PLU DE PORNIC

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

NOTICE EXPLICATIVE

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 de mises à jour les 9 novembre 2023, 8 janvier 2024, 10 mars 2025, 15 octobre 2025 et 9 janvier 2026, de modifications simplifiées approuvées les 26 juin 2024 et 13 mars 2025, d'une modification de droit commun approuvée le 25 juin 2025 et d'une mise en compatibilité le 10 juillet 2025.

1.1. Objet du projet de modification simplifiée n°3 du PLU

Par arrêté municipal en date du 22 mai 2026, Monsieur le Maire de la commune de Pornic a engagé une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

La modification simplifiée a pour objet 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.

1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions du règlement écrit exposées ci-après respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Pornic. En particulier, elles constituent une traduction réglementaire des orientations suivantes :

- Mettre en place les outils permettant la mixité sociale et générationnelle de l'habitat ;
- Privilégier le renouvellement urbain et la densification urbaine ;
- Poursuivre une politique foncière adaptée pour mettre en œuvre le projet par le biais des outils du code de l'urbanisme (ZAC, emplacement réservé, droit de préemption urbain, secteur de projet, zone d'aménagement différé…).

L'évolution envisagée s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pas pour effet, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser créée depuis plus de 6 ans.

En outre, cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative […] du maire être effectuée selon une procédure simplifiée. […] ». En effet, au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (les évolutions apportées au règlement ne modifiant pas la programmation de la ZAC prévue sur l'ilot Paulet, à savoir la construction d'environ 210 logements) ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Il est précisé qu'à l'issue de la présente procédure :

- La présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;

- Le règlement écrit du PLU sera modifié sur la zone UR, dans les secteurs inclus dans le périmètre de la ZAC de la Ria, ainsi que s'agissant des règles relatives à l'implantation de carports et/ou abris de jardins et aux qualités architecturales des constructions en dehors du site patrimonial remarquable.

1.3. Déroulement de la procédure

Le présent document contient les dispositions règlementaires avant et après modification, expose les motivations des évolutions apportées et ses impacts sur l'environnement. Au titre de l'évaluation environnementale, la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du PLU.
Le dossier est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.
Le dossier de modification simplifiée (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées…) est ensuite tenu à disposition du public.
La mise à disposition du dossier de modification simplifiée se tient sur une durée d'un mois minimum. Elle est portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 22 mai 2026 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU et fixant les objectifs poursuivis
***Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
Notification aux Personnes Publiques Associées, leur permettant d'être informées, associées et consultées

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Délibération portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale
Délibération précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée
Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification simplifiée, 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 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

Délibération approuvant la modification simplifiée
***Mesures de publicité :** affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

1.4. Le contexte communal

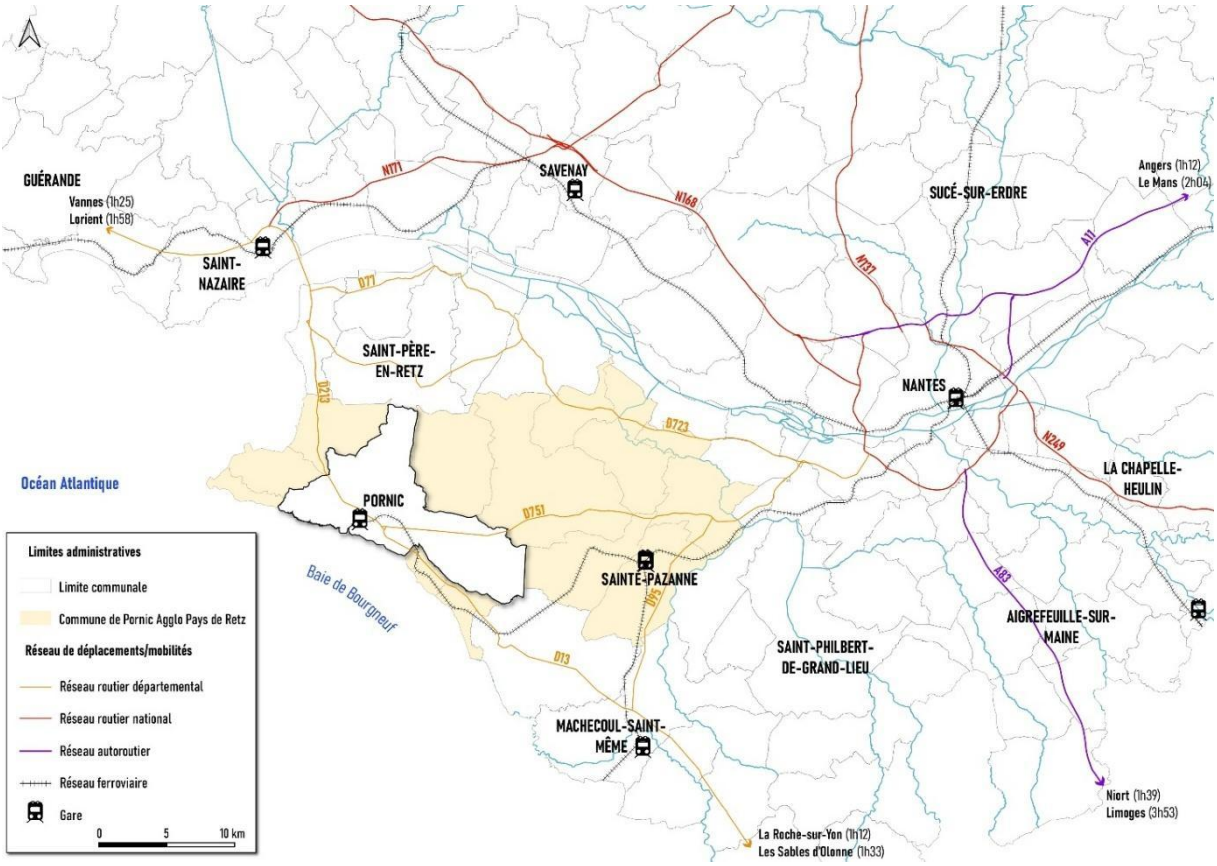
La commune de Pornic, située dans le département de la **Loire-Atlantique**, région Pays de la Loire, compte **18 745 habitants** (donnée Insee 2023) pour une superficie de **94,2 km²**.

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 2 mars 2026 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.



