

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-NAZAIRE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA VILLE DE PORNIC**

SEANCE PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 29 septembre à 19 h 30, le Conseil Municipal de Pornic, sur convocation régulière en date du mercredi 23 septembre 2026, dûment accompagnée d'une note explicative de synthèse, s'est réuni à la Salle du Conseil - Relais Saint Gilles à Pornic, en session ordinaire, sous la présidence de M. HUBERT Maire.

Présents : Mmes et MM. Antoine HUBERT, Gwenaël BOUSQUET, Catherine VASSEUR, Norbert MARTINEZ, Véronique PERSON, Serge ROUSSEAU, Caroline LIBERATORE, Bruno GRIS, Ombeline ACCARION, Alexandre APPERT, Tony BOURGEOIS, Olivier CAPELLE, Catherine DELRUE, Dorothée DENOUE, Pascal GENTIL, Corine GUIGNARD, Claire HUGUES, Marie JOUBERT-BOULANGER, Christophe MAILLARD, Bastian MALDINEY, Alexandra NICOLLE, Sylvie PACAUD, Dominique PAGEAUD, Nelly POIRIER, Noa RETOURNÉ, Henri RODRIGUEZ, Isabelle RONDINEAU-DEGENNE, Jacques SUHARD.

Pouvoirs : Délizar KASSOUS à M. le Maire, Mégane THIBAUT-LOQUET à Corine GUIGNARD, Cédric MONFRAY à Marc LE HIR, Claire HUGUES à Dominique PAGEAUD, Christine CROCQUEVIEILLE-BARREAU à Isabelle RONDINEAU-DEGENNE

Secrétaire de séance : Noa RETOURNÉ

Conseillers en exercice : **33** - Présents : **28** - Votants : **33** - Quorum : **17**

2026 - VII - 07 - Bilan de la concertation sur la modification n°2 du PLU

Une procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée par arrêté de M. le Maire en date du 22 juin 2026. Cette modification du PLU a pour objectifs de :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le PVAP
- Intégrer la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGIC)
- Intégrer les dispositions du Schéma Pluvial intercommunal
- Modifier les modalités de calcul des besoins en stationnement pour les nouveaux logements autour de la gare, en application des dispositions de la loi Huwart
- Mettre à jour les prescriptions environnementales
- Ajuster les hauteurs des constructions sur les entrées de ville dans la recherche d'un renouvellement urbain s'intégrant dans l'environnement bâti
- Mettre en place une servitude de résidences principales afin de répondre aux besoins en logements des habitants à l'année
- Procéder à des ajustements rédactionnels du règlement écrit

Considérant les objectifs de la modification, une évaluation environnementale est nécessaire conformément à l'article L104-3 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'article L103-2 du code de l'urbanisme indique que la modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

A ce titre, en application des articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, une délibération du conseil municipal du 29 juin 2026 a fixé les dispositions propres à cette concertation. Conformément à cette délibération, la concertation s'est déroulée du 1er août au 13 septembre 2026 inclus, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public en mairie principale et dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune de documents présentant le projet de modification du PLU ;
- Possibilité de formuler ses observations ou suggestions par courrier postal ou courriel à urbanisme@pornic.fr ainsi que dans un registre papier disponible en mairie principale ainsi que dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Organisation d'une réunion publique.

En application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il convient désormais de tirer le bilan de cette concertation.

Le bilan complet est joint en annexe à la présente délibération.

La concertation s'est déroulée dans le respect des formalités prévues par la délibération du 29 juin 2026 et dans le respect des textes en vigueur.

A l'issue de la concertation, il ressort que la participation importante du public et les différents retours qui ont pu être émis ont souligné la qualité de la concertation mise en place autour de cette procédure et des documents disponibles. La concertation réalisée a également permis à la commune de conforter les choix réalisés dans le cadre du projet de modification n°2.

Au total, la commune a reçu 50 contributions écrites tout au long de la concertation. Ces contributions ont notamment porté, en lien avec les objets de la procédure, sur des demandes d'ajustements de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des demandes de précisions sur l'application des différents dispositifs, des alertes sur la nécessité d'avancer en parallèle sur les travaux autour du réseau des eaux pluviales, des demandes d'ajustement, d'ajout ou de suppression des protections patrimoniales, des demandes de suppressions d'emplacements réservés, de dérogations sur les hauteurs des bâtiments, d'ajustements du règlement écrit.

