nos réf. : PLU/26019
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic afin de procéder à plusieurs ajustements réglementaires notamment sur le secteur de la ZAC de la Ria.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE

MAIRIE DE PORNIC
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 PORNIC

A l'attention de Monsieur le Maire

Dossier suivi par
Justine CHOLET
Chargée de mission Aménagement Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Nantes, le 10 septembre 2026

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic
Réf. PC/JC/AF/421M26017

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, le 30 juillet 2026, le dossier relatif à l'affaire citée en objet et nous vous en remercions.

Après son examen, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier**.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU



Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire
9 rue André Brouard – CS 70510 – 49105 ANGERS Cedex 2 – Siret : 130 031 487 00015

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
PAYS DE LA LOIRE

Sainte-Luce-sur Loire, le 8 septembre 2026

Monsieur Antoine HUBERT
Monsieur le Maire
MAIRIE
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 PORNIC

Vos réf. : D2607-00880
Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL
Courriel : clicot@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic – Consultation des personnes publiques associées

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 30 juillet 2026, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire sur le projet de Modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic prescrite par arrêté municipal en date du 22 mai 2026.

Cette procédure a pour objectif de :

- préciser les règles applicables à la ZAC de la Ria au sein du secteur UR, relatives à la mixité sociale, à l'implantation du bâti, aux modalités de calcul de la hauteur et à la volumétrie des constructions ;
- adapter les règles relatives à l'implantation de carports et/ou abris de jardins
- adapter les règles relatives aux qualités architecturales des constructions en dehors du site patrimonial remarquable.

Concernant la ZAC de la Ria, les évolutions concernent plus particulièrement **« l'ilot Paulet »,** qui représente le dernier secteur encore non bâti de la ZAC. Situé en secteur UR, cet ilot a pour vocation à accueillir des opérations d'habitat majoritairement collectif, avec une programmation qui prévoit la construction d'environ 210 logements. Aussi, il s'agit de favoriser l'intégration de ces nouvelles opérations *« dans une logique d'ensemble »* propre à la ZAC de la Ria.

En matière de mixité sociale, nous sommes sensibles au taux de 35% de logements locatifs sociaux générés à l'échelle de la ZAC de la Ria ; dépassant largement l'objectif initial. Sur le secteur de l'ilot Paulet, il est rappelé que le programme de construction prévoit 25% de logements locatifs sociaux ; ainsi qu'une résidence services seniors (qui n'entre toutefois pas dans le champ des « logements abordables »). C'est pourquoi, au regard du taux de mixité sociale déjà atteint au sein de la ZAC, nous soutenons l'adaptation du règlement exprimée de la manière suivante : *« Pour les projets situés au sein de la ZAC de la Ria, la mixité sociale est appréciée à l'échelle globale de la ZAC, et non à celle de chaque îlot pris isolément, au regard des constructions déjà réalisées, en cours ou accordées ».*

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire se doit de rester vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales sur les territoires. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, facteur de lien social, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire …

Après avoir examiné avec attention les éléments du dossier, nous considérons que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par les modifications envisagées, ces dernières n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire. Les différents programmes envisagés sur l'ilot Paulet ne peuvent que conforter l'économie de proximité et la dynamique artisanale locale.

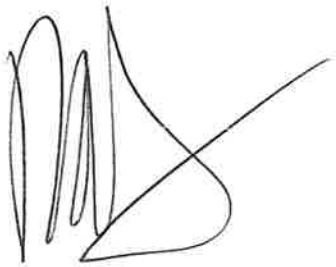
En conclusion, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, animations thématiques…).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,

Frédéric BRANGEON



Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

Monsieur le Maire Antoine Hubert
Hôtel de Ville
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 PORNIC

Nantes, le 10/09/2026
Références : ABU/CVT/TRE/MSE
Objet : 01.594 ZAC de la Ria à Pornic

Avis Loire-Atlantique développement sur la modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic

Affaire suivie par Théo Reveleau
07 89 47 80 87
t.reveleau@lad44.fr

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 30 juillet 2026 par lequel vous notifiez à Loire-Atlantique développement le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Pornic, j'ai le plaisir de vous transmettre les observations ci-après :