2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. Le contexte

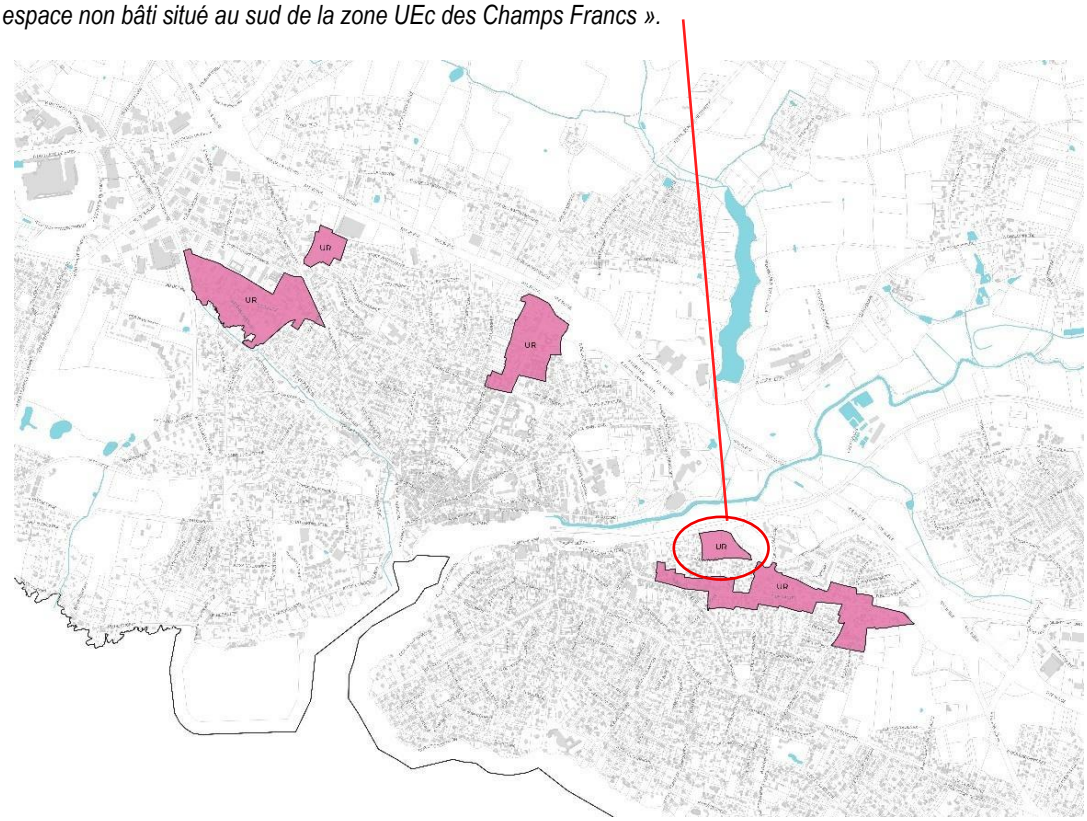
Lors de la révision du PLU en 2023, et compte tenu du fait que la programmation de la ZAC de la Ria était très avancée, le périmètre de la ZAC n'a pas fait l'objet d'un zonage spécifique avec un règlement dédié, comme cela était le cas dans le PLU précédent approuvé en 2011 (zonage UAr), et comme c'est également le cas pour la ZAC de la Corbinière en cours d'aménagement (1AUc).

Considérant qu'il restait essentiellement un ilot à aménager rue Paul Paulet (dit « ilot Paulet »), celui-ci a été intégré à la zone UR, ainsi décrite dans le règlement :

*« **Ces secteurs ont vocation à muter vers de l'habitat principalement : collectifs et individuels dense avec la possibilité d'implanter des activités commerciales, de services et bureaux compatibles avec l'habitat**.*

Cette zone correspond aux entrées de ville Boulevard de Linz / Rue jean Moulin / route de Saint Père et Rue de Nantes / rue De Gaulle, actuellement en cours de mutation et sur lesquelles il est souhaité venir encadrer le renouvellement urbain pour renforcer la qualité paysagère et urbaine, et la fonctionnalité de ces axes. Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qu'il convient de mettre en œuvre.

***Elle correspond également au dernier secteur encore non bâti de la ZAC de la Ria (dit « ilot Paulet »)**, ainsi qu'à un vaste espace non bâti situé au sud de la zone UEc des Champs Francs ».*



Les règles de la zone UR sont adaptées à leur objectif premier, c'est-à-dire accueillir des opérations d'habitat plus dense que sur les autres zones de la commune, tout en permettant selon les cas une requalification des entrées de ville (c'est pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation « entrées de ville » ont été créées sur ces secteurs) ou l'aménagement d'ilots pouvant être considérés comme des délaissés urbains peu qualitatifs. C'est le cas de l'ilot Paulet, qui a accueilli au cours du XXème siècle une sardinerie, démolie en 2012 au cours des travaux d'aménagement de la ZAC.

Toutefois, les règles édictées au sein de la zone UR ne sont pas forcément adaptées aux problématiques d'aménagement de la ZAC, qui répondent à une logique d'ensemble propre. Ainsi le dossier de création, puis de réalisation de la ZAC ont présenté le programme global de construction, qui a été amendé au fil du temps, notamment pour augmenter la mixité

sociale, qui atteint aujourd'hui à l'échelle de la ZAC 40 % de logements sociaux (contre 20% prévus initialement). Au fur et à mesure de l'aménagement des différentes tranches de la ZAC, des fiches de lots ont été rédigées en amont des consultations d'opérateurs, qui devaient se conformer aux objectifs fixés par la collectivité et son aménageur en termes de programmation et de qualité architecturale et paysagère.

Or la fiche de lot de l'ilot Paulet a été préparée sur les fondements du PLU de 2011, et validée par la Ville de Pornic en amont de l'approbation du PLU en 2023. C'est sur la base de cette fiche de lot que la consultation opérateurs a eu lieu en 2024.

2.2. Les évolutions apportées au règlement du PLU

La présente modification simplifiée n°3 vise à adapter certaines règles de la zone UR pour le secteur de la ZAC de la Ria, en prenant appui sur la fiche de lot et le CPAUP, qui étaient issus de la logique d'ensemble d'aménagement du dossier de réalisation. Ceci afin de permettre un projet plus harmonieux et mieux inséré dans le site, **sans toutefois augmenter la capacité de construction de logements** (programmation : 212 logements)**, ni revenir aux hauteurs antérieurement prévues par le PLU de 2011 (R+4)**.

Par ailleurs, il s'agit également d'adapter les règles relatives à l'implantation de carports et/ou abris de jardins et celles relatives aux qualités architecturales des constructions en dehors du site patrimonial remarquable.

Objet 1 : préciser les objectifs de mixité sociale pour la ZAC de la Ria (Article 2 de la zone UR)

L'objectif initial de production de logements sociaux au sein de la ZAC de la Ria (locatifs sociaux et PSLA) avait été fixé à 15%. Par avenant n°4 au traité de concession, ce taux a été porté à 25%, incluant des logements locatifs sociaux et des BRS. Finalement, des évolutions dans la programmation de certaines opérations conduisent aujourd'hui à atteindre sur l'ensemble de la ZAC 35,3% de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI / PLS), soit 261 logements, et 5,8% d'accession sociale (PSLA ou BRS), soit 43 logements. L'objectif de mixité sociale a donc été largement atteint, et dépasse même légèrement celui fixé par les OAP entrées de ville ou la ZAC de la Corbinière.

Le règlement actuel de la zone UR prévoit que « Pour les projets situés dans le périmètre de la ZAC de la RIA, en cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, devront être prévus au moins 40% de logements sociaux ou abordables, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ».

La programmation prévue à l'ilot Paulet intègre 25% de logements locatifs sociaux, et une résidence services seniors à loyers abordables (inférieurs à 1000 €). Cette résidence offrira des services ouverts aux habitants seniors du parc social, mais n'entre toutefois pas dans l'acception généralement admise de « logements abordables ».

