

## **PARTIE 3/ LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU**

## 1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et le règlement doit être cohérent, en référence à l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Ville de Pornichet entend organiser son développement autour des exigences du développement durable. La démarche symbolisée par le vocable Hippocampe en constitue l'expression la plus aboutie à ce jour. Sur le plan économique, Hippocampe vise à renforcer significativement la position de Pornichet sur le marché du tourisme et des loisirs afin de créer davantage de richesses et d'emplois pérennes et non délocalisables. Sur le plan social, Pornichet entend lutter contre la spéculation foncière et s'intégrer à la mobilisation nationale en faveur du logement pour tous. Le projet Hippocampe doit ainsi concourir très largement à l'émergence d'une ville riche d'une véritable mixité sociale et générationnelle conformément aux orientations qualitatives et quantitatives du PLH adopté par la Communauté d'agglomération de région nazairienne (CARENE). Sur le plan environnemental et urbain, Pornichet se donne pour objectif de limiter l'étalement urbain tout en assurant une offre diversifiée de logements accessibles au plus grand nombre. La démarche Hippocampe répond à cet objectif majeur en favorisant un processus de renouvellement urbain dans un espace stratégique à proximité immédiate du cœur de ville. Elle est complétée par un important volet environnemental traitant des énergies renouvelables, de l'imperméabilisation des sols, de la qualité des réalisations... Avec la démarche Hippocampe, la Ville de Pornichet a l'ambition d'assurer une mutation harmonieuse entre la station balnéaire d'hier et la ville littorale de demain.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Ville de PORNICHET vise à cadrer l'évolution de la commune à l'horizon 2015. Il s'inspire des critères du développement durable en tenant compte des particularités de PORNICHET.

### **1.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MENE SELON LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Commune littorale située à proximité d'une agglomération, PORNICHET est soumise à une pression foncière et démographique forte. Une offre foncière déformée par l'attractivité littorale a jusqu'à présent conduit les ménages et particulièrement les primo accédants, poussés par un modèle idéalisé de l'habitat en maison individuelle à se rabattre, pour des raisons économiques, sur une offre rétro littorale de terrains à bâtir qui a alimenté l'étalement urbain. Cet étalement urbain risque de produire sur les franges rurales de la commune une banalisation du territoire, en même temps qu'il accélère les besoins de déplacements automobiles.

La frange littorale de la commune est aujourd'hui, à quelques exceptions près, urbanisée en continu. Seule une partie de l'arrière-pays bocager a jusqu'à présent conservé sa vocation naturelle et agricole. Cette partie du territoire communal est également soumise à une forte pression, et un mitage important y est constaté (installations illégales en campagne sur des parcelles privées de mobile homes, de caravanes et de cabanons...).

Partant de ces constats, la commune de PORNICHET s'est fixée plusieurs objectifs pour préserver son équilibre territorial :

- préserver des espaces naturels et agricoles de qualité,
- favoriser le développement urbain dans les zones déjà urbanisées (comblement des espaces urbains non construits),
- prévoir le développement urbain futur en constituant des réserves (zones 2AU) en lien avec l'urbanisation actuelle pour diminuer les coûts relatifs aux extensions de réseaux et éviter un étalement urbain incohérent.

Deux extensions d'urbanisation à court ou moyen terme ont également été prévues. Il s'agit des projets d'urbanisation du secteur de l'Hippodrome et du Pouligou. L'urbanisation de ces deux secteurs doit être l'occasion pour PORNICHET de donner la ligne directrice en ce qui concerne l'utilisation rationnelle de l'espace pour les prochaines décennies. L'élaboration des plans d'aménagement d'ensemble de ces deux secteurs devra donc traiter de la question de la densité et du développement durable à l'échelle de ces opérations de manière approfondie. Le traitement de l'interface entre espaces urbanisés et espaces naturels devra notamment faire l'objet d'une attention particulière.

Tout comme pour le développement urbain en zone déjà urbanisée, le respect de l'ambiance urbaine littorale et balnéaire sera recherchée dans ces extensions d'urbanisation. Ainsi, tout en permettant de conforter la transformation de PORNICHET, de « station balnéaire » en « ville littorale », le PLU doit protéger le paysage pornichétin et inciter à le mettre en valeur, dans sa spécificité et sa qualité d'ensemble. Il doit permettre de mieux vivre ensemble, c'est-à-dire d'assurer une répartition harmonieuse des fonctions urbaines et une mixité sociale permettant d'ouvrir la ville à toutes les catégories de populations et à leur assurer la meilleure qualité de vie possible.

## **1.2. L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET LA MIXITE SOCIALE**

Les préoccupations quantitatives liées à l'accueil de nouvelles populations et à la mixité sociale ne doivent pas être négligées. Le diagnostic montre que la population communale a fortement augmenté ces dernières années (+18% entre 1990 et 1999), et que la tendance au vieillissement de la population - phénomène général sur le littoral français - s'est confirmée. Une diminution constante de la taille des ménages, qui était descendue à 2,24 au recensement de 1999 pour la commune de PORNICHET, est également constatée.

Cette évolution rend nécessaire l'élaboration de règles d'urbanisme permettant la construction de logements accessibles à de jeunes ménages et à des primo accédants. La conjoncture du marché immobilier à PORNICHET fait que la municipalité doit - pour tenir cet objectif - s'investir dans des projets d'aménagements de type ZAC, pour pouvoir imposer la création d'une offre de logements accessibles. Le développement du parc de logements sociaux, mais également la création de logements dits en « accession à la propriété » seront ainsi proposés. La commune de PORNICHET s'est donc engagée à poursuivre son développement démographique tout en tentant d'enrayer le phénomène récurrent de vieillissement de la population des villes littorales.

L'accueil de nouvelles populations se fera en confortant les équipements et les services à destination de l'ensemble des usagers (résidents permanents et temporaires, touristes,...) dans tous les quartiers de PORNICHET.

La prise en compte des personnes en situation de handicap constitue à ce titre un axe prioritaire du projet urbain de Pornichet. Une bonne accessibilité conditionne l'insertion sociale, éducative et professionnelle. La mobilité et les déplacements constituent le gage de la qualité de vie au quotidien et à long terme. L'accessibilité au cadre bâti, à l'environnement, à la voirie et aux transports publics ou privés permet leur usage de façon autonome par toute personne qui, à un moment ou à un autre, éprouve une gêne du fait d'une incapacité permanente (handicap sensoriel, moteur ou cognitif, vieillissement...) ou temporaire (grossesse, accident...) ou bien encore de circonstances extérieures (accompagnement d'un enfant en bas âge, poussettes, bagages...). C'est pourquoi la commune de Pornichet pose le principe de la prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap pour des aménagements neufs et pour l'amélioration de l'existant, tant en ce qui concerne les équipements que les infrastructures.

## **1.3. LA DIVERSIFICATION ECONOMIQUE ET L'EMPLOI**

Comme le diagnostic l'a montré, de nombreux pornichétins travaillent en dehors de leur commune de résidence. Pour asseoir son poids économique au sein de la CARENE, la Commune souhaite dynamiser l'emploi local en développant une économie diversifiée, résidentielle et touristique, dans le but de créer des emplois permanents et qualifiés.

Le PLU répond à cet objectif de plusieurs manières. Dans un premier temps, les conditions favorables à la création d'un pôle d'activités de référence autour du nautisme et de la plaisance ont été recherchées. Par ailleurs, les orientations d'aménagement du secteur de l'hippodrome montrent bien la volonté de développer en lien avec l'habitat des activités touristiques.

Il n'a pas été décidé l'ouverture de nouvelles zones à vocation économique, le Parc d'Activités de Pornichet-Atlantique devrait pouvoir accueillir un nombre suffisant d'entreprises pour les prochaines années.

L'élaboration de règles d'urbanisme confortant les pôles commerciaux existants, dans le centre-ville et dans les quartiers de Saint-Sébastien et de Sainte-Marguerite, a également été réalisée.

De la même manière, des secteurs spécifiques – auxquels s'appliquent des dispositifs réglementaires appropriés – ont été créés afin de permettre le maintien de l'activité hôtelière sur le territoire communal.

Enfin, le règlement des zones agricoles permet d'y affirmer la vocation agricole sur le long terme, ce qui a notamment pour objectif d'enrayer le phénomène de déprise agricole observé sur le territoire communal de PORNICHET.

#### **1.4. LA CONTRIBUTION DES ORIENTATIONS ET DES REGLES DU PLU AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme dispose notamment que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'utilisation économe des espaces a déjà été évoquée précédemment à propos de la densité. La conception du PLU repose sur un équilibre entre l'objectif d'utilisation économe de l'espace et la nécessité de ne pas augmenter significativement la densité existante.

L'évolution du nombre de déplacements étant principalement commandée par l'évolution de la population et de l'emploi, le PLU ne peut avoir que des effets limités en terme d'impact sur les déplacements. En revanche, la part des déplacements motorisés et la répartition entre les différents modes de déplacements motorisés peuvent évoluer en fonction des politiques menées, principalement en matière d'offres de transports, d'aménagement de l'espace public et d'obligations de réalisation d'aires de stationnement. Cette politique des déplacements s'inscrit dans une préoccupation de la Ville de PORNICHET de minimisation du recours à l'automobile en répartissant l'espace public de façon plus favorable aux transports collectifs et aux circulations douces.

La qualité de l'eau est également un objectif essentiel mais pour lequel l'impact du PLU est assez faible car il ne peut instituer que des règles d'urbanisme, sans pouvoir se substituer au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE). Des dispositions figurent cependant au règlement, pour inciter à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et, de façon plus précise, pour imposer la réalisation d'espaces libres qui permettent l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux pluviales. Le PLU doit être compatible avec les grandes orientations du SDAGE, conformément à l'article L123-1 alinéa 24 du code de l'urbanisme.

La protection du paysage et des espaces verts est une composante essentielle du PLU. La présentation des orientations du PADD insiste d'ailleurs particulièrement sur ce domaine important pour la qualité de vie et l'identité de PORNICHET.

La protection et la mise en valeur du littoral, règlementée par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », est l'un des éléments majeurs de la protection du paysage et des espaces verts de la commune de PORNICHET. Comme cela sera exposé plus loin, de nombreuses règles d'urbanisme concourent à la protection et à la mise en valeur du paysage, des espaces verts et des bâtiments remarquables. On peut citer, sans être exhaustif : les zones N (zone naturelle et forestière), les secteurs de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, les règles morphologiques générales, les espaces boisés classés,... La qualité du paysage et du patrimoine à PORNICHET amène en effet à concevoir des règles particulières, dans le but d'empêcher des destructions ou des transformations qui s'avèreraient dommageables pour le paysage urbain, mais sans pour autant figer l'aspect de la Commune. Les règles du PLU visent à permettre la mise en valeur du patrimoine dans le cadre d'une utilisation fonctionnelle des bâtiments concernés.

## 2. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE

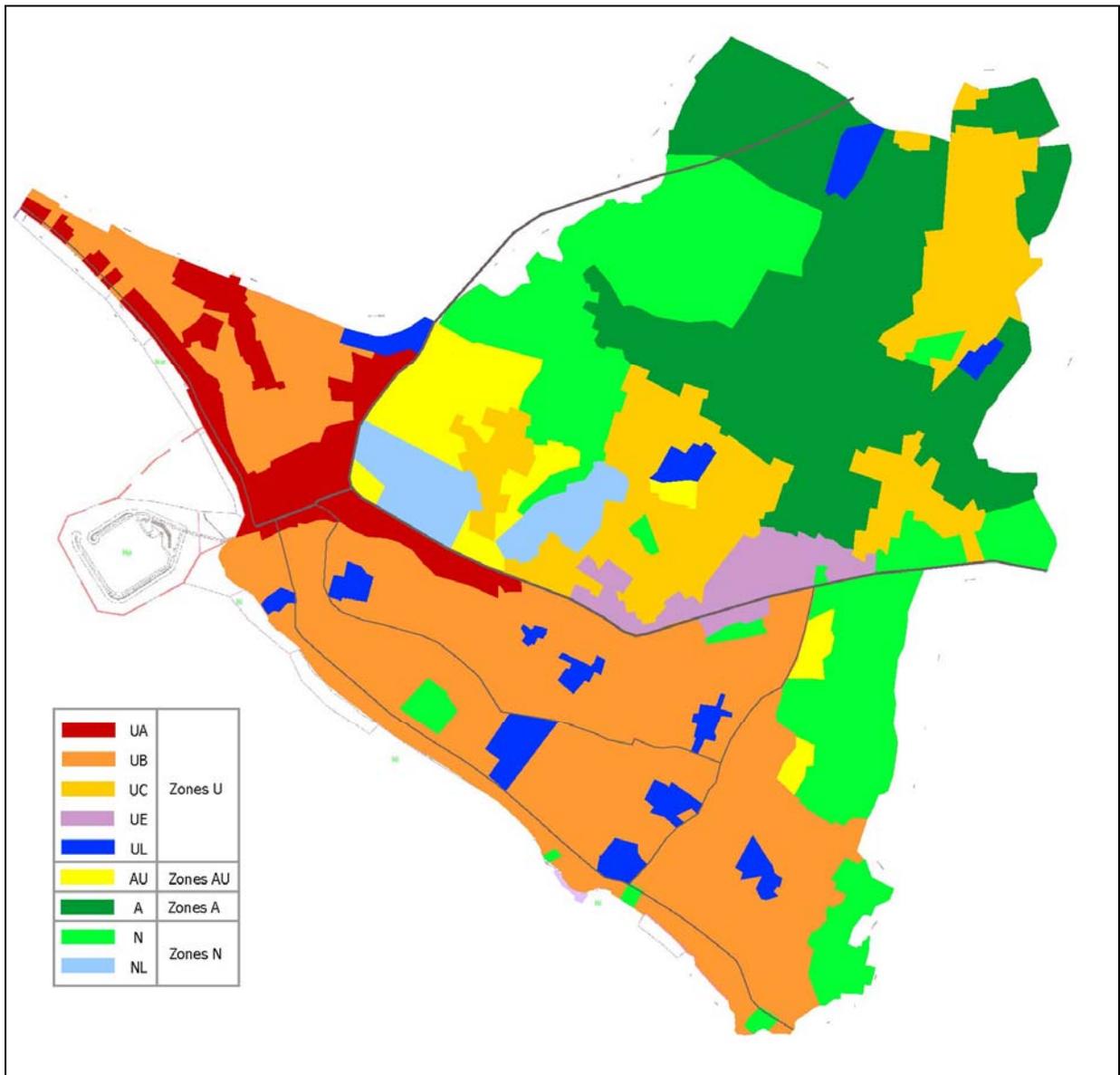
Le zonage retenu pour le PLU, qui diffère sur un certain nombre de points de celui du POS, résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols sur le territoire pornichétin.