- Mes équipes s'interrogent sur la mention dans la notice explicative, du nombre maximal de logements programmés au sein de l'îlot 2.2 de la ZAC de la RIA : celui-ci étant issu d'études niveau avant-projet et non d'un permis de construire définitif, il nous semble souhaitable de ne pas mentionner de chiffre pour ne pas figer la programmation de l'îlot ;

- Concernant l'objet 1 : objectifs de mixité sociale pour la ZAC de la RIA :

  ➔ Conformément au programme de construction mentionné dans le CRAC 2024 délibéré et dans le CRAC 2025 qui vous a été transmis par mes équipes, la production de logement social au global et à terminaison au sein de la ZAC fait état de 33 % de logement sociaux et non 35 % comme indiqué. Concernant les logements en accession sociale, la production à l'échelle de la ZAC est de 5.5% et non 5.8% comme indiqué dans la notice ;

  Ces chiffres étant encore susceptibles d'évoluer à la marge en fonction de la typologie des logements et dans la mesure où la production de logements est maîtrisée par la ville de Pornic dans le cadre de cette opération publique d'aménagement, **il serait préférable de supprimer le détail du nombre de logements sociaux et d'accession sociale au sein de cette notice explicative**.

  ➔ Concernant la mention du loyer estimatif pour la résidence services seniors à loyers abordables : la notice annonce la réalisation d'une « résidence services séniors à loyers abordables (inférieurs à 1 000 euros) ».
  D'une part, le montant de 1 000€ est une moyenne selon une typologie T2 comprenant une part de charges et de services. Pourtant, ce prix est soumis, dans les faits, à des variations mineures en fonction de la surface ou des services retenus par les futurs locataires ainsi que de l'évolution de l'IRL, il serait préférable de **supprimer l'indication du montant de loyer entre parenthèses**.
  D'autre part, dans la mesure où vous avez souhaité qu'au sein de l'îlot Paulet, le programme de logements sociaux ne soit ne soit pas dédié aux seniors, mais propose du logement social familial classique, il serait préférable de **supprimer la mention relative à l'ouverture des services de la résidence seniors aux habitants du parc social**.
  Enfin, la notion de loyers ou de logements « abordables » n'étant pas définie au sein du PLU et n'ayant pas de correspondance règlementaire, il serait préférable de supprimer ce mot.

En conséquence, nous proposons la rédaction suivante : *« La programmation prévue de l'ilot Paulet intègre 25% de logements locatifs sociaux minimum et une résidence services séniors. ».*

- Concernant l'objet 4 et le renvoi à la fiche de lot de la ZAC pour ce qui est des règles de « volumétrie des bâtiments » page 9. La fiche de lot n'étant pas délibérée et donc opposable dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme et pour éviter toute ambiguïté il serait préférable de supprimer de la notice explicative du projet de règlement modifié la mention *« encadrés par les fiches de lots »* .

- Concernant les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, la rédaction ci-après *« Au sein de la ZAC de la Ria, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées s'appliqueront uniquement au front bâti faisant face à la voie d'accès véhiculé du terrain »* n'exclut pas nécessairement les voies et espaces internes: aussi, nous préconisons d'ajouter la formulation ci-après afin d'éviter tout ambiguïté : *« Au sein de la ZAC de la Ria, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ne s'appliqueront pas aux voies et emprises internes aux différents ilots de la ZAC »*

  En lien avec cette proposition, nous préconisons de reprendre la rédaction de l'extrait de règlement modifié de la zone « UR » inséré à la suite de la notice explicative car elle comporte une mention supplémentaire par rapport à ce que prévoit la seule notice à savoir la non-application du recul minimum de 3 mètres pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée.



Dans les secteurs non concernés par des OAP :
Le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.
Au sein de la ZAC de la Ria, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées s'appliqueront uniquement au front bâti faisant face à la voie d'accès véhiculé au terrain
En outre, dans toute la zone UR,
- Lorsque le terrain d'assiette du projet possède plusieurs façades sur voie ou emprise publique ou privée, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal au terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, un recul minimum de 3 mètres est imposé. *Cette règle ne s'applique pas au sein de la ZAC de la Ria*

  Cette dernière exception semble avoir pour effet d'annihiler les effets de la phase introduite en amont dans ce même paragraphe, dans la mesure où il induit que le recul minimum de 3 mètres sur les autres limites sur voie que celle comportant l'accès principal au terrain ne serait pas opposable au sein de la ZAC – de sorte que seul le recul minimum de 5 mètres serait applicable au sein de cette dernière.