C'est pourquoi, au regard de la mixité sociale atteinte au sein de la ZAC de la Ria, et de l'intérêt pour la Ville de disposer d'une résidence seniors à prix maîtrisés (pas d'équivalent à ce jour dans la commune), il est proposé de rédiger la règle 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. »

Objet 2 : préciser les règles d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (en zone UR au sein de la ZAC de la Ria)

Le chapitre 1-II du règlement précise la définition des voies ou emprises publiques ou privées :
« La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique ou privée (peu importe son statut public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les cheminements doux, et les fossés et talus la bordant. Par extension, sont considérées comme une voie les servitudes de passage ayant les caractéristiques d'une voie. De même, les chemins d'exploitation, les chemins ruraux sont considérés comme des voies dans ce PLU.

L'emprise publique ou privée correspond aux espaces extérieurs publics avec un usage commun qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public ».

L'article 3-1 du règlement, qui régit l'implantation du bâti par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, prévoit que :

« 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 ».

Cela conduit à imposer un recul de 3 m vis-à-vis de toutes les voies ou emprises publiques ou privées, y compris les cheminements doux internes à l'opération. Or la composition de la fiche de lot fait la part belle aux liaisons douces internes et aux espaces extérieurs communs, dans un objectif de qualité d'aménagement, ce qui paradoxalement contraint l'implantation des bâtiments.

Il est à noter que le règlement du PLU de 2011 prévoyait qu'en zone UAr « la façade des constructions doit être édifiée à au moins 5 m en retrait à compter de la limite de la voie publique ou de l'emprise publique ; ledit retrait ne pouvant excéder 20 mètres à compter de la voie publique ou de l'emprise publique », les notions de voies et emprises privées étaient inexistantes.

C'est pourquoi il est proposé que les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ne s'appliquent que vis-à-vis de la rue Paulet (d'où se fait l'accès véhiculé aux différents bâtiments), et que les cheminements internes ne génèrent pas de retrait. La rédaction de l'article 3-1 pourrait être modifiée comme suit :

« Au sein de la ZAC de la Ria, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées s'appliqueront uniquement aux constructions faisant face à l'accès principal du terrain. Pour les autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. »

Objet 3 : préciser les modalités de calcul de la hauteur des bâtiments (en zone UR au sein de la ZAC de la Ria)

Le chapitre 1-II du règlement précise la définition de la hauteur :

« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Le point bas d'une construction est défini par le terrain naturel, soit le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux de déblai ou de remblai entrepris pour la réalisation du projet. Cela correspond à la cote NGF (ou tout autre système de cotation référencé) du terrain naturel avant travaux. C'est donc le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique ».

Au sein du secteur UR, la hauteur autorisée est de 11m à l'égout ou 14m au faîtage, avec une typologie de bâti à R+2+couronnement (combles ou attiques). Une hauteur différente du plan des hauteurs peut toutefois être autorisée pour les opérations de logements collectifs, dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, dans le cas de réalisation de places de stationnements dans le volume de la ou des construction(s).

Il est à noter que le règlement du PLU de 2011 prévoyait qu'en zone UAr « la hauteur des constructions est définie à partir du point le plus haut de la voie desservant le projet, sans que ce point ne soit jamais inférieur à la cote NGF de 5,4 m. Des parkings peuvent être aménagés sous ce sol de référence. La hauteur maximale des constructions par rapport au point défini ci-dessus ne peut excéder R+4, comble inclus, sans dépasser 15 m à l'égout de toiture ».

Le terrain actuel de l'ilot Paulet offre un dénivelé d'environ 4m entre la rue Paulet et le nord des parcelles, suite aux travaux de démolition de l'ancienne sardinerie, créant un terrain en cuvette. Afin d'améliorer l'insertion du projet et les usages internes au site (cheminements doux, espaces de convivialité, jeux d'enfants…), les aménagements des espaces publics prévoient des pentes douces continues, permettant un accès à tous (dont les PMR).

Or le calcul des hauteurs de construction tel que précisé par le PLU (cf. 1er § supra) rend incompatible l'implantation des bâtiments qui permettrait un tel aménagement des espaces publics, il est donc nécessaire d'appréhender la hauteur des nouvelles constructions au regard des nouveaux espaces publics et non au regard du terrain naturel.

En tout état de cause, au sein de l'ilot Paulet, pour favoriser l'insertion du programme dans son contexte pavillonnaire, l'épannelage des bâtiments sera gradué : R+1+couronnement en front de rue Paulet, puis R+2+couronnement au-delà de la première bande construite.

Ainsi, afin de tenir compte du relief particulier de l'ilot et d'intégrer au mieux les bâtiments tout en conservant les objectifs de production de logements liés à la programmation retenue (sans remettre en cause la hauteur maximale prévue par le PLU), la rédaction de l'article 4-1 pourrait être modifiée comme suit :

« Au sein de la ZAC de la Ria, la hauteur des constructions est à apprécier par rapport au niveau altimétrique des aménagements définitifs du terrain, et non par rapport au terrain naturel ».

En outre, la définition de la hauteur p. 45 du règlement écrit pourrait être complétée comme suit :
« Au sein de la zone UR située dans la ZAC de la Ria, le point bas est défini par le niveau altimétrique des aménagements définitifs du terrain ».

Objet 4 : préciser les règles de volumétrie des constructions (en zone UR au sein de la ZAC de la Ria)

Le règlement prévoit, dans l'objectif d'éviter des constructions monolithiques, que « le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie. Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres ».

Pour les raisons évoquées ci-avant, à savoir la définition des voies et emprises publiques ou privées, et au regard de la configuration de l'ilot Paulet, cette règle s'applique donc à tous les linéaires de façades, puisque l'ilot Paulet est entouré de cheminements piétons. Si l'on comprend la logique de la règle pour éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux rues et un effet de rétrécissement de l'espace public, notamment en l'absence de recul suffisant, elle semble dans le cas d'une ZAC moins pertinente, puisque la fiche de lot est garante d'un aménagement d'ensemble harmonieux à l'échelle de chaque ilot de la ZAC. A cet égard on notera que le règlement de la zone 1AUC (ZAC de la Corbinière) ne prévoit aucune règle relative à la volumétrie, ces considérations étant traitées ilot par ilot, au regard de la configuration du site, des éléments paysagers à préserver, de la programmation, etc.

Il est donc proposé d'indiquer à l'article 4.2 du règlement que « les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la ZAC de la Ria, au sein de laquelle le programme de constructions et les implantations sont définis à l'échelle de la ZAC et encadrés par les fiches de lots ».

Objet 5 : adapter les règles relatives à l'implantation de carports et/ou abris de jardin en dehors du site patrimonial remarquable

Le règlement prévoit les modalités d'implantation des annexes (dont les carports et abris de jardin) par rapport aux limites séparatives. Il prévoit une implantation en strictes limites séparatives ou en retrait de ces limites, suivant des modalités variables selon les zones du PLU (zones UA, UB, UC, dans et hors secteurs patrimoniaux). L'implantation en strictes limites ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m², qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.

Dans les cas où une clôture existe, l'implantation en strictes limites n'est de facto pas judicieuse, notamment pour les carports quand ils sont autorisés. En effet, cela revient à supprimer une clôture au bénéfice des poteaux supportant la structure légère du carport. Il apparaît cohérent de laisser la possibilité d'implanter un carport à l'adossement d'une clôture existante.