Il est cohérent avec les orientations du PADD, en particulier il reflète les orientations suivantes qui ont les conséquences les plus importantes en matière de zonage :

- Assurer un développement raisonné de la commune, permettre la construction d'environ 200 logements par an à l'horizon 2015 tout en limitant la consommation d'espace par le développement urbain.
- Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager de type balnéaire de la commune.
- Affirmer la vocation agricole de l'arrière-pays bocager.
- Préserver et gérer les espaces naturels, en milieux urbain et rural.

Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels, en milieux urbain et rural, pour favoriser l'accueil sur le territoire pornichétin d'activités diversifiées dans le respect du paysage urbain, et pour consacrer la plus grande partie du territoire urbanisé à une zone de renouvellement urbain où la mixité des fonctions urbaines est favorisée.

Il faut rappeler que le PLU s'applique désormais aux périmètres des ZAC.



**Plan de zonage synthétique**

En cohérence avec les objectifs décrits dans ce rapport de présentation, le Plan local d'Urbanisme découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme) ;
- les zones à urbaniser (dites « zones AU »), correspondant aux « secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- la zone naturelle et forestière (N), correspondant, selon le Code de l'urbanisme, aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- la zone agricole (A) qui correspond à des « secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

## **2.1. LA ZONE URBAINE (U)**

Elle est découpée en six zones différentes :

- une zone correspondant au centre actif de la commune (UA). Les dispositions réglementaires de la zone UA visent :
  - à permettre une meilleure harmonisation du bâti le long des axes principaux,
  - à favoriser l'implantation des commerces et des services,
  - à préserver la diversité des fonctions,
  - à favoriser une certaine forme de densité urbaine.

Une large partie de la zone UA, correspondant au coeur de la commune, fait l'objet d'une étude de restructuration urbaine associée à un programme de rénovation des équipements touristiques et socioculturels permettant de donner au centre de Pornichet une véritable identité.

La zone UA est répartie comme suit :

- UAa : pour les « centres-villes » de la Gare et de la place du Marché (Gambetta)
- UAb : qui correspond à une partie du front de mer des Océanides
- UAc : qui correspond à l'opération des « Océanes »

- UAd : qui correspond aux alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois qui sont amenés à subir des évolutions urbaines importantes.
- une zone correspondant à l'urbanisation développée en continuité de la zone centrale, où immeubles en collectif et habitations pavillonnaires cohabitent. (UB).  
La présence d'équipements scolaires et quelques activités de services permettent d'offrir une certaine diversité fonctionnelle à la zone UB. Celle-ci inclue également l'ancienne zone UD, qui correspond au tissu pavillonnaire aéré situé à l'Est du territoire communal et développé sur un site relativement vallonné et de qualité.

L'objectif des dispositions réglementaires pour la zone UB s'attache principalement à :

- renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité des « cœurs de quartiers »,
- valoriser le tissu urbain caractéristique de l'urbanisation de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle,
- valoriser le site inscrit de la Grande Côte et permettre une urbanisation raisonnée des Espaces Proches du Rivage.

Le secteur UBp a été créé dans l'objectif de valoriser le tissu urbain des secteurs de la commune caractéristiques du patrimoine architectural et urbain.

La zone UB est répartie comme suit :

- UBa : pour les « cœurs de quartier »,
- UBb : pour les secteurs où un développement mixte habitat/commerces est souhaité,
- UBc : pour le secteur résidentiel aménagé dans le cadre de l'opération de lotissement de la « Lande de Cavaro »,
- UBp : pour les zones de valorisation du patrimoine architectural et urbain balnéaire,
- **UBp2 : pour le tissu urbain résidentiel aéré de Sainte-Marguerite, correspondant en grande partie à l'ancien lotissement Mercier.**
- une zone présentant un caractère résidentiel inclus dans un contexte « rural », de type hameau ou d'urbanisation périphérique traditionnelle (UC). Le règlement de la zone vise à préserver le caractère du tissu existant et la bonne insertion des constructions dans ce site.
- une zone destinée à l'accueil d'entreprises diverses (UE). Elle est destinée aux activités et installations et est réservée à l'accueil des activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat. Les dispositions réglementaires de la zone UE visent principalement à garantir une intégration qualitative des différentes activités.
- une zone qui correspond à la ZAC « Pornichet Atlantique » (UEz). La ZAC est affectée à des constructions à usage principal d'activité. Les dispositions réglementaires de cette zone correspondent aux règles du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC.

- une zone destinée aux activités touristiques et de loisirs en milieu urbain (UL). Elle comprend les secteurs :
  - ULa : qui a pour vocation d'accueillir des résidences de tourisme ou équivalent, telles que définies par le Code du Tourisme. Un sous-secteur ULa2, ayant la même vocation mais autorisant des densités moins élevées existe également.
  - ULb : qui a pour vocation d'accueillir les équipements sportifs.
  - ULc : qui a pour vocation d'accueillir des campings.
  - ULh : qui a pour vocation d'accueillir des hôtels ou équivalents, tels que définis par le Code du Tourisme.

Les dispositions règlementaires de la zone UL visent principalement à permettre le maintien et le développement des activités touristiques et de loisirs en milieu urbain à Pornichet.

## **2.2. LES ZONES URBAINES (AU)**

Elles sont découpées en deux types zones différentes :

- les zones 1AU, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur. Les orientations en matière d'aménagement et d'équipements des secteurs 1AU sont décrites dans les orientations facultatives d'aménagement sont parties intégrantes au PLU. Les dispositions règlementaires de la zone 1AU visent principalement à :
  - rendre l'aménagement de ces secteurs cohérent au regard de leur environnement urbain,
  - permettre une certaine forme de densification dans les futures extensions urbaines.
- les zones 2AU, correspondant aux secteurs à caractère naturel, insuffisamment ou non équipés, destinés – à long terme – à être urbanisés. L'ensemble des secteurs classés en 2AU constitue la réserve foncière de PORNICHET pour les années à venir. Leur aménagement ne pourra être effectué qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions règlementaires des zones 2AU visent principalement à préserver le caractère naturel de la zone.

## **2.3. LA ZONE AGRICOLE (A)**

Elle correspond aux terres agricoles en exploitation, localisées principalement sur la partie Nord du territoire communal. On y trouve également d'importants espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes isolées et plusieurs sentiers de randonnée. Cette zone n'est desservie que très partiellement par le réseau d'assainissement public. Un sous-secteur Ae destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif liés à l'activité agricole (serres municipales, déchetterie,...) a également été créé.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune,

- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers et bocage),
- de permettre la réalisation d'équipements collectifs en secteur Ae.

#### **2.4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)**

Elle est découpée en trois zones différentes :

- Une zone exclusivement destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle est répartie en secteurs de la manière suivante :
  - Nd, qui correspondent aux espaces bocagers de la partie Nord et Est de la commune,
  - Ns, délimitant les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Les espaces naturels sensibles de Bonne-Source et Sainte-Marguerite ont été classés en secteurs Ns,
  - Nm correspondant à la plage des Océanides,
  - Np correspondant à l'espace portuaire.
  - Nx correspondant à des espaces naturels dans lesquels la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver la richesse des milieux naturels de PORNICHET,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

- Une zone correspondant aux secteurs à vocation naturelle destinés aux activités de loisirs (NL). Ces zones sont réparties comme suit :
  - NLa : correspond à des zones naturelles destinées aux aires naturelles de camping,
  - NLb : correspond à des zones naturelles destinées aux loisirs de plein air.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de maintenir et/ou de développer les activités de loisirs en milieu naturel,
- de préserver la richesse des milieux naturels de PORNICHET,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

- Des zones Nh pouvant recevoir quelques constructions neuves dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Les zones Nh comprennent un sous-secteur Nhg, prévu pour une aire d'accueil des gens du voyage.

- Des zones Nx correspondant à des espaces naturels dans lesquels la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme.

## 2.5. EVOLUTION DES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES

La ventilation entre les différentes zones de la surface couverte par le PLU (en dehors de l'espace maritime, rattaché à la zone N) est la suivante :

ZONES	P.O.S.		P.L.U.	
UA	60,00 ha		63,00 ha	
UB (+ ancienne zone UD du POS)	296,50 ha		341,00 ha	
UC	150,00 ha		151,00 ha	
UE	6,00 ha		6,00 ha	
UEz	PAZ de la ZAC Pornichet-Atlantique		27,00 ha	
UL	48,00 ha		28,50 ha	
<b>TOTAL U</b>	<b>611,00 ha</b>	<b>48%</b>	<b>616,50 ha</b>	<b>49%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>84,50 ha</b>	<b>7%</b>	<b>51,50 ha<sup>8</sup></b>	<b>4%</b>
Dont				
2NAh reconduit (Ermur)			21 ha	
UTa passé en 1AU (Bois de la Grée)			2 ha	
Zones AU créées dans les secteurs naturels et agricoles (Hippodrome+ Petit Canon + Pouligou + Vieil Ermur)			28,5 ha	
<b>TOTAL A (NC au POS)</b>	<b>277,00 ha</b>	<b>22%</b>	<b>301,00 ha</b>	<b>24%</b>
<b>TOTAL N</b>	<b>293,00 ha</b>	<b>23%</b>	<b>298,00 ha</b>	<b>23%</b>
<hr/>				
Espaces boisés classés	76 ha		76 ha	

La superficie totale de la commune de PORNICHET est de 1267 hectares.

<sup>8</sup> Au regard de l'article 8 du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement – modifiant le code de l'urbanisme – l'étude environnementale est nécessaire si le PLU permet, en l'absence de SCOT comportant lui-même une évaluation environnementale, la création de zones U et AU dans les secteurs agricoles et naturels d'une superficie supérieure à 50 hectares.

### **3. L'EXPLICATION DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES**

La mise en oeuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de développement urbain durable, a nécessité des évolutions importantes du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage et à une réécriture du règlement. On a pu ainsi faire appel à des outils réglementaires adaptés à ces objectifs et notamment procéder à la mise en place des outils institués par la loi SRU (emplacements réservés...) et à l'adaptation des dispositions de protection ou des règles existant dans les documents d'urbanisme précédents (règles morphologiques, densités...). Dans cette démarche, la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement a été recherchée.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Le règlement se compose de deux volets :

- les pièces écrites : dispositions réglementaires par zones (titre 2) ;
- les documents graphiques comprenant :
  - les plans de zonage ;
  - les emplacements réservés ;
  - les servitudes de mixité sociale au titre du L 123-2-b.
  - des espaces boisés classés au titre de l'article L131, des trames vertes des espaces urbains au titre du L123-1-9, etc...

Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la commune de PORNICHET.

#### **3.1. LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (ARTICLES 1 & 2)**

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la Commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.



#### **Permettre la diversité des fonctions urbaines**

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Dans les zones UA, UB, et UC, à dominante d'habitat, seules les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat, comme les constructions à usage agricole ou industriel par exemple, sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. De la même manière, toute occupation ou utilisation du sol ne répondant pas au caractère des zones UL (à vocation de loisirs) est interdite dans ces dites zones. En zone UA, les entrepôts commerciaux sont interdits en raison des nuisances que ceux-ci peuvent entraîner, à l'exception de ceux liés à l'activité ferroviaire, ce qui est dû à la localisation de la gare SNCF sur le territoire communal.

En revanche, les articles 1 et 2 des zones d'activités économiques (UE & UEz) permettent par exemple l'installation d'entrepôts. En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances.



### **Préserver la trame des espaces naturels et agricoles**

Le règlement des zones N et A a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les espaces naturels et de pérenniser et dynamiser l'activité agricole, conformément aux orientations du PADD.

Seules les installations ou constructions liées à l'accueil du public sont admises en zone N. Cependant, les secteurs Nh ont pour vocation de gérer le bâti déjà existant en autorisant soit des extensions limitées, soit de nouvelles constructions d'habitation afin d'achever une zone déjà construite mais en préservant toutefois leur dominante naturelle.

Enfin, les zones NL ont pour vocation d'accueillir des constructions d'équipements, publics ou privés, d'intérêt général. La localisation de ces constructions est mentionnée dans les orientations d'aménagement du PADD. Ces équipements autorisés sont d'usage sportif (NLb), ou d'aires naturelles de camping (NLa), à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu. Par ailleurs, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, tels que bassins tampons ou poste de relèvement des eaux usées peuvent être autorisés en zone NLb notamment. Les zones Nx, elles, correspondent à des espaces naturels dans lesquels la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme. C'est la raison pour laquelle les possibilités de construction y sont très limitées.

Les constructions à usage agricole ne sont admises qu'en zone A, et la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation n'y est admise que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation, destinée aux exploitants agricoles, située à proximité d'un siège d'exploitation en activité.



### **Mesures particulières concernant les secteurs de zone inondable**

Au regard des contraintes liées aux ruisseaux, et bien que déjà équipée d'un réseau d'assainissement conséquent pour sa population, la commune de PORNICHET a vu son niveau de protection sensiblement perturbé, du fait du développement de l'urbanisation périphérique et d'évènements pluviaux exceptionnels.

Ces évènements pluviaux significatifs ont été répertoriés, enregistrés et ont permis l'élaboration de carte des zones touchées par les inondations. Ce sont ces cartes qui servent

de référence à l'application des cotes de seuil parfois imposées aux constructions par l'article 2 du règlement du PLU aux fins de protection (ancien article 1 du POS).

La commune de PORNICHET n'étant pas concernée par un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), les cartes présentées ne sont pas des documents d'urbanisme réglementaire, mais apportent des informations sur la réalité d'évènements pluviaux connus ayant frappé le territoire communale et mettent en évidence les zones où l'information doit être assurée en raison de l'importance notamment des enjeux humains.

### **3.2. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS (ARTICLES 3 & 4)**



#### **Organiser le maillage des voies**

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Les principes de dimensionnement et de localisation des voiries posés par le PLU sont en cohérence avec les objectifs prévus par le PDU tel qu'il a été approuvé par le conseil communautaire du 20 juin 2006, à savoir :

- valoriser et sécuriser la marche à pied,
- encourager l'usage du vélo et améliorer sa sécurité,
- partager la rue, améliorer la sécurité et qualifier les entrées de villes,
- aménager le réseau de voiries.

Ainsi, le PLU doit tenir compte, pour les prescriptions relatives à la création des voies nouvelles ou pour l'aménagement de voies existantes, des règles de partage de l'espace pour chacun des modes de déplacement (vélos, piétons, voitures).