  Cette rédaction pouvant porter à confusion, nous préconisons de réorganiser la rédaction de cet article en ne conservant que la première mention à indiquer en fin d'article soit :

  "Dans les secteurs non concernés par des OAP :
  Le nu de façade des constructions doit être édifié en recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique ou privée.
  En outre, dans toute la zone UR, lorsque le terrain d'assiette du projet possède plusieurs façades sur voie ou emprise publique ou privée, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, les règles d'implantation s'appliqueront uniquement à la façade faisant face à l'accès principal au terrain. Pour les autres façades sur voie ou emprise publique ou privée, un recul minimum de 3 mètres est imposé.

Au sein de la ZAC de la RIA, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées s'appliqueront uniquement au front bâti faisant face à la voie d'accès véhiculé au terrain et ne s'appliqueront pas aux voies et emprises internes aux différents îlots de la ZAC."

Enfin pour compléter cette notion de marge de recul de 5 mètres générée par la rue Paulet, nous préconisons d'apporter des précisions relatives au nu de façade des constructions et des saillies, qui elles peuvent s'implanter sur ce même recul :

- Soit de modifier le lexique du règlement afin d'intégrer expressément les rampes d'accès et parkings enterrés aux éléments de saillies
- Soit, de préférence, ajouter une mention au sein au sein du règlement de la zone afin d'admettre expressément les rampes et parking enterrés au sein de la marge de recul de 5 mètres

Et, en tout état de cause, de modifier le PLU afin d'exclure expressément les constructions enterrées des prescriptions en matière d'implantation.

- Concernant les hauteurs des constructions projetées et pour prendre en compte les fortes variations de niveau du terrain naturel, nous préconisons d'introduire la notion de « terrain fini après travaux » pour la prise en compte des hauteurs des constructions.
  Il serait ainsi opportun d'ajouter un nouvel alinéa au sein du futur article UR-4.1 b) rédigé comme suit :

  « Au sein de la ZAC de la RIA, la hauteur des constructions est à apprécier depuis le niveau du terrain fini après travaux au pied de chacune des façades et non par rapport au terrain naturel, jusqu'au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures-terrasses ou d'étages en attique »

  En outre, nous attirons votre attention sur une « coquille » au sein du projet de règlement pages 9 et 11, puisque, s'agissant de la hauteur des constructions, la colonne de gauche censée retranscrire les prescriptions actuellement en vigueur de la zone UR cite la définition du lexique mais non pas le règlement de la zone lui-même, ce qu'il conviendra de rectifier.

- Enfin, considérant votre volonté d'intégrer au mieux les dispositifs techniques en toiture comme les installations de production photovoltaïque dans le cadre de la ZAC, nous préconisons d'autoriser les toitures en tuile teinte ardoisée. Cette autorisation peut se traduire au travers de l'article 5.2 du règlement écrit et par modification du cahier de recommandations annexé au PLU.

  Ci-dessous les tuiles issues de l'annexe au règlement du PLU actuel ainsi qu'une référence supplémentaire en teinte ardoisée permettant une meilleure intégration des installations photovoltaïque en toiture.





Je vous remercie par avance, pour la prise en compte de ces observations dans le cadre de cette modification simplifiée n°3 du PLU

Je vous prie d’agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées,

Audrey Blau
Directrice générale

Signé numériquement par Audrey BLAU
Date : 2026.09.11 08:02:54 +02'00'

Audrey BLAU

Hôtel de Ville
Monsieur le Maire
B.P. 1409
44214 PORNIC Cedex

Préfailles, le 11 SEP. 2026

Nos réf : 2026/585/CC/MPS
Objet : Modification n°3 PLU de Pornic

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre consultation sur votre projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme prescrite par arrêté municipal n°ARR-PER-DAP-2026-89 en date du 22 mai 2026.