D'autre part il apparaît que l'élargissement de la disposition applicable pour les abris de jardin inférieur à 8 m² aux abris de jardins inférieurs à 12m² permettrait la prise en compte de la majeure partie des demandes, sans modifier les principes mêmes de la règle. Ainsi la règle pourrait être rédigée comme suit :

(exemple pour les zones UA, UB, UC) :
Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 $ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées).

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à ~~8~~ 12 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, le carport peut être adossé à cette clôture.

Objet 6 : adapter les règles relatives aux qualités architecturales des constructions en dehors du site patrimonial remarquable

Le règlement du PLU, y compris en dehors des secteurs patrimoniaux (zones UAp, UBp et Ucp), interdit l'utilisation des matériaux composites et d'aspect synthétique dans les isolations par l'extérieur. Si cette disposition est compréhensible pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection, ou les secteurs patrimoniaux au sein desquels les exigences en terme d'aspect sont supérieures, elle apparaît restrictive dans les autres cas.

D'autant que c'est par erreur que la phrase « Les matériaux composites et d'aspect synthétique sont interdits » a été décorrélée du paragraphe relatif aux travaux d'isolation par l'extérieur : c'est au moment de la modification n°1 du PLU (approuvée en juin 2025) que cette phrase a fait l'objet d'un paragraphe distinct, conduisant à interdire notamment le PVC dans toute construction ou intervention, y compris sur les menuiseries. Alors que la rédaction originelle du PLU approuvé en 2023 était la suivante : « Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique... Les matériaux composites et synthétiques sont interdits. »
Il est donc proposé de retrouver cette logique et de fusionner les deux paragraphes des articles 5.1.1 dans les zones UA, UB et UC, hors secteurs patrimoniaux : « Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique. Les matériaux composites et d'aspect synthétique sont interdits. En outre en zone Ua : les matériaux seront pérennes et naturels ».

Par ailleurs, l'article 5.1.2 relatif aux constructions nouvelles et extensions par surélévation (p. 166) prévoit que « sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain. »

Cela conduit à interdire systématiquement le PVC dans les projets de construction (façades et ouvertures), y compris pour les constructions neuves dans des secteurs non patrimoniaux, ou les surélévations de constructions ayant déjà des menuiseries en PVC en rez-de-chaussée par exemple.

Le souhait de la collectivité est donc d'assouplir cette disposition, et de permettre le PVC comme matériau pour les ouvertures. La rédaction de la règle complétée pourrait donc être la suivante :

Sont interdits :

- En façade : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.
- En façade et pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets) : les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

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***~~.

Chapitre 3 du règlement écrit – zone UR

Dispositions avant modification	*Dispositions après modification*
Article 2 : Mixité sociale Pour les projets situés dans le périmètre de la ZAC de la RIA, en cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, devront être prévus au moins 40% de logements sociaux ou abordables, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.	**Article 2 : Mixité sociale** Pour les projets situés dans le périmètre de la ZAC de la RIA, ~~***en cas de réalisation d'un programme comprenant 4 logements ou plus, devront être prévus au moins 40% de logements sociaux ou abordables, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.***~~ ***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.***
Article 3.1 : implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	**Article 3.1 : implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**
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.	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 aux constructions faisant face à l'accès principal du 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, où les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.***
Article 4.1 : hauteur des bâtiments	**Article 4.1 : hauteur des bâtiments**
a. Règles générales : • La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage. • Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence	**a. Règles générales** : • La hauteur des constructions est fixée par le règlement graphique (plan des hauteurs, pièce n°4-3). Ce plan détermine la hauteur maximale à l'égout et au faîtage. • Une hauteur moins importante s'inscrivant dans un épannelage gradué peut être imposée, en présence

d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue. • La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres. • Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité.	d'une séquence urbaine cohérente, et particulièrement à proximité immédiate d'éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de rester dans une cohérence de gabarit à l'échelle de la rue. • La hauteur des annexes est de maximum 3,5 mètres. • Le couronnement ne peut accueillir qu'un seul niveau habité. • ***Au sein de la ZAC de la Ria, la hauteur des constructions est à apprécier par rapport au niveau altimétrique des aménagements définitifs du terrain, et non par rapport au terrain naturel.***
Définitions communes	**Définitions communes**
Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point bas d'une construction est défini par le terrain naturel, soit le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux de déblai ou de remblai entrepris pour la réalisation du projet. Cela correspond à la cote NGF (ou tout autre système de cotation référencé) du terrain naturel avant travaux. C'est donc le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont exclues du calcul de la hauteur, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées et les dispositifs de sécurité (garde-corps). Par contre tout équipement technique tel que les cabines d'ascenseurs, chaufferies et installations liées à la climatisation, les extractions d'air et ventilations…sont inclus au calcul de hauteur. Lorsque le terme « hauteur » apparaît seul dans le règlement, il est fait référence à la hauteur totale de la construction.	**Hauteur** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point bas d'une construction est défini par le terrain naturel, soit le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux de déblai ou de remblai entrepris pour la réalisation du projet. Cela correspond à la cote NGF (ou tout autre système de cotation référencé) du terrain naturel avant travaux. C'est donc le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet. ***Au sein de la zone UR située dans la ZAC de la Ria, le point bas est défini par le niveau altimétrique des aménagements définitifs du terrain***. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Sont exclues du calcul de la hauteur, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées et les dispositifs de sécurité (garde-corps). Par contre tout équipement technique tel que les cabines d'ascenseurs, chaufferies et installations liées à la climatisation, les extractions d'air et ventilations sont inclus au calcul de hauteur. Lorsque le terme « hauteur » apparaît seul dans le règlement, il est fait référence à la hauteur totale de la construction.
Article 4.2 : volumétrie des bâtiments	**Article 4.2 : volumétrie des bâtiments**
Dans l'objectif d'éviter les constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment. […] Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie. […] Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à	Dans l'objectif d'éviter les constructions monolithiques, le long des voies ou emprises publiques ou privées, la longueur de chaque façade donnant sur la voie sera limitée à 30 mètres par bâtiment. […] Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, le linéaire de façade est calculé sur chaque voie, et il ne pourra dépasser 30 mètres de linéaire de façade sur voie. […] Toutefois, dans l'objectif d'éviter la perception d'un volume massif à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou privées, quand l'implantation du bâtiment se fait à

l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres.	l'alignement ou à un recul inférieur à 7m au nu de façade, le linéaire cumulé des façades donnant sur les voies de ce bâtiment ne pourra pas dépasser 30 mètres. ***L'ensemble des règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la ZAC de la Ria, au sein de laquelle le programme de constructions et les implantations sont définis à l'échelle de la ZAC et encadrés par les fiches de lots***
Chapitre 3 du règlement écrit – Zones UA, UB / 1AUB (sauf secteur UBl)	
Dispositions avant modification	*Dispositions après modification*
Article 1.3 : implantation du bâti par rapport aux limites séparatives	**Article 1.3 : implantation du bâti par rapport aux limites séparatives**
Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.	Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à ~~8 m²~~ ***12 m²*** qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci. ***Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, les carports peuvent être adossés à cette clôture.***
Chapitre 3 du règlement écrit – Zones UC	
Dispositions avant modification	*Dispositions après modification*
Article 1.3 : implantation du bâti par rapport aux limites séparatives	**Article 1.3 : implantation du bâti par rapport aux limites séparatives**
Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.	Les constructions peuvent s'implanter en strictes limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, ce retrait doit, en tout point de la construction, être égal au moins à la moitié de la hauteur (H) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres (D = H/2 ≥ 3,00 mètres), à l'exception des débords de toitures, des éléments techniques, des éléments de décor architectural inférieurs à 40 cm, et des isolations thermiques par l'extérieur dans une limite de 30 cm (quand elles sont autorisées). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à ~~8 m²~~ ***12 m²*** qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci. ***Par ailleurs, lorsqu'il existe une clôture, les carports peuvent être adossés à cette clôture.***
Chapitre 3 du règlement écrit – Zones UApf, UBpg, UBpc, UBpc1, UCp	
Dispositions avant modification	*Dispositions après modification*
Article 1.3 : implantation du bâti par rapport aux limites séparatives	**Article 1.3 : implantation du bâti par rapport aux limites séparatives**