Dans l'esprit du PDU et des divers textes de normalisation en vigueur, le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte. Imposer des normes trop rigides peut avoir pour conséquence de freiner la recherche de nouvelles formes urbaines.

Seules des largeurs d'emprise minimale des voiries sont indiquées. Une largeur utilisable de 4 m pour le passage des véhicules d'incendie est ainsi exigée.



#### **Assurer la desserte en réseaux**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et de télécommunication, d'assainissement et de collecte des déchets. Le réseau collecteur des eaux pluviales a connu des changements importants depuis la dernière révision du POS, et de nouveaux travaux sont prévus (réalisation de bassins de rétention, station de pompage de l'hippodrome,...). Le règlement du PLU impose la réalisation de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur la parcelle. Seul le trop-plein de ces

dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur. Cette nouveauté s'inscrit dans une logique de développement durable, et permet une meilleure gestion des ressources en eau sur la commune.

### **3.3. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)**

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que : lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; ou pour permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **➤ Pour préserver des paysages**

Pour des raisons qualitatives d'intérêt paysager et patrimonial, les secteurs UBp et UBc prévoient que, pour être constructible, une unité foncière issue d'un lotissement, d'une division de propriété, d'un détachement ou d'un regroupement de parcelles doit avoir une superficie minimum dans un souci de préservation du paysage environnant. Dans les quartiers de Mazy, de Bonne-Source et de Sainte-Marguerite, l'organisation du bâti actuel est basée sur un modèle visant à intégrer le bâti dans un cadre arboré et naturel. Cette disposition a pour principe de conserver de vastes fenêtres sur l'environnement naturel. Le parti retenu a été de respecter ces dispositions paysagères en définissant une taille minimum de terrains constructibles.

Ces dispositions, qui participent à la diversité des modes d'habitat, restent cependant marginales au regard de l'ensemble des territoires constructibles.

#### **➤ Pour assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol. Cette disposition est prévue dans les zones UC et Nh du P.L.U., non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

### **3.4. LES REGLES D'IMPLANTATION (ARTICLES 6, 7 et 8)**

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

#### **➤ L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6)**

Les dispositions de cet article sont particulièrement importantes puisqu'elles traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Aucun problème particulier lié à l'application du règlement du POS concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies n'ayant été signalées ou repérées, ces dispositions ont, pour la plupart, été reprises de l'ancien POS de la commune de PORNICHET.

En zone urbanisée, l'implantation des constructions à l'alignement de la voie est favorisée dans les secteurs centraux de la commune, où l'activité commerciale de centre-ville et de proximité est à développer (zones UAa et UBa). Dans les autres zones, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Cette disposition a également été reprise pour les zones 1AUh et 1AUr. En zone agricole, sauf exception, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement.

Un recul minimum est imposé le long des grands axes et des voies situées hors zones urbaines afin de diminuer les nuisances pour les constructions situées à proximité des voies de circulation.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art.7)**

Les dispositions de l'article ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres intérieurs propres à un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des propriétés.

Les dispositions de cet article visent à favoriser une urbanisation continue ou semi continue dans les secteurs centraux de la commune. En revanche, une urbanisation discontinue (avec des marges latérales de part et d'autre de la construction) est préconisée pour tous les autres secteurs.

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)**

Dans le PLU, cette distance se mesure horizontalement et perpendiculairement à la façade. L'article 8 du POS n'a pas donné lieu à des difficultés d'application. L'absence de distance minimale entre bâtiments posant des problèmes de salubrité, cette disposition figure dans le règlement du PLU.

## **3.5. LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE (ARTICLES 9 et 10)**

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m<sup>2</sup> de plancher, sans autre détermination.

L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou de secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle souhaitée. L'emprise au sol est calculée par rapport à la superficie totale de la parcelle afin de gérer au mieux le rapport entre espace construit et non-construit. Dans les zones où le développement d'activités est souhaité, l'emprise au sol peut atteindre 100% à condition qu'une partie ou que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment soit affectée à des activités commerciales ou artisanales et de services ; et la hauteur des rez-de-chaussée doit être au minimum de 4 m. Enfin, afin de répondre aux besoins, des hauteurs spécifiques sont

autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général qui répondent à des usages particuliers.

### **3.6. LES REGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 et 13)**

L'article 11 régleme nte l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou de quartiers plus récents. C'est pourquoi les dispositions pour les constructions nouvelles sont plus fortes dans les zones UBp et UBc, compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire. Des prescriptions spécifiques concernant l'aspect des constructions dans ces deux zones font donc l'objet d'un volet particulier constituant une pièce complémentaire du règlement.

Un autre volet particulier concernant le caractère végétal des terrains à respecter constitue une autre pièce complémentaire du règlement. Ce volet concerne les secteurs UBB, UBp, UBc, UC et Nh. L'article 13 du règlement de ces zones renvoie à ce volet particulier. Dans le but de préserver le caractère végétal des tissus urbains de la commune, il a également été décidé de soumettre l'abattage des arbres à déclaration dans toutes les zones « U » de la commune (sauf en « UE »).

Enfin, afin d'assurer une bonne intégration des activités commerciales tant paysagère qu'architecturale, il est fait mention de la nécessité de se reporter, pour toute rénovation de commerces ou implantation de nouveaux commerces en zones UA et UB, au « cahier de recommandations pour les façades commerciales », élaboré en 2006 par le CAUE de Loire-Atlantique, qui est annexé au règlement du PLU.

Pour ce qui concerne les zones d'activités économiques, le souci de qualité a conduit à préconiser l'interdiction de l'utilisation de matériaux jugés disgracieux pour les façades et les toitures. Par ailleurs, les aires de dépôts et de stockage doivent être aménagées dans des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un rideau de verdure à feuilles persistantes. Enfin, les locaux techniques (EDF, poubelles...) doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement paysager.

### **3.7. LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLES 12)**

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

Il est rappelé, à ce titre, que le futur PLU n'a pas pour objectif de répondre aux besoins de voirie, ni au déficit avéré en matière de stationnement privé dans le parc existant. L'enjeu se situe en revanche dans la capacité à maîtriser les déplacements automobiles sans aggraver la situation actuelle.

L'élaboration de cet article et de son application s'est fait en prenant en compte la réalité du stationnement aussi bien que la morphologie du tissu urbain.

### **Une classification des constructions imposée par le Code de l'urbanisme**

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme définit les destinations de constructions selon lesquelles les normes imposées par l'article 12 des PLU pourront être différentes. Il s'agit des catégories suivantes :

- Habitations,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerces,
- Artisanat,
- Etablissements industriels,
- Exploitations agricoles et forestières,
- Entrepôts,
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Les habitations**

Il a été retenu le principe de :

- 1.5 places par logement dont 10% du nombre total de place éligibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence, pour les appartements en immeuble collectif et des groupes d'habitations
- 2 places par logement pour les maisons individuelles hors lotissement
- 2 places par logement plus 1 place pour 4 logements réservée aux visiteurs et accessibles en permanence

### **Les bureaux**

Peu de changements ont été apportés aux obligations en matière de stationnement pour les constructions à usage de bureaux. La surface des aires de stationnement doit correspondre à 60% de la Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) de la construction.

### **Les commerces**

Comme pour les constructions à usage d'habitation, il a été décidé d'adapter les obligations en matière de stationnement à la typologie des commerces. Les établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement afin de ne pas pénaliser les petits commerces, majoritairement situés dans le centre de la commune. Les normes proposées font référence à la SHON hors surface des réserves, les réserves étant considérées comme servant au stockage des divers matériels et marchandises. Pour les commerces de 300 à 2000 m<sup>2</sup>, il est demandé 1 place par 30m<sup>2</sup> et au delà de 2000 m<sup>2</sup>, 5 places par 200 m<sup>2</sup> de surface.

### **Les équipements**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnements à réaliser (y compris pour les autocars et les deux-roues) est déterminé en tenant compte

- de leur nature
- du taux et du rythme de fréquentation
- de leur situation géographique au regard des dessertes viaires et du développement des transports en commun

### **Les deux-roues**

Les normes pour le stationnement des deux-roues ont été différenciées en fonction du type de construction :

- Habitat collectif : 1 place par logement dans un local clos du rez-de-chaussée
- Etablissement d'enseignement : 1 place pour 8 élèves
- Activités : 1 place pour 10 salariés

Pour les équipements, les normes en stationnement deux-roues sont explicitées dans le paragraphe précédent (« Les équipements »).

### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Il est possible de s'affranchir de réaliser les places de stationnement normalement requises lorsque, dans le cadre de réhabilitations de bâtiments, l'on ne crée pas d'extension de plus de 100 m<sup>2</sup>. Cette disposition vise à répondre aux orientations du PADD pour assurer le renouvellement ou le maintien des populations dans les tissus anciens et de centralité. En effet, la réalisation de places de stationnement dans ces quartiers peut créer de fortes contraintes compte tenu de l'organisation du bâti et du parcellaire. Il s'agit aussi d'éviter d'être contraint d'avoir à éventrer des façades, pouvant conduire à une défiguration du bâti.

Il est souvent requis de réaliser au moins un tiers des places de stationnement dans la future construction ou enterrées, afin de limiter les aires de parking extérieures qui contribuent à la dégradation du paysage urbain et du cadre de vie. Il est préférable, en effet, de privilégier les espaces plantés sur la parcelle tel que défini par l'article 13.

### **3.8. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (ARTICLES 14)**

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir d'un COS, dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m<sup>2</sup> de plancher, sans autre détermination. Il a donc été décidé de ne pas recourir au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour l'ensemble des zones « U », « AU » et « A » et l'on ne retrouve donc le COS que pour les zones où des règlements antérieurs ont été repris (ZAC Pornichet-Atlantique et Lotissement de la Lande de Cavaro).

### **3.9. L'INTEGRATION DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DANS LE PLU**

Afin d'intégrer les ZAC dans le droit commun et de mettre fin définitivement au caractère dérogatoire du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) – qui définissait jusqu'alors des règles d'urbanisme spécifiques dans le cadre d'une ZAC – en le supprimant purement et simplement, les ZAC sont ainsi soumises aux règles du PLU qui s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné, conformément à la loi SRU.

C'est pourquoi, toutes les ZAC actuellement approuvées et opérationnelles sont intégrées au règlement du PLU dans le cadre de sa révision conformément à l'article L.311-7 du Code de l'urbanisme. Il en sera de même pour les futures ZAC, dont le projet sera soumis aux règles du PLU.

Afin de rester fidèle aux règlements de certaines ZAC dont la réalisation est en cours, certaines dispositions particulières tirées des anciens PAZ approuvés sont intégrées dans les pièces écrites du règlement pour les zones concernées.

## **4. LES PROTECTIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL**

Commune littorale, la commune de PORNICHET entre dans le champ de l'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral, reprise dans les articles L.146-1 à L ;146-9 du Code de l'urbanisme. Le PLU, comme indiqué ci-dessus, doit être compatible avec les dispositions de la dite loi et de ses décrets d'application.

La détermination et la délimitation des espaces et milieux naturels à protéger au titre de l'article L.146-6, des espaces boisés classés les plus significatifs et des coupures d'urbanisation ont été réalisées en Loire-Atlantique à travers un dispositif concerté d'études, de consultation des communes et de validation en commission départementale des sites.

Concernant la commune de Pornichet, il s'agit du site des « îlots de la baie de la Baule » (site 34), du site du « littoral Pornichet Saint-Nazaire » (site 35) ainsi que de la coupure d'urbanisation dite « Sainte-Marguerite » (coupure 39). Plusieurs espaces boisés significatifs ont également été repérés.

Ces espaces remarquables – à l'exception des espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme – ne sont pas délimités à l'échelle parcellaire par la commune et ne figurent pas sur les documents graphiques du PLU. La législation spécifique aux espaces remarquables s'applique sur la base de la cartographie des services de l'Etat. Ces principes figurent dans la directive territoriale DTA de l'estuaire de la Loire validée en comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire en date du 13 décembre 2002, et approuvée le 17 juillet 2006 par décret n°2006-884.

Le dossier de PLU de la commune de Pornichet a été soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) de la Loire-Atlantique le 24 Janvier 2007. La CDNPS, après examen du projet de PLU au titre des articles L. 146.4.II et L.146.6 dernier aléa du Code de l'Urbanisme, et examen sommaire par rapport aux principales autres dispositions de la loi « Littoral », a émis un avis favorable au projet de PLU, accompagné de quelques recommandations.

#### **4.1. LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES**

L'article L.146-6 du Code de l'urbanisme prévoit la mise en place d'une protection spécifique pour les espaces et les milieux naturels remarquables :

*Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne no 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.*

*En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi no 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.*

*Le « plan local d'urbanisme » doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.*

Cet article L.146-6 est complété par les articles R.146-1 et R.146-2 qui ont été modifiés par le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le Code de l'Urbanisme. Ce décret assouplit, dans une certaine mesure, les prescriptions de protection instaurée sur les espaces remarquables qui étaient très fortes auparavant. Il autorise, en particulier dans le cadre d'activité économique, de la gestion des sites et en ce qui concerne le bâti existant, la réalisation de quelques aménagements sur ces espaces remarquables.

Dans le cadre de la mise en application des dispositions de cet article, l'Etat a fait procéder à un inventaire des sites et espaces remarquables situés dans la commune. Les deux ensembles d'espaces remarquables identifiés dans cet inventaire ont été pris en compte dans le P.L.U. :

##### **- Le site des « îlots de la baie de la Baule » (site 34)**

Ce site est localisé au large de la commune de PORNICHE. En conséquence, le présent Plan Local d'Urbanisme n'aura que peu d'influence sur son avenir.