Je vous informe que de la Commission Urbanisme/Environnement de la Commune de Préfailles n'a pas d'observations.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Claude CAUDAL

MAIRIE DE PRÉFAILLES (44770-L. Atl)

Mairie de Préfailles – 17 Grande rue - 44770 PREFAILLES
Tel : 02 40 21 60 37 - Fax : 02 40 64 55 15
mairie@prefailles.fr

SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF
THARON-PLAGE

Saint-Michel-Chef-Chef, le 20 août 2026

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE PORNIC
21 AOUT 2026
ARRIVÉE

Monsieur Le Maire,
Mairie de Pornic
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 PORNIC

Service Urbanisme
Dossier suivi par Nicolas ROULET
urbanisme@stmichelchefchef.fr

Nos réf : VA/NR/26/147

Objet : Avis concernant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Pornic

Monsieur Le Maire,

En tant que personne publique associée, vous avez bien voulu me transmettre votre projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme pour avis, et je vous en remercie.
Je vous informe que je n'ai pas d'observations particulières à formuler sur votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour Le Maire,

L'Adjointe Déléguée,

Véronique ALLAINMAT

MAIRIE de St MICHEL CHEF CHEF 44730 Tél. 02 40 64 99 99

ADRP
Association pour la Défense de la Ria et du littoral de Pornic
Siège social : 13, avenue de la Noëveillard 44210 PORNIC

Monsieur Antoine Hubert
Maire de Pornic

Le 19 septembre 2026

Objet **: Assouplissement de la réglementation sur les annexes situées sur les sites protégés.**

Monsieur le Maire,

Nous nous permettons de vous adresser la copie de nos observations concernant la modification simplifiée N°3 à propos de la réglementation qui s'applique aux annexes (garages, appentis, ateliers et autres) sur les sites protégés (SPR ou sites classés).

Sa lecture ainsi que l'exemple pris par contraste de la Villa Saint Luc avenue de la Noëveillard pour illustrer la problématique vous donnera tout l'éclairage nécessaire pour apprécier notre demande.

Sachez qu'il s'agit là d'un vrai souci, règlement trop restrictif, imprévisibilité et incohérence globale des avis des ABF qui sèment le trouble. Cette réglementation des annexes en milieu protégé est mal reçue par la population (deux poids deux mesures) risquant ainsi de compromettre la crédibilité de l'ensemble de la réglementation, ce qui serait vraiment dommage.

L'ADRP n'est pas toute seule à penser cela et des contacts pris avec l'association de la Noëveillard montrent qu'ils partagent le même constat et qu'ils soutiennent totalement notre requête. Ils sont copie d'ailleurs de ce courrier.

Nous pensons donc qu'il est urgent d'étudier ce dossier afin d'assouplir d'une manière ou d'une autre la réglementation concernant ces annexes. Il faudrait sans doute, si vous étiez d'accord, mettre au moins ce sujet à l'ordre du jour de la prochaine réunion PVAP pour le SPR et, si nécessaire, lancer la procédure avec la CDNPS pour les sites classés en ayant travaillé sur une proposition en bonne et due forme.

L’ADRP a été l’un des acteurs importants de la mise en place de toute la règlementation patrimoniale et environnementale sur le site de Pornic et considère que cette modification va, en fait et contrairement aux apparences, dans le sens d’un renforcement du règlement des zones protégées en le rendant encore plus crédible et plus cohérent.

.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.



Le Président de l’ADRP

CC :
Madame Catherine Vasseur, deuxième Maire adjointe en charge du patrimoine
Madame Angélique Thuillier, directrice de l’Aménagement et du Patrimoine
Monsieur Bertrand Arnault, président de l’association de la Noëveillard

En PJ ci-dessous observations de l’ADRP sur la modification simplifiée N°3 du PLU

Modification PLU 3 simplifiée SEPTEMBRE 2026
(Copie intégrale du texte envoyé à AT par mail du 10 septembre 2026)

Bonjour Madame Thuillier,

Comme demandé, nous vous adressons notre commentaire ci-dessous :

Cette modification va dans le bon sens d'une simplification de certaines règles pour les matériaux utilisés et concernant les carports ou autres cabanes et nous y sommes favorables.

Nous pensons cependant pour les installations type carports, petits appentis ou autres que vous devriez aller nettement plus loin dans le sens d'un assouplissement des règles dans les secteurs patrimoniaux. En effet de nombreuses personnes trouvent la réglementation et les avis ou autorisations exigés pour ce type de construction beaucoup trop lourds et disproportionnés sur les sites protégés comme l'est par exemple le SPR.

La mise en place de toutes ces nouvelles réglementations environnementales et patrimoniales pour lesquelles l'ADRP s'est battue avec succès (et notamment grâce à des personnes comme vous) depuis des années a augmenté fortement les contraintes **et exige donc une grande cohérence au niveau du règlement et de son application**.