[…] Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.	[…] Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à ~~8 m²~~ ***12 m²*** qui pourront s'implanter en limite ou en retrait de celles-ci.
Chapitre 3 du règlement écrit – Zones UA, UB / 1AUB, UC	
Dispositions avant modification	*Dispositions après modification*
Article 5.1.1 : intervention sur une construction existante	**Article 5.1.1 : intervention sur une construction existante**
• Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique - En zone UA : les matériaux seront pérennes et naturels ; Les matériaux composites et d'aspect synthétiques sont interdits.	• Travaux d'isolation par l'extérieur : Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique. ***Les matériaux composites et d'aspect synthétiques sont interdits***. - ***En outre*** en zone UA : les matériaux seront pérennes et naturels.
Article 5.1.2. : constructions nouvelles et extensions par surélévation	**Article 5.1.2. : constructions nouvelles et extensions par surélévation**
[…] Sont interdits : les matériaux composites ou d'aspect synthétique, les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.	[…] Sont interdits : - ***En façade*** : les matériaux composites ou d'aspect synthétique. - ***En façade et pour les menuiseries (fenêtres, portes, volets) :*** les finitions « brillantes » et aspects réfléchissant, les associations de couleurs criardes, les détails de finition inadaptés à l'environnement urbain.

3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n°3 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.

S'agissant des objets 5 et 6 de la présente modification simplifiée, ils consistent à adapter des règles relatives à l'implantation de carports et/ou abris de jardins et aux qualités architecturales des constructions en dehors du site patrimonial remarquable.

Ainsi aucune incidence de ces adaptations sur l'environnement n'est à prévoir. S'agissant des modifications de règles au sein de la zone UR située dans la ZAC de la Ria, une analyse plus précise a été conduite au regard de la sensibilité du secteur et de sa relative proximité avec des sites protégés.

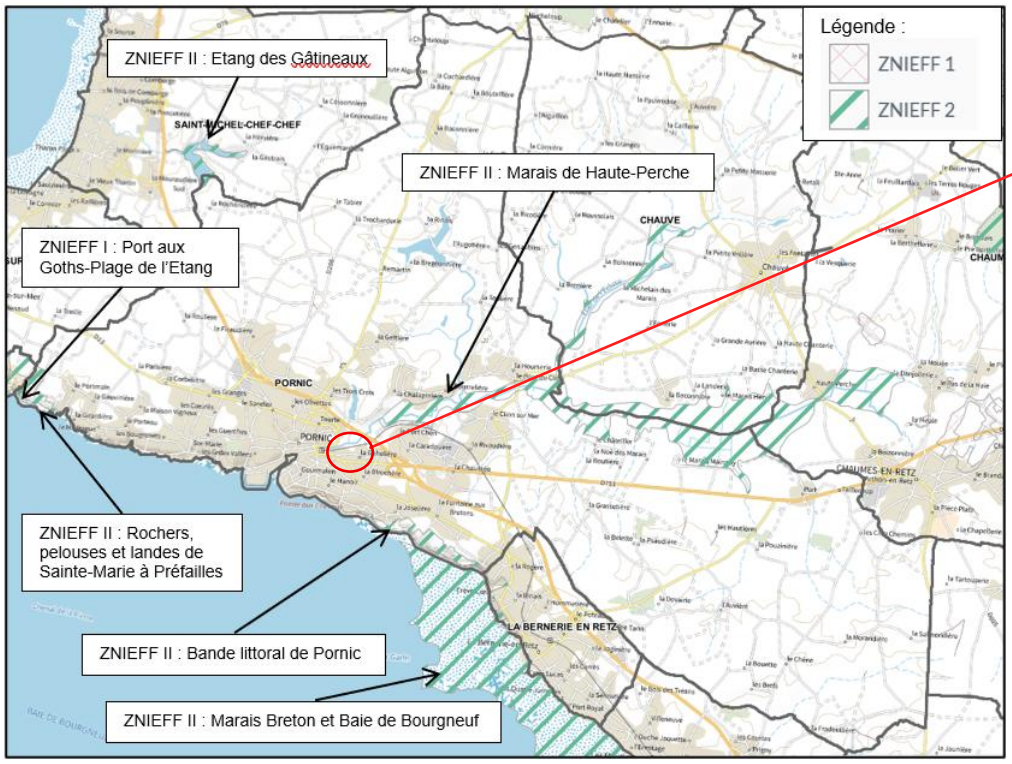
3.1. Les principaux éléments de contexte environnemental

La commune de Pornic est concernée par différents niveaux de protection environnementale, notamment en raison de ses nombreux milieux aquatiques et humides diversifiés. La commune présente ainsi :

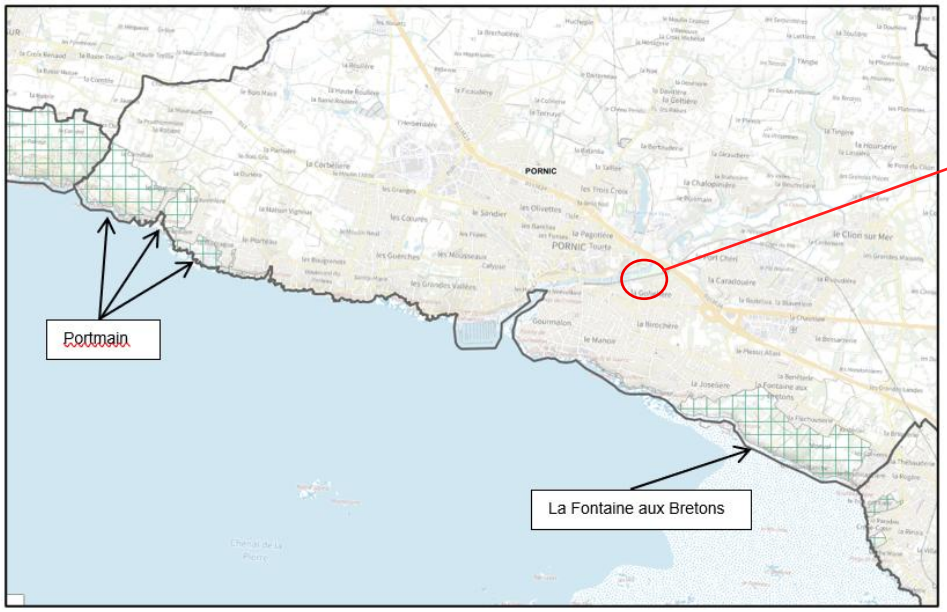
- des sites Natura 2000 :
    - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200653 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt des Monts »,
    - Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5212009 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt des Monts »,
    - Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5212014 « Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf »,
    - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5202012 « Estuaire de La Loire Sud – Baie de Bourgneuf ».