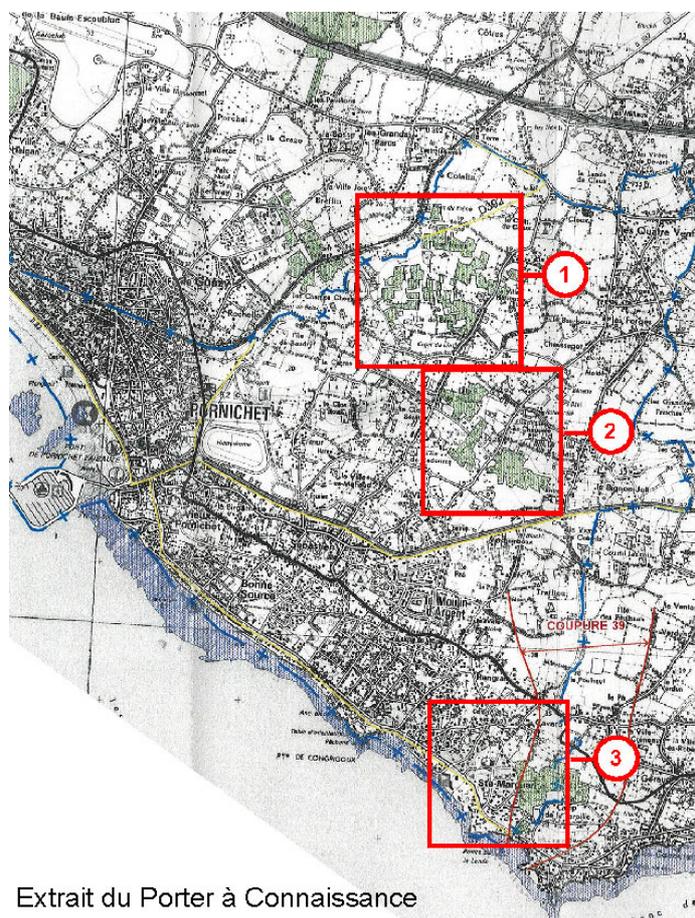
##### **- Le site du « littoral Pornichet Saint-Nazaire » (site 35)**

Le site du « littoral Pornichet Saint-Nazaire » correspond à la quasi-totalité de la côte de la commune, à l'exception du front de mer des Océanides. Il inclut l'ensemble des plages de Bonne-Source et de Sainte-Marguerite, ainsi que les escarpements rocheux qui séparent ces plages. Deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) se superposent à ce site.

L'ensemble du site fait l'objet d'un classement en zone Ns, qui permet de le différencier des espaces naturels classés Nd, soumis à un règlement moins strict.

### - Les espaces boisés significatifs

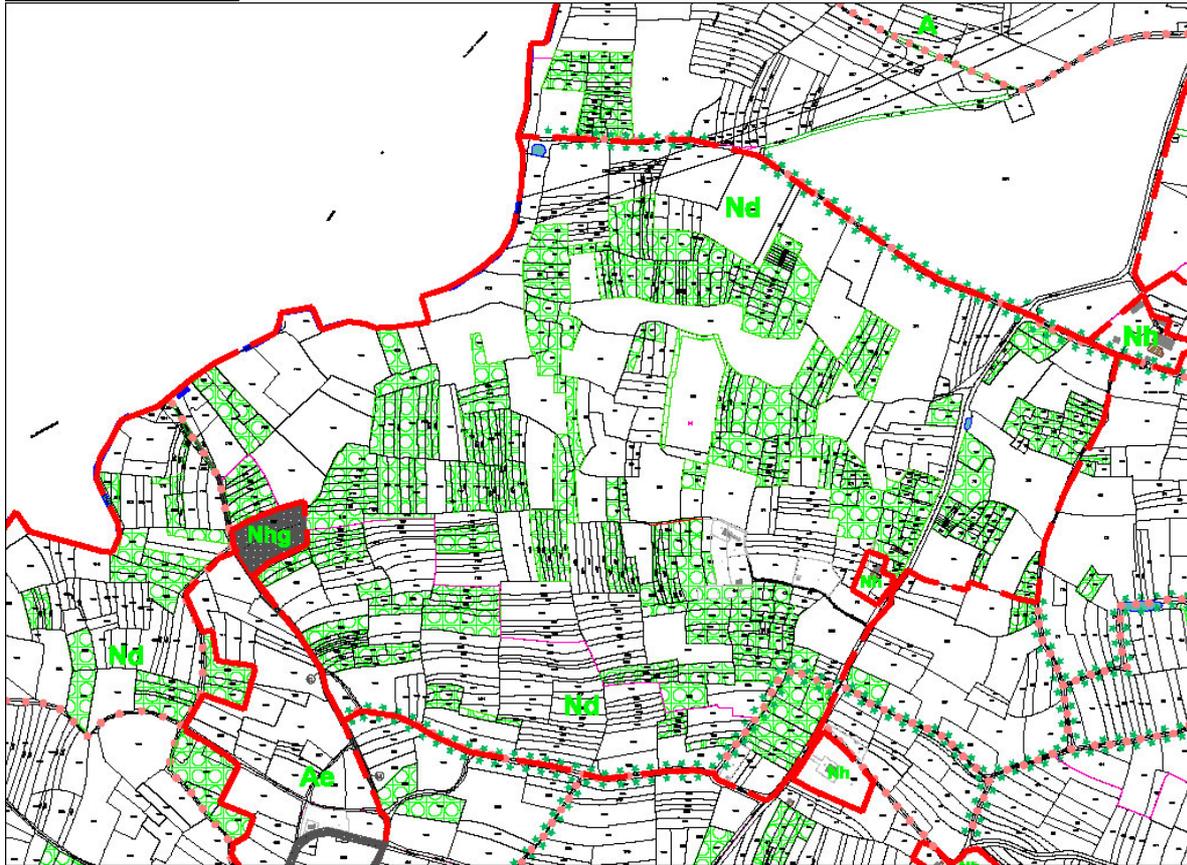
Plusieurs espaces boisés significatifs ont été répertoriés par les services de l'Etat sur le territoire de la commune de PORNICHET. Ces espaces boisés significatifs ont été pris en compte dans le PLU, et font l'objet d'un classement en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. **De ce fait le projet du PLU maintient une superficie de 76 hectares en espaces boisés classés.**



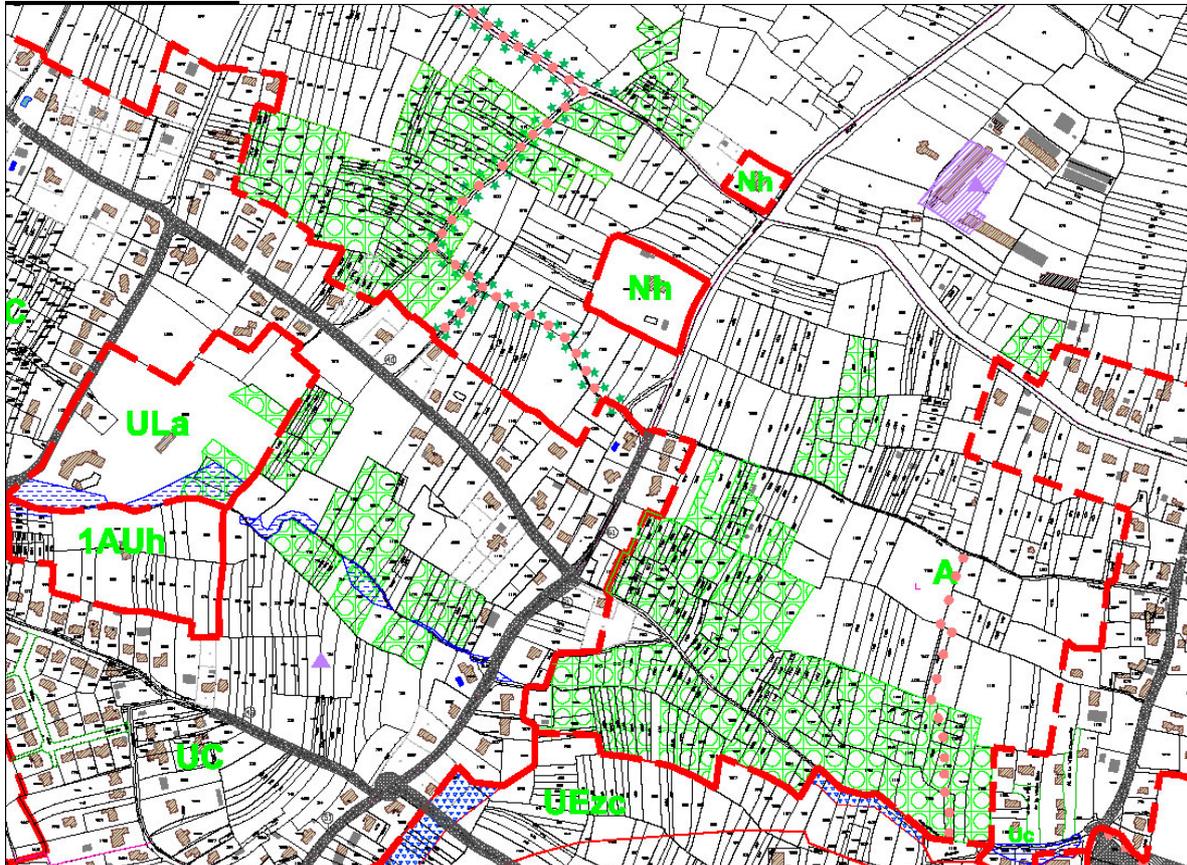
Trois ensembles d'espaces boisés significatifs peuvent être identifiés.

Extrait du Porter à Connaissance

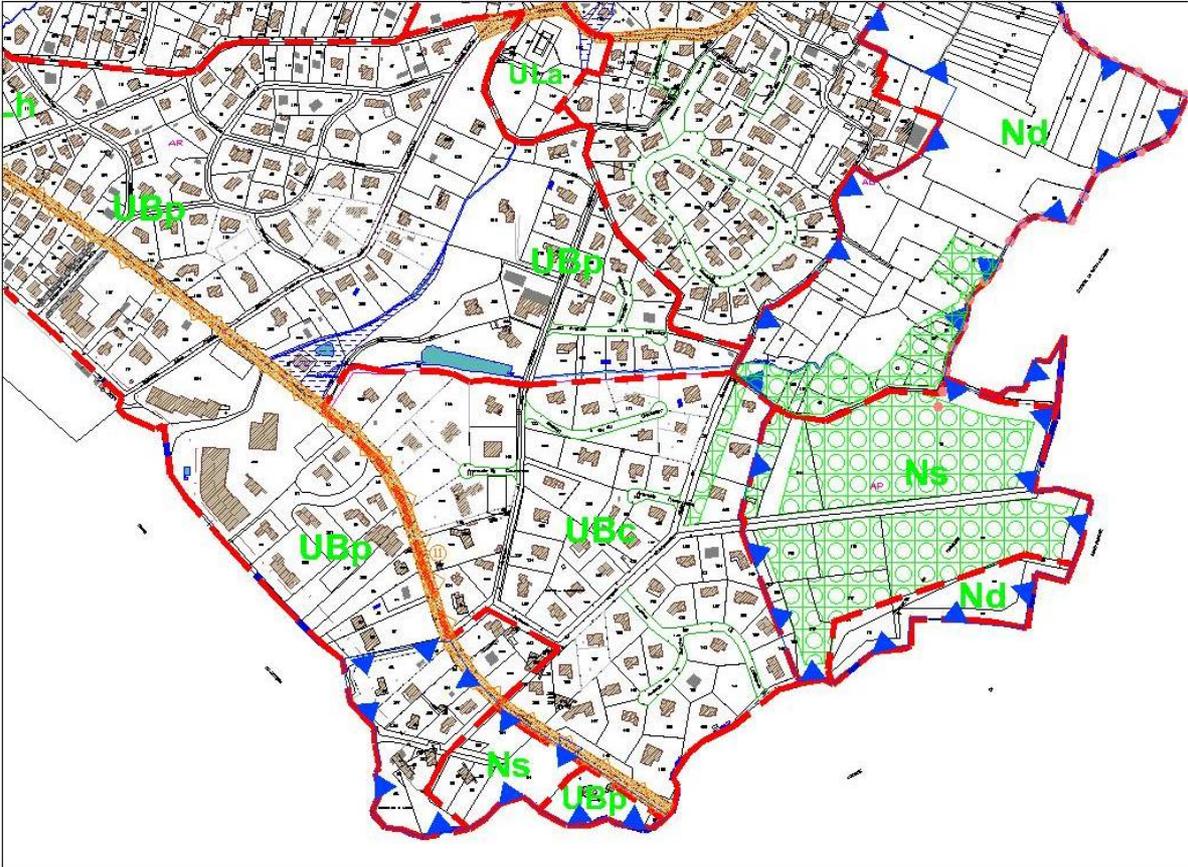
**L'ensemble n° 1**



**L'ensemble n° 2**



**L'ensemble n° 3**



## **4.2. LA COUPURE D'URBANISATION DE SAINTE-MARGUERITE (N°39)**

Il est mentionné à l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme indique que :

*Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- *de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6,*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.*

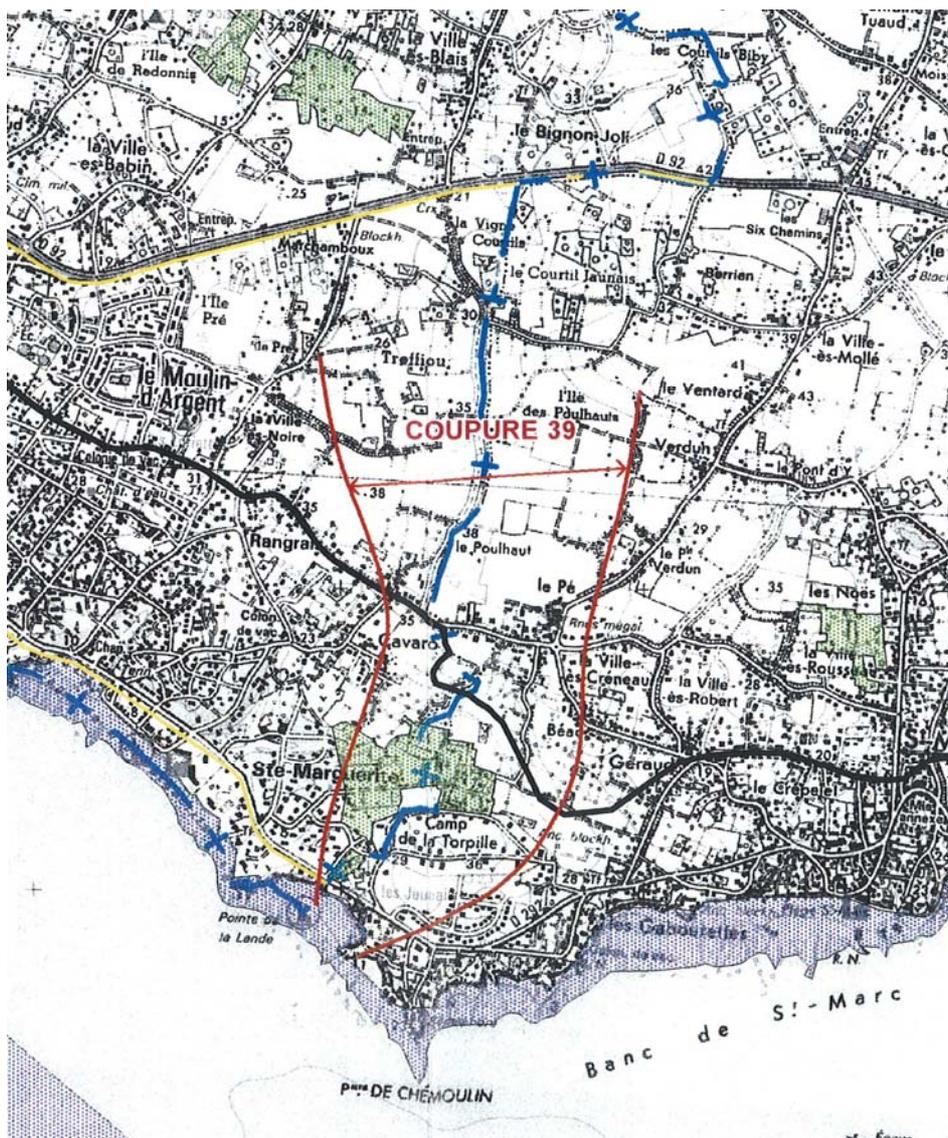
*Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.*

Le PLU doit préserver les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, au tracé relativement souple. Les coupures d'urbanisation ont été repérées par les services de l'Etat et ont été validées par la commune.