En complément, certaines contributions ont porté sur des sujets qui ne s'inscrivent pas dans les objets de la procédure : demandes d'ajustements des zones constructibles, demandes liées au risque d'inondation des cours d'eau côtiers, demandes d'abaissement de la hauteur des bâtiments sur la zone portuaire, demande de mise en place d'une réglementation sur les meublés touristiques, modalités de prise en considération de la vacance des logements, date d'opposabilité du SCoT du Pays de Retz...). Ce type de contribution fera l'objet d'une réponse directe aux personnes concernées.

En ce qui concerne la réunion publique, près de 300 personnes ont assisté à la présentation en séance plénière et de nombreux participants ont consulté les documents et échangé avec les élus et techniciens sur les différents stands déployés.

Ces échanges ont essentiellement porté sur les mêmes sujets que ceux soulevés dans les contributions écrites.

En conséquence de ces éléments, il ressort que la concertation réalisée conduit à faire évoluer le projet de modification n°2 sur les points suivants, par rapport aux éléments initialement présentés dans ce cadre :

- Modification de l'OAP Moulin-Neuf / Colombes pour conserver l'équilibre entre production de logements, temporalité et gestion des franges urbaines ;
- Ajout de précisions dans la notice de présentation en lien avec les questions posées ;
- Ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination à la Génrière ;
- Ajustement d'un espace boisé classé à la Ficaudière ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°11 ;
- Modification de l'OAP n°11 pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle d'un projet sur le secteur, tout en conservant les objectifs initiaux ;
- Adaptation de la règle des hauteurs de clôture dans les cas où la parcelle est située très en contrebas de la voirie.

En outre, les demandes et questionnements relevant de situations personnelles feront l'objet d'une réponse écrites aux personnes concernées.

Par la suite, le projet de modification n°2 du PLU sera soumis à l'avis de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale. Il sera également soumis à l'avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier et les différents avis reçus seront alors soumis à une enquête publique ou une participation du public par voie électronique, en application des dispositions du code de l'environnement, avant l'approbation de la procédure.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants et les articles L153-36 à L153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pornic approuvé le 6 avril 2023, mis à jour les 9 novembre 2023, 8 janvier 2024, 10 mars 2025, 15 octobre 2025 et 9 janvier 2026, ayant fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 26 juin 2024 et 13 mars 2025, modifié le 25 juin 2025 et mis en compatibilité le 10 juillet 2025 ;

Vu la modification n°2 du PLU prescrite par arrêté de M. Le Maire en date du 22 juin 2026 ;

Vu les modalités de concertation fixée par délibération du conseil municipal du 29 juin 2026 ;

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du Territoire, Mobilités, Ruralité réunie le 11 et le 15 septembre 2026 ;

Considérant que la concertation sur la procédure de modification n°2 du PLU s'est déroulée dans le respect des formalités prévues par la délibération du 29 juin 2026 et qu'elle a permis au public de s'exprimer sur les orientations du projet ;

Considérant que les contributions réceptionnées au cours de cette concertation ont conforté les choix réalisés par la commune et ont conduit à faire évoluer, à la marge, le projet de modification n°2 sur des points spécifiques ;

Considérant qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il convient de tirer le bilan de cette concertation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **CONFIRME** que la concertation s'est déroulée dans le respect des formalités prévues par la délibération du 29 juin 2026 et qu'elle a permis au public de s'exprimer sur les orientations du projet.
- **TIRE** les conséquences de cette concertation en faisant évoluer, à la marge, le projet de modification n°2 du PLU.
- **APPROUVE** le bilan de la concertation, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **AUTORISE** M. le Maire ou l'Adjoint délégué à poursuivre la procédure de modification n°2 du PLU et à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

Adopté par 27 voix POUR

et 6 ABSTENTIONS (C. Hugues, I. Rondineau, D. Pageaud, A. Nicolle, C. Crocquevieille-Barreau, B. Maldiney)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214401317-20260929-Delib2026VII07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/10/2026
Publication : 05/10/2026

Pour extrait conforme,

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative, située 6 allée de l'Île Gloriette – 44000 Nantes, peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) peut être exercé durant ce même délai, selon les règles prévues dans le Code des relations entre le public et l'administration.