- une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) :
    - ZICO PL05 « Baie de Bourgneuf et Marais Breton », se superposant avec les sites Natura 2000 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt des Monts »

- des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de types I et II :
    - ZNIEFF FR520014705 Zone du port aux Goths à la plage de l'étang de type I au sud-ouest de la commune en limite communale avec Préfailles
    - ZNIEFF FR520006625 Marais de Haute Perche de type II
    - ZNIEFF FR520005785 Marais Breton et Baie de Bourgneuf de type II
    - ZNIEFF FR520007298 Bande littoral de Pornic à la Bernerie de type II
    - ZNIEFF FR520007299 Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles de type II
    - ZNIEFF FR520616255 Etang de Gatineaux de type II



- des espaces naturels sensibles (ENS) :
  - Portmain – Port aux Goths
  - Fontaine aux Bretons

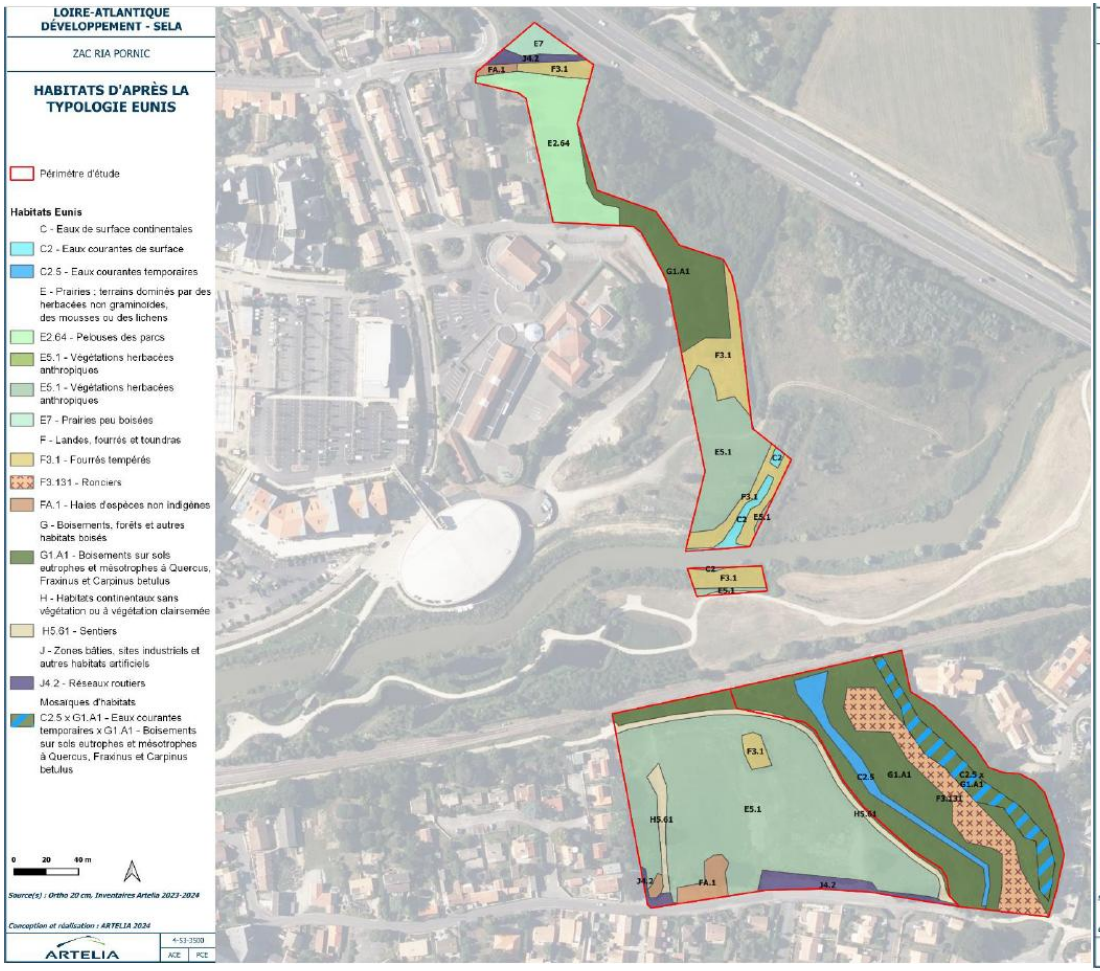


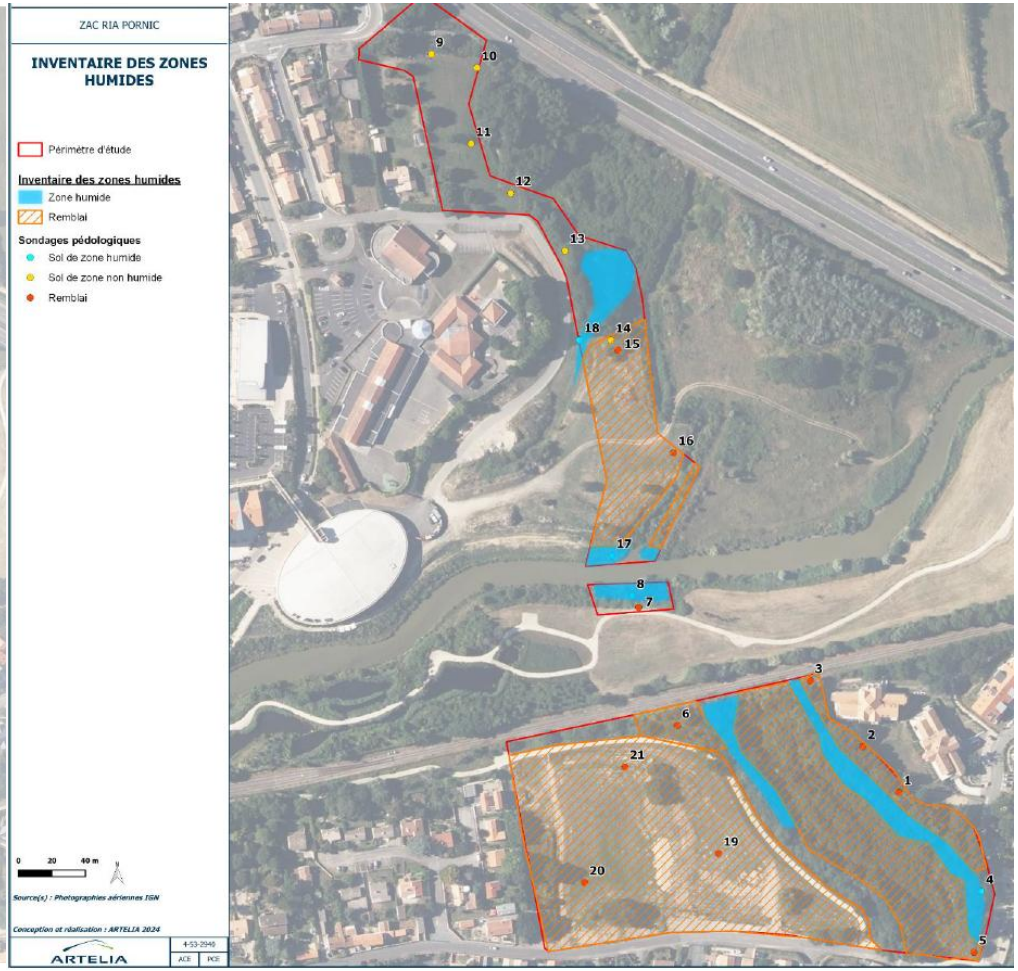
Le secteur UR situé au sein de la ZAC de la Ria, impacté par la présente modification simplifiée, est toutefois localisé en dehors d'espaces protégés.