Ces coupures d'urbanisation peuvent être identifiées à différentes échelles :

- certaines coupures marquent des interruptions importantes dans le tissu urbain et s'intercalent entre des villages, hameaux et autres pôles d'urbanisation ;
- d'autres sont moins importantes et sont insérées dans un tissu urbain un peu plus dense. Cependant, si en largeur ces coupures ne sont pas les plus grandes, elles ont une importance car elles peuvent représenter des ouvertures vers des points de vue, des « coulées vertes » dans le tissu urbain...

Une seule coupure d'urbanisation, d'ampleur importante, a été repérée sur le territoire communal. Il s'agit de la coupure d'urbanisation dite de « Sainte-Marguerite », qui marque une interruption importante dans le tissu urbain et s'intercale de façon perpendiculaire au littoral entre les pôles d'urbanisation de Sainte-Marguerite (sur la commune de Pornichet) à l'Ouest et de Saint-Marc (sur la commune de Saint-Nazaire) à l'Est.



La coupure d'urbanisation de Sainte-Marguerite englobe un espace naturel sensible classé en Ns (correspondant à une partie à la ZNIEFF de type 1 de la Pointe de la Lande), qui fait également l'objet d'un classement en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Le reste de la coupure d'urbanisation est classé en secteur Nd, moins restrictif mais dont le règlement a pour objectif de préserver la richesse des milieux naturels de PORNICHET et de protéger les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

Le projet du SCOT prend acte de la coupure d'urbanisation N°39 annexé dans la cartographie jointe à la D.T.A approuvée le 17 Juillet 2006. L'espace inscrit dans la coupure est fortement artificialisé, notamment du fait de la présence d'un habitat dispersé. Le Schéma de secteur de la C.A.RE.N.E indiquera les modalités d'aménagement permettant de valoriser cet espace. La préservation de ce site dans sa fonction paysagère et sa gestion concertée avec les services de l'Etat doivent être conciliables avec une organisation urbaine cohérente.



**L'avenue du Pouligou. Au premier plan, la bande urbanisée classée en UBb**



**A droite, l'extrémité Est du secteur de Cavarò**

La coupure d'urbanisation de Sainte-Marguerite permet de préserver quelques espaces naturels dans des secteurs qui sont cependant fortement artificialisés à travers une gestion agricole de certaines terres et un mitage de plus en plus important via l'installation de caravanes et de mobile homes, notamment en périphérie des espaces urbanisés.

La Commune de Pornichet a fait le choix de privilégier des extensions urbaines en limite de coupure « verte » afin d'améliorer et de favoriser un lien équilibré entre les espaces urbains et les espaces déterminés par la coupure d'urbanisation N 39.

Ainsi, les orientations d'aménagement pour le secteur 1AUh du Pouligou ont été élaborées en prenant en considération leur emplacement privilégié et leur rôle d'interface.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dite « du Pouligou », en limite de la coupure « verte », ne doit pas entraîner la dégradation du caractère naturel de celle-ci. Les orientations d'aménagement pour le secteur du Pouligou ont été élaborées en prenant en considération son emplacement privilégié. En ce qui concerne la zone 1AUh dite du « Pouligou », au vu de la cartographie indicative annexée à la D.T.A. de l'estuaire de la Loire et reprise en annexe du SCOT Nantes Saint-Nazaire, seul un « décroché » localisé au Nord-Est de la zone et correspondant aux parcelles 330, 331, 332, 333, 334 et 344 pourrait être considéré comme faisant partie de la coupure d'urbanisation n°39. Toutefois, ceci ne doit pas remettre en question la délimitation de la zone dans la mesure où :

- Elle a été délimitée en prenant en considération les activités agricoles existantes alentour. La délimitation de la zone a été retenue en concertation avec l'AGRENE, la Chambre d'Agriculture et avec l'agriculteur exploitant les terrains avoisinants. C'est la raison pour laquelle le secteur situé au Sud-Est de la zone, inscrit en Nd dans le projet de PLU, bien que non considéré comme compris dans la coupure d'urbanisation n° 39, est maintenu en zone Nd.
- la partie Nord-Est de la zone 1AUh est inscrite en tant qu'« espace de transition paysagère » dans les orientations d'aménagement du secteur, ce qui permettra d'assurer une réelle protection de la valeur paysagère du site.
- la proximité avec des équipements publics récents (notamment le groupe scolaire du Pouligou) accessibles par des moyens de déplacements doux rend cohérent une urbanisation maîtrisée et marquée par une mixité sociale,
- la nécessité de trouver des terrains susceptibles d'accueillir des opérations mixtes de logement est une priorité. La réalisation d'une opération de logements sur le secteur dit du « Pouligou » s'inscrit pleinement dans le cadre des politiques communales et communautaires en matière d'habitat. Une servitude de mixité sociale a en effet été prévue sur le secteur en question dans le projet de PLU.

Pour la zone 2AU dite du « Petit Canon », la partie Sud, initialement classée en zone 2AU (dans le P.L.U. arrêté), comprise dans la coupure d'urbanisation, a finalement été classée en zone « Nx », qui correspond à des espaces naturels dans lesquels la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme mais sans avoir de vocation urbaine.

### **4.3. L'ARTICLE L.146-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Ce chapitre reprend le texte du Code de l'urbanisme, puis justifie les choix réalisés.

*I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

*II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.*

*III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.*

*Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.*

*Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.*

(...)

## **Elaboration de définitions**

L'article L.146-4 du Code de l'urbanisme utilise des termes qu'il est important de définir. En effet, la justification et la motivation des choix d'aménagement de la commune de PORNICHET s'appuieront sur ces définitions. Les termes devant faire l'objet d'une définition sont les suivants :

- agglomération
- village
- continuité
- extension limitée

Ces termes ne possèdent pas de définition juridique et peuvent être définis tant du point de vue qualitatif que du point de vue quantitatif.

L'étude des différents éléments concourant à la création d'une définition des termes énumérés ci-dessus conduit à la conclusion qu'il est impossible de créer une définition simple et exhaustive. En effet, ces différents mots, même considérés isolément constituent en fait des concepts qui font appels à des notions très variées fondées sur des critères statistiques, politiques, réglementaires, architecturaux... Il est impossible d'aboutir à des définitions satisfaisantes en n'utilisant que des critères objectifs.

Afin de justifier et motiver les choix d'aménagement de la commune, des définitions ont été élaborées dans les paragraphes ci-dessous.

En complément des définitions qui sont construites à partir des dictionnaires et encyclopédies classiques, nous avons utilisé des éléments de jurisprudence provenant d'un document édité par la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme en 1992<sup>9</sup>.

### ➤ L'agglomération

L'encyclopédie Hachette définit l'agglomération comme un « ensemble d'habitations constituant un village, un bourg – ensemble urbain ». Le dictionnaire Le Robert parle lui de « concentration d'habitations, ville ou village ».

On peut retirer de ces définitions des notions communes de densité de construction. Une agglomération peut être déjà identifiée à l'échelle d'un village. Il semble qu'il n'y ait pas de nombre plancher précis en-dessous duquel des groupes d'habitations ne puissent pas être considérés comme une agglomération.

L'INSEE peut aussi contribuer à l'élaboration de la définition de l'agglomération. L'INSEE introduit deux notions quantitatives : un seuil de 2 000 habitants et une distance maximale entre les constructions de 200 mètres.

Il est également possible de faire appel aux différents Codes pour tenter de préciser la définition. En fait, la seule information détenue dans les Codes est contenue dans le Code de la Route, partie réglementaire art. R.1.

---

<sup>9</sup> Jurisprudence administrative illustrée – la loi du 3 juillet 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le terme « agglomération » désigne un « espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui traverse et borde cet espace ».

Enfin, pour les auteurs du dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, une agglomération est un « ensemble constitué par une ville et ses banlieues ».

En d'autres termes, l'agglomération est l'ensemble constitué par le bourg (au sens de la ville) et ses banlieues (au sens de villages et hameaux). Une notion de distance entre en compte. Il faut trouver une sorte de prolongement dans le bâti. Les espaces urbanisés éloignés de la ville seront considérés hors de l'agglomération. A aucun moment, l'auteur ne quantifie la distance et ainsi, la définition pourra être transposée dans tous les cas de figures aux autres communes littorales.

La définition de l'agglomération donnée par l'INSEE est la seule à faire apparaître une notion de distance entre des pôles urbanisés pouvant être intégrés dans une même agglomération. La distance maximale que nous utiliserons dans le cadre du PLU de PORNICHET est fixée à 50 mètres.

#### ➤ Le village

Le projet de SCOT considère que le village est un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre. Il comprend ou a compris des équipements ou des lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux. Le village est caractérisé par son organisation urbaine :

Continuité du bâti, structuration autour d'un espace public.

#### ➤ La notion de continuité

Selon les dispositions de la loi « Littoral », la continuité de l'urbanisation doit être assurée à partir des agglomérations ou des villages existants. Intuitivement, on comprend bien que cette continuité signifie que les extensions doivent être définies dans le prolongement des espaces déjà urbanisés.

#### ➤ La notion d'extension limitée

Cette notion, outre celle de la capacité d'accueil, est la seule notion quantitative utilisée par la loi « Littoral ». Le moins que l'on puisse dire est que cette notion est vague et peut être appréciée variablement selon les cas et les observateurs.

La notion d'extension limitée peut être appréhendée à deux échelles :

- d'une part à l'échelle globale de la commune,
- d'autre part à l'échelle de chaque extension.

A l'échelle de la commune, l'extension limitée de l'urbanisation doit permettre la mise sur le marché de terrains constructibles nécessaires pour assurer un développement urbain cohérent de la commune. Les terrains disponibles doivent correspondre à des besoins motivés et justifiés par rapport à un projet de développement volontaire de la commune ou une observation de la consommation foncière les années précédant l'évaluation des besoins.

A l'échelle de chaque zone d'extension, le caractère limité doit être apprécié par rapport à la zone urbanisée qu'elle prolonge.

L'extension limitée peut aussi être appréhendée par la densité d'urbanisation qui est autorisée dans l'extension. Cette densité est liée aux règles de construction qui sont fixées dans le P.L.U. par l'intermédiaire des Coefficients d'Occupation des Sols (COS), Coefficients d'Emprise au Sol (CES) et les articles concernant la volumétrie des bâtiments.

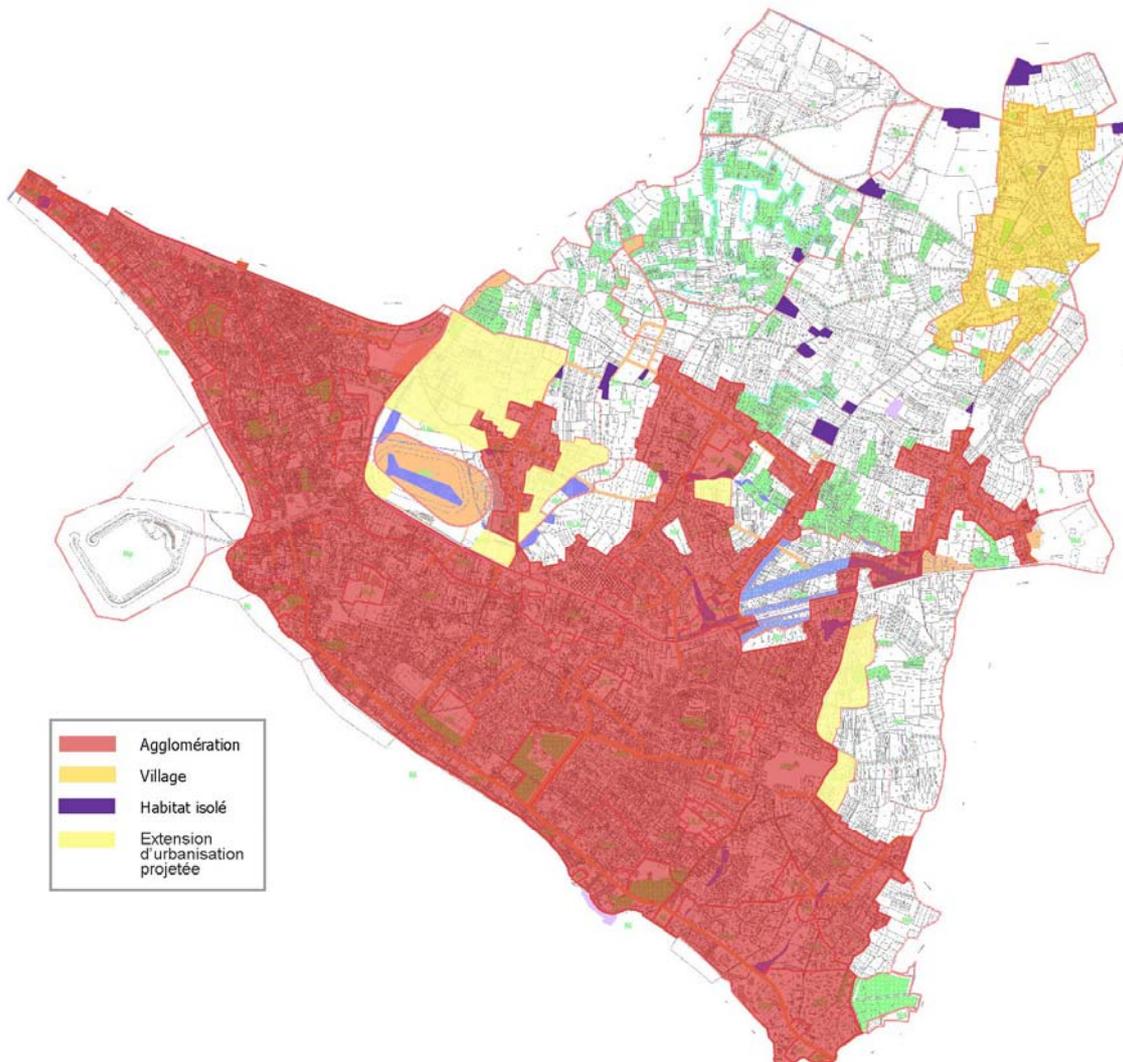


### **L'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants**

A PORNICHET, l'agglomération est constituée des centres villes de la Gare et du Marché, et des quartiers qui ont été intégrés dans la continuité de l'urbanisation autour de ces deux noyaux ; de l'ensemble des quartiers de Saint-Sebastien, de Bonne-Source et de Sainte-Marguerite ; des anciens villages localisés au Nord du Boulevard de Saint-Nazaire et des quartiers récents qui ont été construits en continuité de l'urbanisation dans ce secteur.