Or ce n'est pas toujours le cas notamment concernant ce que nous appellerons les « annexes » qui couvrent, garages, cabanons, cabanes, appentis et autres. De plus en plus de frustrations se font jour contre la rigueur, l'inadaptation du règlement notamment dans son application avec les exigences excessives et peu réalistes des ABF qui ne sont pas sans poser de problèmes. Ces critiques de plus en plus nombreuses ne sont pas toutes justifiées certes, mais beaucoup le sont et malheureusement ont tendance à décrédibiliser l'ensemble de la réglementation ce qui est vraiment regrettable et doit être évité à tout prix.

Cela garantirait un respect de la loi, trop de loi tue la loi car en effet, ou bien les projets sont abandonnés, ou bien les administrés effectuent illégalement leurs travaux sans poser de déclaration préalable ou de dossier de permis de construire.

Nous avons pensé qu'une solution pourrait être de privilégier le paramètre **« visibilité** » dans **des cônes de vue stratégiques** entourant le projet d'annexe avec une modulation de réglementation proportionnelle à cette visibilité : Si invisible depuis un ou plusieurs cônes de vue déterminés, la réglementation ne s'appliquerait pas ou serait minimale, facile et peu coûteuse.

Normalement l'avis de l'ABF devrait intégrer naturellement et avec bon sens ce paramètre mais l'expérience montre que souvent ce n'est pas le cas, car le règlement sans doute ne l'y autorise pas. Il faut donc pouvoir orienter l'avis de l'ABF en assouplissant le règlement en lui autorisant une liberté d'action qu'il n'ose pas prendre de sa propre initiative.

Ce qui nous a donné cette idée de visibilité est ce qui s'est passé à **la villa Saint Luc avenue de la Noëveillard (voir photo ci-dessous**) : De manière presque incroyable cette villa

charmante de style basque a été flanquée d'un énorme « appentis » (en fait une vraie maison !) presque collé à la maison et totalement invisible côté sud vu de la mer. Si l'ABF a osé sacrifier la villa (qui est effectivement complètement dénaturée) en mettant en avant l'invisibilité de la verrue sur une villa en plein site classé et faisant partie de la dizaine de villas historiques de la corniche, comment expliquer les tracas imposés aux propriétaires qui veulent installer une simple annexe sur leur terrain et qui ne bénéficient même pas de la même tolérance de la visibilité puisque l'expérience montre que l'ABF n'en tient guère compte ?

Ces deux poids deux mesures ne sont pas acceptables et montrent l'incohérence de la réglementation et la fragilité des avis des ABF.

Plusieurs solutions s'offrent à vous pour tenir compte si vous le décidiez de cette requête importante : Soit l'inclure dans la modification N°3 mais c'est peut-être un peu rapide car cela demande réflexion et cela pourrait lui faire perdre son statut « simplifié », soit l'inclure dans la modification N°2 mais là aussi sans doute est-ce un peu rapide soit le mettre à l'ordre du jour d'une prochaine réunion PVAP/SPR.

Nous insistons sur le fait que si nous pensons avoir bien diagnostiqué la problématique, c'est à vous professionnels de l'urbanisme de venir vers nous avec des solutions adaptées, notre suggestion de la visibilité comme paramètre prioritaire n'étant qu'une suggestion. L'important c'est d'assouplir la réglementation ou alors a minima que cette réglementation donne latitude à l'ABF de l'appliquer avec tout le discernement et le bon sens souhaitable. Apparemment en effet l'ABF ne se croit pas autorisé de le faire.

Sur les autres sujets traités par cette modification N°3 simplifiée (notamment tout ce qui concerne la ZAC) nous n'avons pas de remarques particulières.

Note importante : Des esprits mal intentionnés diront que l'ADRP préconise la généralisation de l'approche de la villa Saint Luc à l'ensemble du territoire de Pornic. Bien sûr que non, c'est même le contre-exemple de ce qu'il faut faire cad un concept visibilité détourné de son objectif jusqu'à la caricature. Ce concept appliqué par contre de manière raisonnable sur de petites annexes nous semble être un bon concept pour pouvoir limiter les contraintes sans dommage pour le patrimoine, effectivement.

Bien cordialement

Voir photo ci-après :



Michel Vandier
Président de l'Association de Défense de la Ria et du littoral de Pornic