En outre, la création de la ZAC de la Ria a fait l'objet d'une étude d'impact, d'un dossier loi sur l'eau et d'un porter à connaissance complémentaire au sujet des enjeux environnementaux en 2024 (voir pages suivantes les extraits du PAC complémentaire réalisé par Artelia).

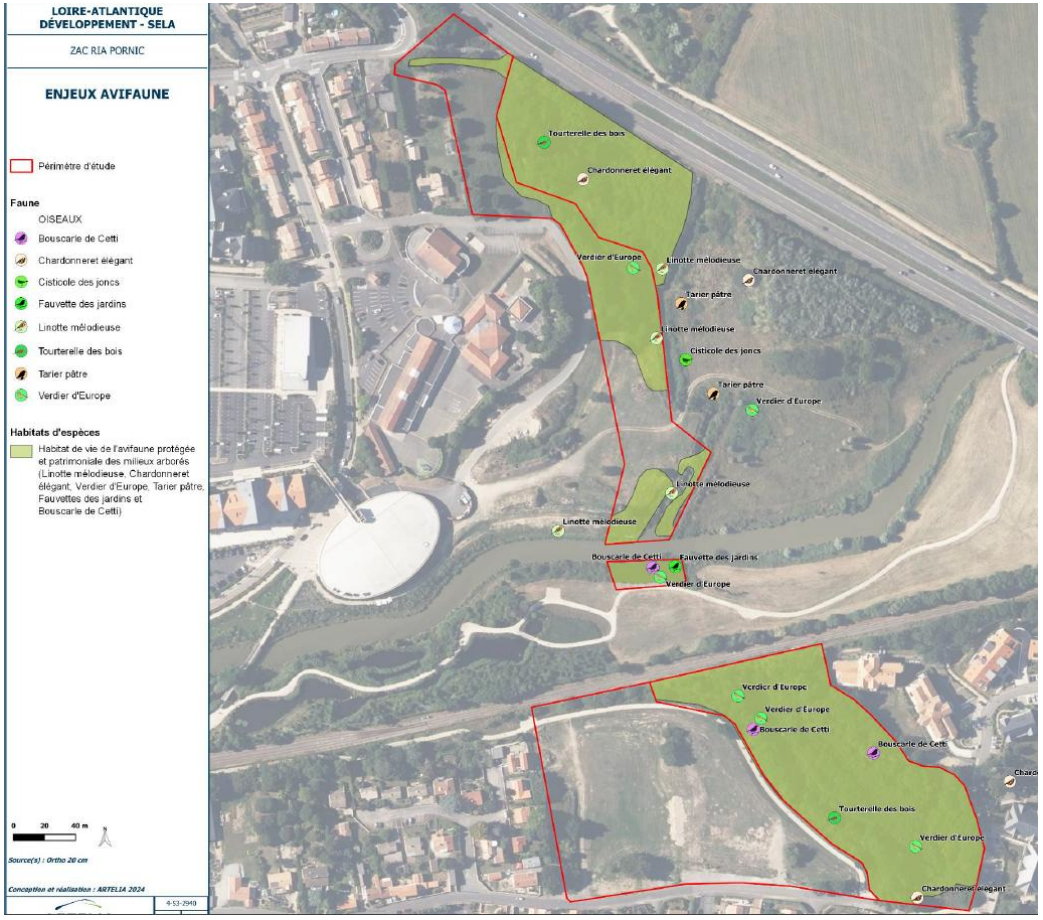
L'ensemble des études réalisées n'ont montré aucun enjeu spécifique sur le secteur concerné, qui accueillait précédemment une activité industrielle.

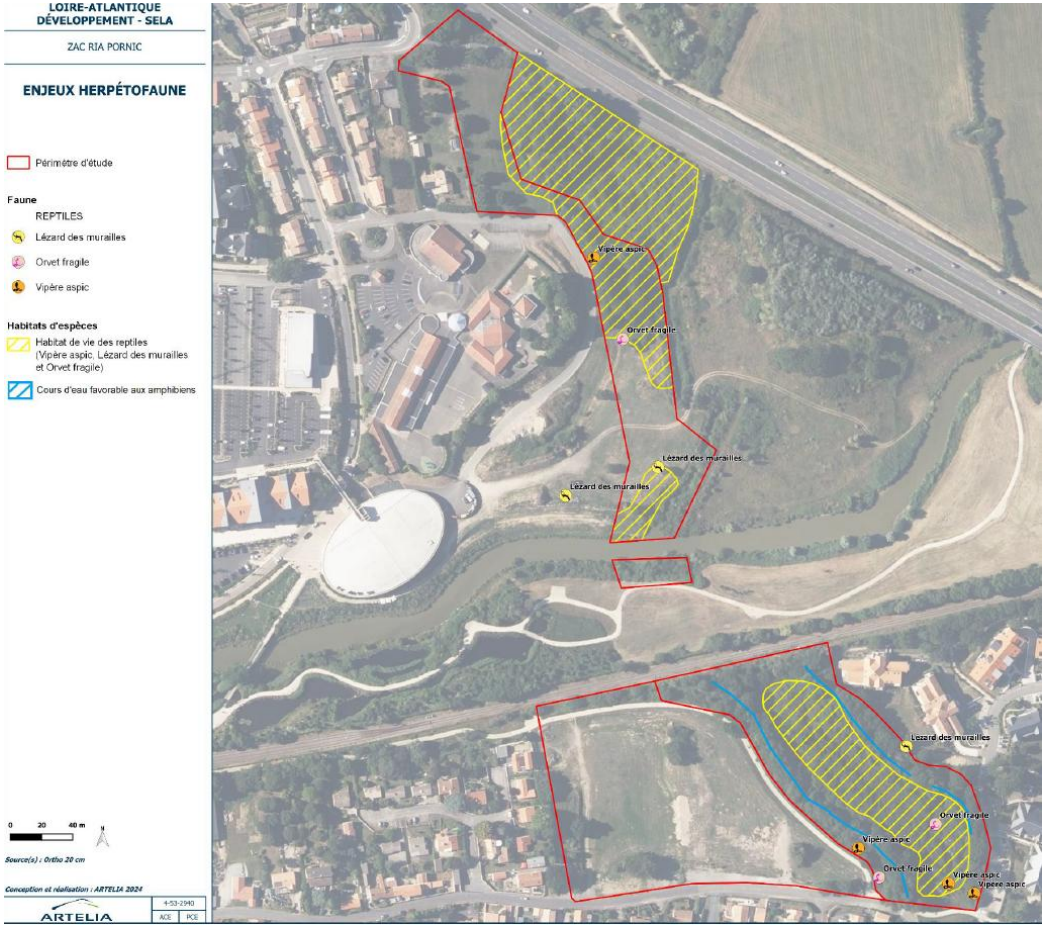
Extraits du PAC complémentaire – septembre 2024