Un seul village, de taille conséquente, a été identifié. Il s'agit du village des Forges, situé au Nord du territoire communal.

Une fois cette classification effectuée, ne reste plus que quelques groupements d'habitations isolées sur le territoire communal, qui sont celles qui ont fait l'objet d'un classement en zones Nh.



Cette carte localise l'agglomération, le village des Forges ainsi que les groupements d'habitations isolées du territoire communal et leurs limites territoriales. Au regard de cette classification, il apparaît que l'ensemble des extensions de l'urbanisation (1AU et 2AU) délimitées sur le document graphique du PLU sont en continuité avec les agglomérations et villages existants.

### **L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage**

Une approche multi-critères a permis de définir les limites des espaces proches du rivage sur la commune de PORNICHET, à travers un dispositif d'étude et de concertation. Etant par leur nature même des espaces attractifs, ils supportent une grande partie de la pression foncière qui s'exerce sur les communes littorales. La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation sur ces espaces conditionne l'équilibre recherché entre développement et protection de l'environnement, maintien de l'attractivité du territoire, de la diversité et de la mixité des usages.

L'urbanisation de PORNICHET s'est développée à partir du littoral. Compte tenu de la situation de la commune au niveau départemental et de la configuration du territoire communal, l'implantation urbaine et son développement se sont inévitablement réalisés à proximité du littoral. De ce fait, la majeure partie de l'agglomération est située en espaces proches du rivage.

En effet, la superficie des espaces urbanisés est de 621.50 ha dont 375 ha proches du rivage.

		En EPR*	Hors EPR
<b>Superficie Commune</b>	<b>1 267 ha</b>		
Superficie Espaces urbanisés	621,50 ha	375 ha	246,50 ha
Superficie Espaces non-urbanisés	646,50 ha	0 ha	646,50 ha

\* Espaces Proches du Rivage

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il a été décidé de créer les conditions favorables à la densification du cœur de ville et des cœurs de quartier (respectivement les zones UAa et UBa) dans une logique de renouvellement urbain. Par ailleurs, de nombreuses parcelles non construites subsistent dans le tissu urbain des quartiers de Saint-Sebastien, Bonne-Source et Sainte-Marguerite. La volonté affichée est de permettre l'édification de nouvelles constructions dans ces « dents creuses ».

#### a. Situation des Espaces Proches du Rivage

Au regard de la délimitation arrêtée au cours de l'année 2000, il est à noter que l'ensemble des Espaces Proches du Rivage se situe en secteurs déjà urbanisés, à l'exception de quelques parties résiduelles du territoire, à savoir les dunes de Bonne Source et la Lande de Cavaro, encore vierges de toute construction.

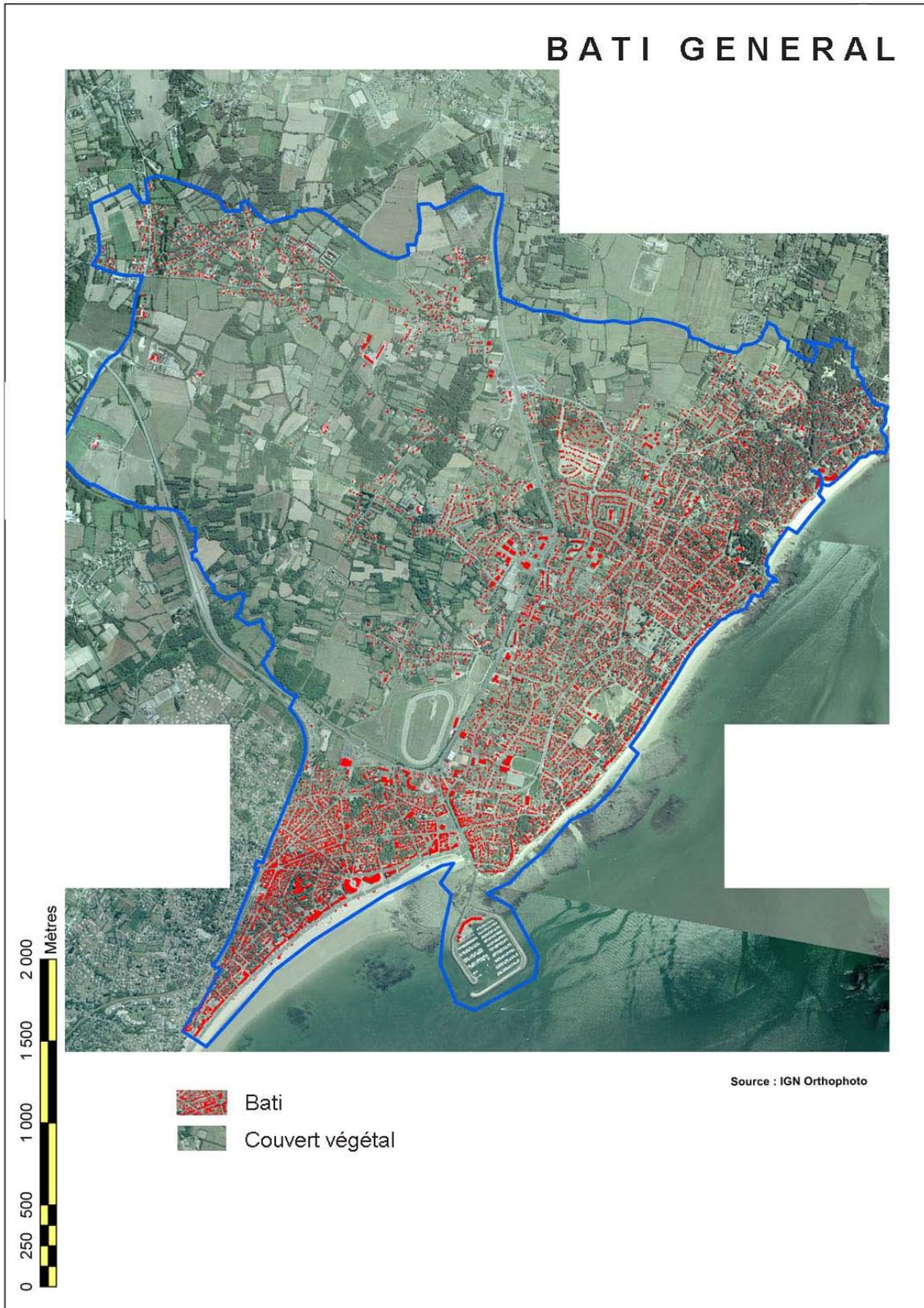
Ainsi, dans les Espaces Proches du Rivage se mêlent le bâti et un couvert végétal important pour ne laisser dans ces dits espaces que des dents creuses comme indiqué ci-dessus.

L'extension de l'urbanisation dans les espaces résiduels est écartée d'emblée dans le projet de PLU au regard du zonage qui a été envisagé pour ces deux secteurs :

- Zone Nd pour la Dune de Bonne Source,
- Zones Ns et Nd pour la partie à l'Est de la Commune avec notamment la Lande de Cavaro

Si le Schéma de Cohérence Territoriale ( S.Co.T) projetée de prendre acte de la délimitation établie en 2000, sans la remettre en cause, il n'en demeure pas moins que cette délimitation des espaces proches du rivage pose aujourd'hui des interrogations au regard des évolutions

jurisprudentielles, notamment l'arrêt Mme Barrière du Conseil d'Etat en date du 03 Mai 2004,



et la circulation du 14 Mars 2006 n° 06002619, fixant un nouveau champ d'application géographique de l'article L146-4 II, à savoir :

- visibilité ou non de ces espaces du rivage,
- caractère déjà urbanisé ou non du territoire séparant les dits espaces proches du rivage de la mer,
- prolongement immédiat ou non d'une zone entièrement urbanisée

Le projet de S.Co.T souligne, par ailleurs, que « l'espace métropolitain concerné par la loi Littoral, à la fois maritime, estuarien et proche du Lac de Grand Lieu, recouvre une très grande diversité d'utilisation des sols, de paysages et de fonctions que le S.Co.T de la Métropole Nantes / Saint-Nazaire souhaite valoriser dans le respect de la Loi Littoral ».

Ainsi les objectifs envisagés pour ces espaces littoraux sont les suivants :

- « le développement du Tourisme comme vecteur fort du développement économique,
- L'optimisation des secteurs urbains denses, « particulièrement central pour Saint-Nazaire-Pornichet
- Le développement des fonctions industrielles et portuaires,
- Le confortement de la fonction agricole essentielle à la gestion et à la valorisation des paysages et zones humides ».

#### b. Notion d'extension dans les espaces proches du rivage déjà urbanisés

Il est à noter l'exemple de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes- Maritimes, seule DTA en vigueur, et donc validée par l'Etat, pour ce qui concerne la règle d'extension limitée de l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage.

La DTA précise deux critères d'appréciation de cette notion.

Premier critère : la notion d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit s'apprécier à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération et non pas espace par espace.

Ainsi, « ce n'est pas au regard du quartier ou de l'arrondissement, mais au vu de l'ensemble de l'agglomération qu'il convient d'apprécier la portée de l'extension ».

Deuxième critère : l'extension doit s'apprécier de manière différenciée selon les catégories d'espace. La DTA en distingue trois selon l'importance de l'extension qui peut leur être affectée :

- les « espaces urbanisés sensibles » dans lesquels une faible extension de l'urbanisation est autorisée ;
- les « espaces neutres » qui admettent une extension normale de l'urbanisation ;
- les « espaces enjeux » dans lesquels l'extension limitée de l'urbanisation pourrait être importante.

Une certaine forme de modulation est envisageable au sein même des espaces proches du rivage.

Ainsi, au regard des évolutions jurisprudentielles récentes (Conseil d'Etat, 09 juin 2004, Commune de Roquebrune-Cap-Martin et Conseil d'Etat, 07 Février 2005, Société Soleil d'Or), et de la situation des Espaces proches du rivage pour la Commune de Pornichet considéré comme situés dans des espaces agglomérés et des espaces urbanisés, si les projets n'excèdent pas les caractéristiques de hauteurs et de densité des quartiers immédiatement contigus, il n'y a pas, a priori, et quelles que soient les caractéristiques des projets considérés en eux mêmes, d'extension de l'urbanisation.

A l'instar de la modulation mise en œuvre dans la DTA Alpes Maritimes, le projet de S.Co.T propose de mettre en œuvre une modulation au regard des conditions d'appréciation de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ainsi, le projet de S.Co.T distingue :

- Des espaces urbanisés à enjeux urbains et touristiques majeurs...dotés d'un fort potentiel de renouvellement urbain compatibles avec les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dans une vision de développement durable. Le Centre urbain de Pornichet concerné par le projet Hippocampe y est spécifiquement classé.

- **Des espaces urbanisés à enjeux urbains et/ou touristiques forts** qui jouent à leur échelle des rôles de centralité et de polarités spécifiques. Le Centre bourg de Sainte Marguerite est classé dans cette catégorie.

- **Des espaces urbanisés à conforter.** Ce sont des espaces d'interface côtière dont les caractéristiques et les occupations foncières permettent d'envisager un renforcement du tissu existant.

- **Des espaces urbanisés sensibles.**

- **Des espaces à enjeux industriels forts.**

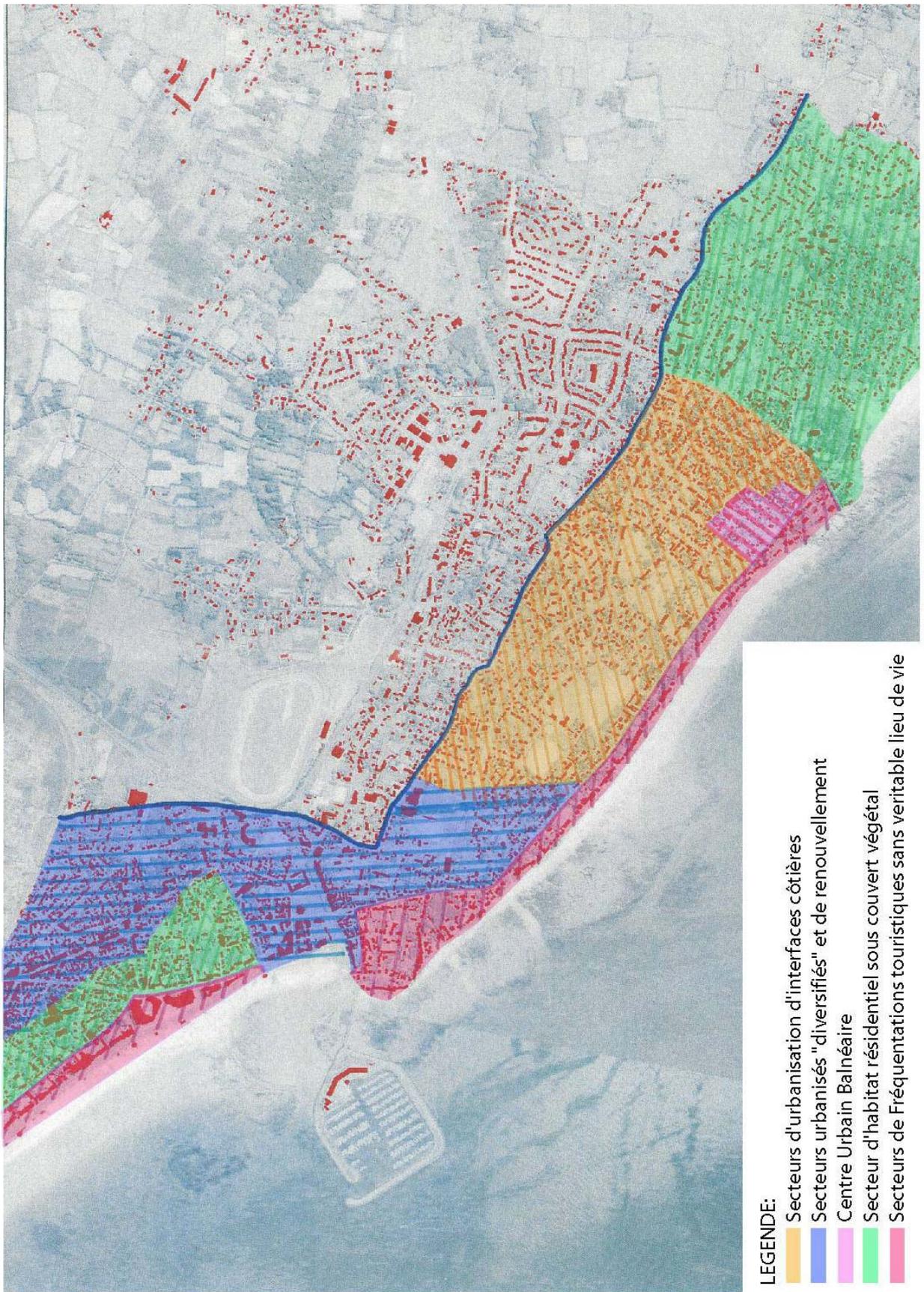
- **Des espaces naturels et agricoles à préserver et valoriser.**

Au regard de cette typologie envisagée, le projet S.Co.T renvoie aux Schémas de Secteurs et aux Plans Locaux d'Urbanisme le soin de la mettre en œuvre.