**Commune de
Pornic**

Département de Loire-Atlantique



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Bilan de la concertation

1er août au 13 septembre 2026



RAPPEL DU PROJET

Les objets du projet de modification n°2 du PLU

Les objets de la procédure

Afin de préserver et mettre en valeur son patrimoine bâti, la commune de Pornic s'est inscrite dans une démarche de création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), classé par arrêté ministériel le 4 septembre 2023.

Le SPR est doté d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) établi dans les conditions prévues à l'article L.631-4 du Code du Patrimoine pour garantir la qualité architecturale des constructions existantes et futures et la qualité de l'aménagement des espaces libres.

Par délibération en date du 6 janvier 2026, le Conseil Municipal a approuvé le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), annexé au PLU par arrêté du 9 janvier 2026. Toutefois, afin de conserver une cohérence dans l'application des règles au regard de la superposition des deux outils, et de faciliter la compréhension des règles par les pétitionnaires, il semble nécessaire de faire évoluer certaines règles du PLU.

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, des évolutions législatives sont intervenues (loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « HUWART », loi LE MEUR) et des documents supra-communaux ont été adoptés (schéma pluvial de Pornic agglo Pays de Retz, stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte), qui impliquent une évolution des règles du PLU actuellement opposable pour intégrer les enjeux associés (stationnement autour des gares, réglementation sur les résidences principales, érosion côtière à 100 ans, ...).

En complément, de nouveaux inventaires environnementaux ont permis une actualisation des connaissances (sur des périmètres de zones humides, mares et patrimoine arboré) et une mise à jour des données cartographiques correspondantes qu'il convient d'intégrer au PLU.

Enfin, de nouveaux enjeux d'insertion paysagère de futurs projets d'aménagements en entrée de ville ont été identifiés, ce qui a conduit la commune à s'interroger sur l'ajustement des règles de hauteur des constructions, en particulier sur les OAP de renouvellement urbain.

Cette modification n°2 poursuit ainsi les objectifs suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le PVAP
- Intégrer la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGITC)
- Intégrer les dispositions du Schéma Pluvial intercommunal
- Modifier les modalités de calcul des besoins en stationnement pour les nouveaux logements autour de la gare, en application des dispositions de la loi Huwart
- Mettre à jour les prescriptions environnementales
- Ajuster les hauteurs des constructions sur les entrées de ville dans la recherche d'un renouvellement urbain s'intégrant dans l'environnement bâti
- Mettre en place une servitude de résidences principales afin de répondre aux besoins en logements des habitants à l'année
- Procéder à des ajustements sémantiques et rédactionnels

RAPPEL DU PROJET

La procédure de modification n°2 du PLU

La prescription et les modalités de concertation

Par arrêté en date du 22 juin 2026, M. le Maire de la commune de Pornic a prescrit une procédure de modification n°2 de son PLU approuvé 06 avril 2023.

Par délibération en date du 29 juin 2026, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation permettant aux habitants de la commune de prendre connaissance et de s'exprimer sur les objets de cette modification.

Cette concertation s'est déroulée du 1er août au 13 septembre 2026 inclus, avec les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public en mairie principale et en mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune de documents présentant le projet de modification du PLU ;
- Possibilité de formuler des observations ou propositions, par courrier postal ou courriel à urbanisme@pornic.fr, qui seront enregistrées et conservées par la ville, ainsi que dans trois registres papiers destinés à cette fin et disponibles en mairie principale ainsi que dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Organisation d'une réunion publique, qui s'est déroulée le mercredi 2 septembre 2026.

Cette concertation a porté sur les orientations envisagées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

Il est rappelé qu'au-delà de cette concertation, une phase de consultation du public (soit par enquête publique, soit par participation du public par voie électronique) sera organisée en début d'année 2027. Chacun aura alors l'occasion de prendre connaissance des documents détaillés et de faire part de ses observations.