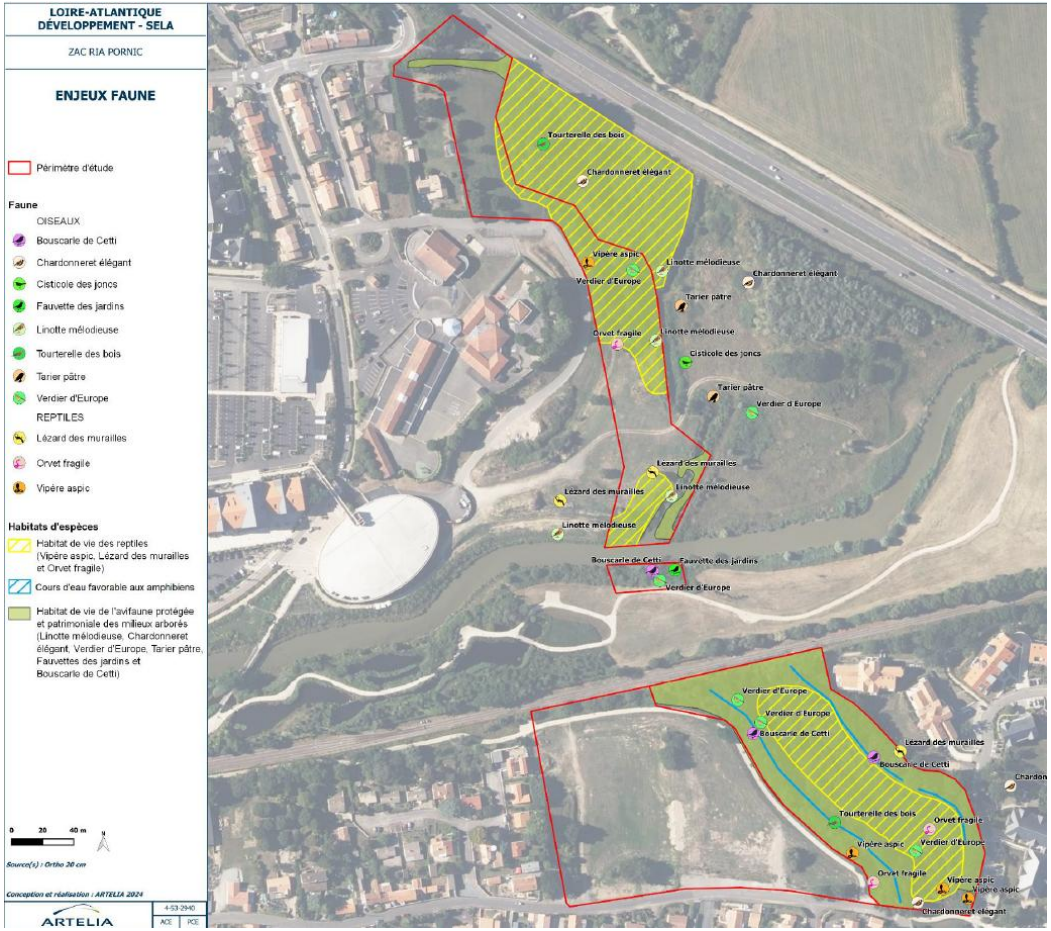


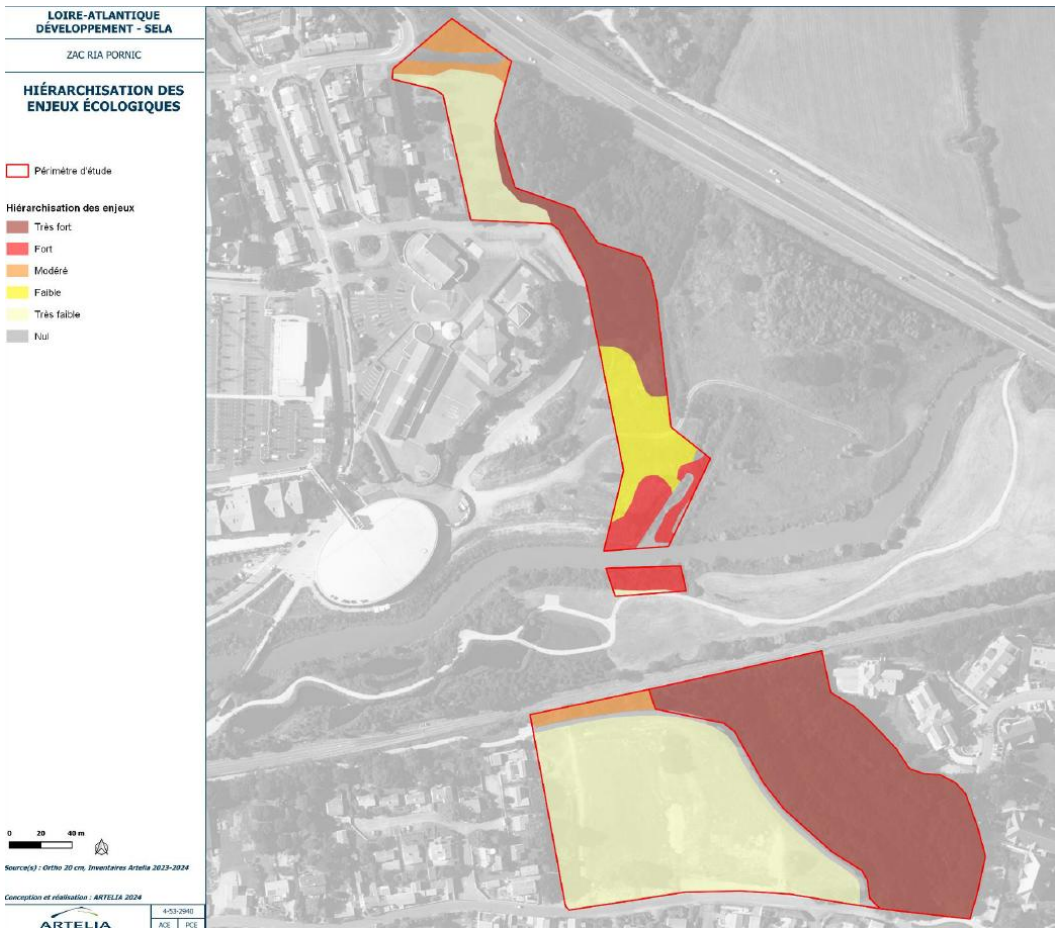
Extraits du PAC complémentaire – septembre 2024 (suite)





Extraits du PAC complémentaire – septembre 2024 (suite)





3.2. Analyse des incidences sur l'environnement

Les différents objets de ce projet de modification simplifiée n°3 du PLU sont en lien avec des évolutions réglementaires qui n'ont pas pour impact de réduire les protections apportées à l'environnement (par exemple les coefficients de pleine terre et de naturalité ne sont pas modifiés), et n'apportent pas de contraintes supplémentaires sur l'environnement.

3.3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Compte-tenu des objets de la modification simplifiée et de l'absence de sensibilité environnementale du site concerné, la procédure s'avère sans impact sur des secteurs à fort enjeu environnemental.

En conséquence, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.