Aussi, une sectorisation des espaces proches du rivage sur le territoire pornichétin est proposée :

- Secteurs d'urbanisation d'interfaces côtières,
- Secteurs urbanisés « diversifiés » et de renouvellement
- Centre Urbain Balnéaire
- Secteur d'habitat résidentiel sous couvert végétal
- Secteurs de fréquentation touristiques sans véritable lieu de vie

QUALIFICATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE



→ Les secteurs d'habitat résidentiel sous couvert végétal, ainsi que ceux de fréquentations touristiques sans véritable lieu de vie, bénéficiant principalement d'un zonage spécifique dit UBp de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager couvrant environ 52 hectares limitant fortement les possibilités d'extension de l'urbanisation. Ces secteurs entrent dans la catégorie des espaces urbanisés sensibles définis par le projet de S.Co.T...

→ En revanche, les espaces d'ores et déjà plus « denses », notamment au niveau du centre ville et des cœurs de quartiers correspondant aux secteurs urbanisés « diversifiés » et de renouvellement, pourront voir se mettre en œuvre une extension de l'urbanisation plus marquée. Ces secteurs entrent dans la catégorie des espaces urbanisés à enjeux urbains et touristiques majeurs proposés par le S.Co.T..

→ Les zones intermédiaires seront constituées par les secteurs d'urbanisation « d'interfaces côtière » et par le centre urbain balnéaire, où perdure l'existence d'un certain nombre de terrains potentiellement constructibles dont les règlements du PLU permettront aux projets de s'insérer dans leur environnement local. Ce secteur entre dans la catégorie des espaces urbanisés à enjeux urbains et/ou touristiques majeurs jouant un rôle de centralité et de polarité.

Par ailleurs, l'évolution de la jurisprudence favorise, conformément à l'esprit de la loi S.R.U, la densification des agglomérations littorales en permettant notamment de combler les « dents creuses » et les « friches urbaines ».

La modulation ainsi mise en œuvre sur le territoire pornichétin permettra de mettre en œuvre, conformément aux objectifs formalisés dans le projet de S.Co.T, une densification du tissu urbain classé en espaces proches du rivage se fera dans le respect des règles en vigueur d'implantation et de construction des habitations et des contraintes existantes pour une architecture de qualité, notamment dans les zones de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysagé.

La configuration des espaces urbanisés de la commune de PORNICHET, à laquelle s'ajoute les dispositions de l'article L.146-4 (l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation en particulier), nécessitent et justifient que le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses se fasse dans les espaces proches du rivage.



### **La capacité d'accueil des espaces déjà urbanisés (ou à urbaniser)**

L'article L146-4 II du code de l'urbanisme impose que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Ainsi, la Commune de Pornichet s'inscrit dans les objectifs envisagés dans le projet de S.Co.T. à savoir,

- « l'accueil d'une population résidente nouvelle en proposant une offre conséquente d'habitat. »

La Commune de Pornichet s'inscrit ainsi dans le respect du Plan Local de l'Habitat établi au niveau intercommunal et projette la réalisation de 200 logements par an dont 80 affectés à l'accueil de population nouvelle.

- « l'accueil d'une population à l'échelle du bassin de vie pour des fonctions de travail, d'accès aux commerces, aux services administratifs et aux loisirs. »

La Commune de Pornichet apporte son soutien aux commerces et services de proximité en facilitant leur installation et la rénovation des bâtiments à travers des dispositifs réglementaires du projet de P.L.U pour le stationnement ( pas de places exigées en deçà de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) et un soutien financier par la mise en œuvre d'opérations et de réaménagements urbains financés par le F.I.S.A.C ..

La Commune de Pornichet développe également de façon très conséquente l'offre de loisirs tant en période estivale à travers le festival des Rencarts ou le développement du label « Station Kids », que pour les résidents permanents depuis avril 2005 avec l'ouverture d'un espace culturel.

- « l'accueil d'une population touristique, en court et en long séjours »

La Commune de Pornichet entend favoriser le maintien des établissements existants à travers notamment un zonage spécifique pour les hôtels typiques et favoriser en tant que de besoins l'installation de nouveaux équipements.

- « l'accueil d'entreprises nouvelles »

La Commune de Pornichet dispose sur son territoire d'un parc d'activités en cours d'aménagement et de commercialisation accueillant déjà une vingtaine d'entreprises et disposant d'une réserve de terrains en deuxième, troisième et quatrième tranches.

Ainsi, la Commune de Pornichet propose un projet de territoire permettant de répondre à l'accueil d'environ 800 à 1000 nouveaux résidents d'ici 2015/2020 pour lequel les problématiques de desserte ont été étudiées en terme de desserte et de capacités :

- Le schéma départemental d'alimentation en eau potable a permis de mettre en évidence qu'il n'y aurait pas d'insuffisances pour l'alimentation de la Commune de Pornichet d'ici 2020.
- En matière d'assainissement, le schéma directeur en cours de finalisation prévoit la construction de plusieurs stations d'épuration dont une à proximité immédiate de la Commune de Pornichet à laquelle les réseaux de la Commune seront raccordés.
- Le réseau de rejet des eaux pluviales est en cours d'aménagement et des solutions de maîtrise des eaux sur les parcelles seront privilégiées.
- Les problématiques de stationnements et de déplacements sont plus difficilement solutionnables. Cependant, la Commune de Pornichet entend conforter le développement des transports en mode « doux » afin de réduire l'arrivée des voitures dans les espaces les plus fragiles et dans les centres villes.

L'ensemble de ces dispositions permettra de répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants et entreprises à l'horizon 2015/2020 tout en préservant les espaces naturels et les espaces déjà urbanisés à travers une urbanisation limitée modulée.

## **Respect de la bande des 100 mètres**

Cet alinéa a été respecté dans le cadre de la révision du PLU. Le règlement de la zone N fait référence à cette bande des 100 mètres à l'article 1 :

« Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante est interdite dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage ».

La prise en compte de la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, ne pose pas de problèmes particuliers sur la commune de PORNICHET.

## **5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES LIEES AUX DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES**

### **5.1. L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les éléments fournis précédemment dans le rapport mettent en évidence la recherche par la commune d'un équilibre entre développement urbain, économique et préservation des espaces et milieux naturels. Les choix effectués en matière de développement urbain ont pour objectif de mener un développement raisonné de la commune, tout en cherchant à offrir au plus grand nombre la possibilité d'y loger.

Enfin, un travail de redéfinition des zones « A » a permis d'augmenter les surfaces des espaces à potentiel agricole. La surface de la zone « N » diminue légèrement, mais leur redéfinition permet une meilleure valorisation de ces espaces. Par ailleurs, les terrains en zones Nd et Ns sont toujours utilisables par l'activité agricole. Dans certains secteurs Ns, notamment à l'Est du territoire communal, il est même souhaitable que l'agriculture continue à se développer car elle est, dans certains cas, la garantie de l'entretien de ces espaces.

### **5.2. LA LOI SUR L'EAU**

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales, etc...

Le PLU de la commune de PORNICHET prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau (voir la partie 2 du présent rapport de présentation, Etat initial de l'environnement).

Il est utile de mentionner que :

- la protection des abords du réseau hydrographique par un classement en zone naturelle strictement inconstructible a été maintenue ;
- des emplacements réservés destinés à l'amélioration du système d'épuration ont été mis en place ;
- la délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux, ...).

### **5.3. LA LOI PAYSAGE**

La loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. La révision du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt culturel, paysager et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir partie I : diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté spécifiquement à certains secteurs, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

Les paysages ont été intégrés tout au long de la réflexion sur l'évolution du zonage et du règlement du PLU. Une zone spécifique, destinée à la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée. Sa délimitation a été effectuée en tentant d'y intégrer la grande majorité des villas balnéaires remarquables de la commune, dont les parcs arborés participent à la création d'une ambiance et d'un paysage caractéristique de la commune.

Par ailleurs, les paysages de la commune sont caractérisés par un mélange entre espaces urbains, ruraux et littoraux. Le zonage a été réalisé en tentant de préserver au maximum l'équilibre entre ces trois types de paysages.

Le site compris entre l'opération des Océanes et le port d'échouage de PORNICHET a été fortement dénaturé par les aménagements, d'une part des immeubles des Océanes, d'autre part du port en eau profonde et du stationnement lié au port. Le projet d'extension de la zone portuaire (Np) avec en point de mire la création d'un nouveau port de plaisance participe à la requalification de ce secteur. C'est l'opportunité pour la commune de redonner une échelle touristique et piétonne au plateau bitumé actuel.

#### **5.4. LA LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS**

La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement fait que la révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire communal. Aucune décharge sauvage n'ayant été relevée sur le territoire communal, cette loi ne pose pas de problème particulier.

Par ailleurs, le PLU doit également mentionner l'existence d'anciens sites fermés ou remis en état, afin de s'assurer que l'usage futur du sol sera compatible avec la présence de déchets. La DDASS rappelle ainsi l'existence de l'ancienne décharge d'Ermur.

#### **5.5. LA LOI SUR LE BRUIT**

Il a été procédé, au titre de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, au classement des infrastructures de transport terrestres (RD 92 et RD 392). Les prescriptions d'isolation acoustique s'imposant aux constructions dans les secteurs à nuisances figurent dans le règlement du PLU.

#### **5.6. L'ARTICLE 204 DE LA LOI SRU**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, article 204, modifie l'article L111-3 du code rural et prévoit dorénavant que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des constructions existantes.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'article 79 de la loi n° 2005-17 du 23 février 2005 (loi relative au développement des territoires ruraux), permet cependant de moduler, le cas échéant, l'application de cette règle de réciprocité dans les parties actuellement urbanisées.

La révision du PLU est donc l'occasion d'examiner la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole en s'appuyant sur les principes de la charte agricole pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire signée le 4 décembre 2004.

Seules 2 exploitations agricoles comportant des bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance impactent sur le territoire communal de PORNICHET. Parmi celles-ci, seule l'exploitation des Quatre Vents, située sur le territoire communal de Saint-Nazaire, comporte des surfaces urbanisées et constructibles dans les périmètres sanitaires.

### **5.7. LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DITE « LOI BARNIER »**

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier », vise à la protection des paysages et notamment des entrées de ville aux abords des infrastructures routières.

La RD 92 (boulevard de Saint-Nazaire) est classée en route à grande circulation et est en conséquence soumise aux dispositions de la loi Barnier, soit un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions des constructions existantes.

Les espaces concernés sont les espaces non urbanisés le long de la voie précitée.

### **5.8. LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE**

La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville a pour objectif principal, en ce qui concerne les PLU, la recherche de la diversification et de l'équilibre entre les différents types d'habitat (habitat social notamment) et entre les différents types d'activités. Le PLU de PORNICHET a largement pris en considération ces objectifs.

### **5.9. LA LOI RELATIVE AUX AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

La loi du 5 juillet 2000, son décret d'application (2001-569 du 29 juin 2001) et la circulaire n° 2001-49 du 5 juillet 2001 relative à ladite loi fixent des conditions d'implantation et des normes techniques applicables aux aires d'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Loire-Atlantique a été cosigné le 24 juin 2002 par le préfet de département et le président du conseil général.

Une aire d'accueil des gens du voyage en conformité avec les normes prévues va être créée. Un zonage spécifique Ne et un emplacement réservé ont été prévus à cet effet.

## 6. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT, LE PLH ET LE PDU

### 6.1. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

La commune de Pornichet fait partie du périmètre du SCOT métropolitain de Nantes/Saint-Nazaire, qui a été approuvé lors du comité syndical du 26 mars 2007. Le SCOT ne comporte pas de prescriptions précises qui viendraient contraindre ou compléter le règlement du PLU, mais des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible. C'est donc surtout le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – dont le règlement et les plans de zonage du PLU sont la traduction règlementaire – qui est concerné par l'obligation de compatibilité.

Les principales orientations du SCOT, décrites dans le P.A.D.D. et développées dans le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) sont les suivantes :



#### **Renforcer le maillage urbain**

Par cet objectif, le SCOT vise à privilégier le développement de l'urbanisation dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain et du mitage en favorisant le renouvellement au sein des zones urbaines existantes, particulièrement dans les centres-bourgs et les centres urbains.

Le PADD de Pornichet poursuit cet objectif en programmant un développement urbain centré sur le renouvellement urbain dans le « centre-ville » et ses alentours et des extensions urbaines situées en continuité avec le tissu aggloméré existant, à proximité des équipements. La volonté de limiter la consommation d'espace par le développement urbain est également affichée dans le PADD de Pornichet, ce qui va dans le sens de l'objectif du SCOT.