Le présent document vise à dresser le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 1er août au 13 septembre 2026 inclus.

RAPPEL DU PROJET

La procédure de modification n°2 du PLU

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 22 juin 2026 prescrivant la modification n°2 du PLU

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

CONCERTATION DU PUBLIC

Délibération du 29 juillet 2026 fixant les modalités de concertation

Concertation du public du 1er août au 13 septembre 2026 selon les modalités fixées par la délibération

Délibération approuvant le bilan de la concertation (29 septembre 2026)

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale.

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

ENQUETE PUBLIQUE

Saisine du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Arrêté de mise à l'enquête publique

Mesures de publicité

OU

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Délibération fixant les modalités de la PPVE

Mesures de publicité

MODIFICATION DU PROJET

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

APPROBATION DE LA MODIFICATION

Délibération approuvant la modification

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

L'information sur le déroulement de la concertation

L'information sur le déroulement de la concertation

Par délibération en date du 29 juin 2026, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation permettant aux habitants de la commune de prendre connaissance et de s'exprimer sur les objets de cette modification.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la publication de l'acte, cette délibération a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en mairie de Pornic pendant un mois à compter du 1^{er} juillet 2026 et sur le site internet de la commune à compter du 15 juillet 2026, pendant toute la durée de la concertation ;

21_DB-Delib 2026VI13 - Modalités concertation modif 2 PLU

↓ Télécharger



Collectivité : **MAIRIE DE PORNIC**

Chaîne d'intégrité : F9 8C F5 95 B1 B8 E3 83 50 02 2D A2 19 E3 6D C9

Téléversement : 15/07/2026

Taille : 201.97 kB

Statut : **En ligne**

Archivage prévu le : 15/09/2026

Mise hors ligne prévue le : Aucune mise hors ligne prévue

Temps de mise en ligne : 1 mois, 3 semaines

Historique de mise en ligne

- Dernière mise en ligne le 15/07/2026 à 15:08

- Mention des modalités de cette concertation en caractères apparents dans le courrier du Pays de Retz du 7 août 2026 ;

URBANISME. Concertation sur le PLU

Jusqu'au 13 septembre, la Ville de Pornic lance une concertation préalable sur la modification n°2 de son Plan local d'urbanisme (PLU). Cette initiative permet aux habitants, associations et acteurs locaux de s'informer et de contribuer au projet avant son approbation. Une réunion publique est prévue le mercredi 2 septembre, à 19h, Salle Joséphine Baker, 28 rue Sainte Victoire à Pornic.

Approuvé en avril 2023, le PLU évolue pour intégrer de nouvelles réglementations et répondre aux enjeux actuels du territoire. Les principaux objectifs incluent :

- Assurer la compatibilité avec le Plan de valorisation de

l'architecture et du patrimoine (PVAP) pour préserver le patrimoine local.

- Intégrer la Stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte afin d'anticiper l'érosion littorale.

- Prendre en compte le Schéma Pluvial intercommunal et de nouveaux inventaires environnementaux, tels que les zones humides et le patrimoine arboré.
- Adapter certaines règles d'urbanisme aux lois Huwart et Le Meur pour favoriser les résidences principales dans certains secteurs.

- Ajuster les règles de hauteur des bâtiments à l'entrée de la ville pour un renouvellement urbain harmonieux.

La concertation est ouverte à tous et se déroule conformément au Code de l'urbanisme, la modification étant soumise à une évaluation environnementale.

■ Le dossier peut être consulté : à l'Hôtel de Ville et dans les mairies annexes, aux horaires habituels ; en ligne sur le site de la Ville : <https://www.pornic.fr/actualite/modification-n2-du-plu-de-pornic-concertation-jusquau-13-septembre-2026/>. Les observations peuvent être déposées sur les registres disponibles en mairie, envoyées par courrier ou par courriel à urbanisme@pornic.fr.