Le SCOT affiche la volonté d'appuyer le développement de la métropole Nantes Saint-Nazaire en s'appuyant sur le développement des deux agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire, en assurant une articulation équilibrée entre une ville centre dense et le réseau des centres urbains d'agglomération. Le projet Hippocampe, à Pornichet, fait partie des projets qui participeront au développement de l'agglomération nazairienne, en requalifiant la ville, la baie et la façade littorale de la métropole. Le PLU de la commune de Pornichet, par ses dispositions, rend possible la mise en œuvre du projet Hippocampe et est donc compatible avec l'objectif du SCOT.



#### **Se loger et vivre ensemble**

Le SCOT fixe un objectif de production de logements (5600 logements à produire par an), et affiche la volonté de faciliter les parcours résidentiels des ménages, d'anticiper les nouveaux modes de vie et les rapports sociaux en promouvant notamment la mixité sociale et spatiale. En définissant quantitativement et qualitativement les besoins de logements sur la commune de Pornichet, et en affichant la volonté d'offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger, le PADD est cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT (voir la partie 1/ du PADD : « Habiter »).



### **Développer les richesses et l'emploi**

Les orientations du SCOT visent notamment à développer l'emploi, à améliorer sa répartition territoriale et à affirmer des pôles de développement économique cohérents à l'échelle de la métropole. La recherche du fonctionnement à l'année des activités liées au tourisme ; la volonté de faire évoluer les espaces économiques ; le renforcement des pôles commerciaux du centre-ville et du centre-bourg sont autant d'objectifs affichés dans le PADD de Pornichet, qui sont cohérents avec l'objectif du SCOT.



### **Structurer le territoire par les réseaux ferroviaires et les transports collectifs**

Le SCOT propose de développer les transports collectifs et plus particulièrement le mode ferroviaire, de définir un réseau de voiries hiérarchisé pour une circulation automobile apaisée, de multiplier les alternatives durables à l'automobile et d'améliorer l'accessibilité de la métropole. Le PADD de Pornichet, en affichant la volonté de privilégier la diversité des modes de déplacement, est cohérent avec cet objectif.



### **Conforter l'activité agricole et valoriser un espace agricole pérenne**

Le PADD du SCOT reconnaît le caractère central des questions agricoles dans la stratégie de développement du territoire. Il fixe plusieurs objectifs : préserver le potentiel économique ; assurer la protection de l'espace agricole et maîtriser le développement urbain. Le PADD de Pornichet, en définissant les zones agricoles durables, où l'activité agricole est pérenne, en protégeant les sièges d'exploitation agricole et en structurant l'urbanisation autour des tissus existants est cohérent avec le SCOT.



### **Valoriser l'environnement et le cadre de vie pour tous**

Le modèle de développement durable recherché par le SCOT exige que le développement de la métropole préserve l'environnement. Il vise donc à préserver les grands équilibres naturels et la richesse des milieux et également à offrir un cadre de vie agréable. Le PADD de Pornichet poursuit les mêmes objectifs, qui sont explicités dans la partie 5/ du PADD, intitulée « Valoriser le cadre de vie ».

## **6.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH**

Le PLU doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document de niveau intercommunal a été adopté le 7 octobre 2003. Trois orientations du PLH de la C.A.RE.N.E. sont en rapport direct avec le contenu du PLU de la commune de PORNICHET :

- Développer l'habitat de façon équilibrée entre densification des secteurs urbains et extension dans leur prolongement.
- Renforcer l'effort sur le parc locatif social et intermédiaire,
- Mettre en place une politique foncière active et cohérente.

Le PADD du PLU est bien en cohérence avec les orientations du PLH. Il comporte en effet les orientations suivantes :

- Limiter la consommation d'espace par le développement urbain,
- Offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger,
- Poursuivre une politique volontariste de maîtrise foncière.

Le règlement du PLU a été élaboré de façon à permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans le centre ville et les « cœurs de quartier » de la commune. Il impose également la réalisation d'une certaine proportion de logements sociaux sur un grand nombre de terrains. Il crée donc les conditions de réalisation des objectifs du PLH communautaire.

## **6.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PDU**

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la C.A.RE.N.E., approuvé par le conseil communautaire du 20 juin 2006, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Le PDU ne comporte pas de prescriptions précises qui viendraient contraindre ou compléter le règlement du PLU, mais des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible. C'est donc surtout le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est concerné par l'obligation de compatibilité. Ce document est en cohérence totale avec le Plan de Déplacements Urbains puisque dans le domaine des déplacements il comporte les éléments suivants :

- Privilégier la diversité des modes de déplacement,
- Mieux se déplacer sans automobile,
- Favoriser les transferts, d'un mode de déplacement à l'autre,
- Organiser le stationnement.

## 7. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

### 7.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

#### EMPLACEMENTS RESERVES – TABLEAU RECAPITULATIF

<b>P.L.U.</b>			
<u>N°</u>	<u>Affectation</u>	<u>Emprise</u>	<u>Bénéficiaire</u>
1	Elargissement avenue du Moulin prolongée	10 et 12 m	Commune
2	Giratoire avenue des Moulins / avenue du Baulois		Commune
3	Elargissement avenue Gravelais	8 m	Commune
4	Elargissement passage de Rochalo	8 m	Commune
5	Aménagement du carrefour avenue des Acacias / avenue de la mer	-	Commune
6	Aménagement d'un bassin de rétention zone du baulois	-	Commune
7	Elargissement Route d'Ermur ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
8	Elargissement Chemin de la Pailleresse	10 m	Commune
9	Aménagement d'un bassin de rétention intercommunal (Pornichet / La Baule)	-	Commune
10	Opération de Logements – Servitude de Mixité Sociale (L123-2 b) code de l'urbanisme) – Projet Hippocampe	-	Commune ou CARENE
11	Elargissement avenues des Becquerels / Bonne Source / Littoral ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	14 m	Commune
12	Liaison piétonne Impasse des Sports	2 m	Commune
13	Elargissement avenue des Saules	8 m	Commune
14	Elargissement avenue Paolini ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
15	Aménagement Chemin de la Pierre ( <i>en partie</i> )	10 m	Commune
16	Aménagement – Prolongement de l'avenue des Hirondelles	-	Commune
17	Elargissement – Aménagement stationnement latéral avenue de la Villès Chevissens	25 m	Commune
17-bis	Aménagement avenue Villès Chevissens prolongée	8 m	Commune
18	Elargissement avenue de la Pépinière	16 m	Commune
19	Elargissement avenue du Bois Tout le Monde	12 m	Commune
20	Elargissement avenue des Lorienttes ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	12 m	Commune
20-bis	Elargissement avenue des Lorienttes prolongée ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	9 m	Commune
21	Elargissement avenue de Rangrais ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	12 m	Commune
22	Elargissement avenue du Pouligou ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	12 m	Commune
23	Elargissement avenue des Ormeaux ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
24	Aménagement Giratoire + Elargissement avenue Villès Babin	12 m	Commune
25	Elargissement + aménagement Chemin des Grands Champs	10 m	Commune
26	Elargissement + aménagement Chemin de Tréffioux	16 m	Commune
27	Bassin de rétention de Tréffioux	-	Commune

28	Elargissement avenue des Ecoles ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	8 et 10 m	Commune
29	Elargissement route de la Fontaine de la Nue ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
30	Elargissement route de Beauchamp ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
31	Elargissement + aménagement route du Pont Saillant	10 m	Commune
32	Aire d'accueil des gens du voyage	-	Commune ou CARENE
33	Elargissement route de la Villès Mahaud	-	Commune
34	Elargissement Chemin des Redonnées (Z.A.C.)	10 m	Commune
35	Elargissement + aménagement du Chemin du Siffrais	12 m	Commune ou CARENE
36	Elargissement ponctuel route de Villès Babin	10 m	Commune
37	Elargissement ponctuel route de la Villès Blais	10 m	Commune
38	Elargissement Route et Chemin du Haut Bignon Joli	10 m	Commune
39	Bassin de rétention de la Monnerie	-	Commune
40	Bassin de rétention du Bignon Joli	-	Commune
41	Accès Z.A.C. des Redonnées sur la route de la Villès Babin	-	Commune
42	Elargissement route de Mahuit	10 m	Commune
43	Aménagement cheminement piétonnier Pépinière / Bonne Source	2 m	Commune
44	Liaison piétonne avenue des Frères Baugé	2 m	Commune
45	Aménagement du Chemin du Colobé	8 m	Commune
46	Parking gare	-	Commune
47	Avenue des Lys ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
48	Elargissement du Chemin du Bois de Rose	10 m	Commune
49	Elargissement impasse Sainte-Anne	8 m	Commune
50	Elargissement avenue Yolande	8 m	Commune
51	Cheminement piéton Pointe du Bec	5 m	Commune
52	Liaison piétonne entre Noé et lotissement Pépinière	-	Commune
53	Passage Saint-Sébastien / Bd de Saint-Nazaire à travers le Moulin d'Argent (en prolongement du Chemin de la Pailleresse)	10 m	Commune
54	Espaces publics Office de Tourisme – Projet Hippocampe	-	Commune
55	Opération de Logements – Servitude de Mixité Sociale (L123-2 b) code de l'urbanisme) – Projet Hippocampe	-	Commune ou CARENE
56	Rond-Point Boulevard de Saint-Nazaire – Désenclavement Zone d'Activités Pornichet Atlantique	-	Commune
57	Espaces publics – Redressement de voirie – Projet Hippocampe	-	Commune
58	Elargissement avenue de Cavaro ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
60	Avenue Ville-es-Bertho	10 m	Commune
61	Elargissement + Aménagement Chemin des Grandes Vignes	10 m-	Commune
62	Elargissement + aménagement Chemin du Clos Roux et Chemin des Renardeaux	10 m	Commune
63	Accès à la zone 2AU (face au Chemin du Clos Roux)	-	Commune
64	Accès à la zone 1AU	-	Commune
65	Création et aménagement d'une liaison voirie	-	Commune
66	Aménagement cheminement piétonnier avenue des Farfadets / avenue du Pivert	-	Commune
67	Création voie de liaison entre boulevard de Saint-Nazaire et l'avenue de Saint-Sébastien au titre de l'article L123-2	-	Commune

	c) du code de l'urbanisme – Projet Hippocampe		
68	Création voie de liaison entre boulevard de Saint-Nazaire et l'avenue de Saint-Sébastien au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme – Projet Hippocampe	-	Commune
69	Elargissement avenue de Mazy ( <i>ponctuel sur le linéaire</i> )	10 m	Commune
70	Chemin de l'Aunay	8 m	Commune
71	Route du Parc de la Garenne	10 m	Commune
72	Zone 1AUh Bois de la Grée : Opération de Logements – Servitude de Mixité Sociale (L123-2 b) code de l'urbanisme – Loi ENL du 13 Juillet 2006)		
73	Zone 1AUr Hippodrome (Nord) : Opération de Logements – Servitude de Mixité Sociale (L123-2 b) code de l'urbanisme – Loi ENL du 13 Juillet 2006)		
74	Zone 1AUr Hippodrome (Est) : Opération de Logements – Servitude de Mixité Sociale (L123-2 b) code de l'urbanisme – Loi ENL du 13 Juillet 2006)		
75	Zone 1AUh Pouligou : Opération de Logements – Servitude de Mixité Sociale (L123-2 b) code de l'urbanisme – Loi ENL du 13 Juillet 2006)		

## **7.2. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT (L.123-2-b)**

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver, dans les zones urbaines du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le Programme Local de l'Habitat de la CARENE poursuit un objectif de rééquilibrage, de développement et de revalorisation de l'offre locative conventionnée. En complément des outils pouvant être mis au service de cet objectif (aides financières, actions foncières, opérations d'aménagement, négociation avec les opérateurs privés dans le cadre de l'instruction des permis de construire ...), les servitudes de mixité sociale permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles bien situées et équipées (en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, ...) et d'en préciser le programme au regard des objectifs territorialisés du PLH et des caractéristiques de la commune.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D., qui traduit les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Le principal objectif de l'inscription de servitudes de mixité sociale est de développer une offre locative conventionnée.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure dans le règlement (voir Pièces graphiques).

La mise en oeuvre de la servitude L.123-2-b s'applique pour les constructions neuves. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée, soit après la réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette cession est authentifiée par un acte notarié. Cette servitude sera mise en oeuvre dans le PLU en zone U et en zone AU, comme le permet désormais la loi ENL du 13 Juillet 2006.

## **7.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique ont été recensées par décret en Conseil d'Etat et figurent dans le document graphique joint dans la pièce « annexes » du dossier. Les données proviennent du document appelé « Porter à la connaissance » qui synthétise ces informations.

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU.

### Servitudes relatives aux monuments historiques (AC 1)

La croix des Forts (inscription à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 21 décembre 1995)

Villa « Ker Souveraine » (inscription à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 26 septembre 2002)

### Servitudes relatives aux sites naturels et urbains (AC 2)

Site côtier et îles (site inscrit le 18 novembre 1969)

### Servitudes de passage sur le littoral (EL 9)

### Servitudes relatives à la protection des centres radioélectriques contre les perturbations électriques (PT 1)

Centre radioélectrique de Saint-Nazaire/Pornichet (décret du 8 septembre 1967)

Sémaphore de Chémoulin (décret du 23 octobre 1992)

### Servitudes relatives à la protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles (PT 2)

Centre radioélectrique de Saint-Nazaire/Pornichet (décret du 5 janvier 1968)

Faisceau hertzien Piriac-sur-Mer/Sémaphore de Chémoulin (décret du 15 septembre 1980)

### Servitudes relatives aux chemins de fer (T 1)

Ligne Nantes Saint-Nazaire Le Croisic

### Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage (T 5)

Aéroport de Saint-Nazaire Montoir (arrêté interministériel du 7 octobre 1975)

L'existence d'une servitude pour une conduite A.E.P. de diamètre 600 mm en acier est également à signaler.

## 8. LES ANNEXES DU PLU

Elles ont une fonction d'information. La liste exhaustive des éléments devant figurer en annexe est fixée par les articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme.

Les annexes du PLU de la commune de PORNICHET comprennent :

- La liste des zones d'aménagement concerté,
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues,
- La liste des Servitudes d'utilité publique,
- Le plan des Servitudes d'utilité publique,
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Les annexes peuvent faire l'objet de modifications selon des procédures qui leur sont propres. Ces évolutions sont alors introduites par une procédure de mise à jour du PLU effectuée par simple arrêté municipal.