- Un second rappel a été fait dans le courrier du Pays de Retz du 28 août 2026 ;

Concertation sur le PLU : une réunion publique

Jusqu'au 13 septembre, la Ville de Pornic organise une concertation préalable sur la modification n° 2 de son Plan local d'urbanisme (PLU). Une réunion publique est prévue le mercredi 2 septembre, à 19h, Salle Joséphine-Baker, 28 rue Sainte-Victoire à Pornic. Approuvé en avril 2023, le PLU évolue pour intégrer de nouvelles réglementations et répondre aux enjeux actuels du territoire. Il s'agit d'assurer la compatibilité avec le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) pour préserver le patrimoine local, d'intégrer la Stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte afin d'anticiper l'érosion littorale et de prendre en compte le Schéma Pluvial intercommunal et de nouveaux inventaires environnementaux, tels que les zones humides et le patrimoine arboré. Le PLU doit aussi adapter certaines règles d'urbanisme aux lois Huwart et Le Meur pour favoriser les résidences principales dans certains secteurs et ajuster les règles de hauteur des bâtiments à l'entrée de la ville pour un renouvellement urbain harmonieux.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

L'information sur le déroulement de la concertation

- Mention de la modification n°2 du PLU et de ses objets dans le journal Ouest France du 25 juin 2026 ;
- Enfin, un dernier rappel a été publié dans le courrier du Pays de Retz du 11 septembre 2026.

Avis administratifs

Commune de PORNIC Prescription de la modification n° 2 du PLU

AVIS

Par arrêté ARR-PER-DAP-2026-106 du 22 juin 2026, le maire de Pornic a prescrit la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU). Cette modification vise à faire évoluer le document sur des points ne relevant pas d'une procédure de révision, notamment :

- mettre en compatibilité le PLU avec le PVAP,
 - intégrer la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGITC),
 - intégrer les dispositions du Schéma Pluvial intercommunal,
 - modifier les modalités de calcul des besoins en stationnement pour les nouveaux logements autour de la gare, en application des dispositions de la loi Hurwartz,
 - mettre à jour les prescriptions environnementales,
 - ajuster les hauteurs des constructions sur les entrées de ville dans la recherche d'un renouvellement urbain s'intégrant dans l'environnement bâti,
 - mettre en place une servitude de résidences principales afin de répondre aux besoins en logements des habitants à l'année,
 - procéder à des ajustements sémantiques et rédactionnels du règlement écrit.
- Cet arrêté est affiché au siège de la mairie pendant un mois à compter du 23 juin 2026 et publié sur le site internet de la ville : www.pornic.fr

PLU à Pornic : fin de la concertation le 13 septembre. La Ville de Pornic organise, jusqu'au 13 septembre 2026 inclus, une concertation préalable sur la modification numéro deux de son plan local d'urbanisme (PLU). Cette procédure vise notamment à intégrer la gestion du trait de côte et à appliquer la loi Le Meur pour favoriser les résidences principales face aux meublés touristiques. Cette révision soumise à évaluation environnementale adapte également les règles au plan du patrimoine. Le dossier reste consultable sur le site internet de la commune, en mairie principale et dans les mairies annexes. Les habitants peuvent consigner leurs observations sur les registres physiques ou par courriel à urbanisme@pornic.fr.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

L'information sur le déroulement de la concertation

En complément, cette concertation a fait l'objet d'un avis qui a été publié dans les actualités du site internet de la commune, accompagné de l'ensemble des autres documents relatifs à la concertation (arrêté de prescription, notice de présentation pour la concertation, etc.).



PORNIC
MA VILLE

MES
ACTIVITÉS

VIVRE À
PORNIC

NOUS
CONTACTER

DÉMARCHES

Q

Accueil > Actualités > Modification du PLU de Pornic : concertation jusqu'au 13 septembre 2026

MODIFICATION DU PLU DE PORNIC : CONCERTATION JUSQU'AU 13 SEPTEMBRE 2026



**VILLE DE PORNIC : AVIS DE MISE
À DISPOSITION DU PUBLIC**

Du 1^{er} août au 13 septembre 2026, se déroule une concertation préalable à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) afin, notamment, de le mettre en compatibilité avec le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), d'y intégrer la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte, de prendre en compte les évolutions législatives et d'adopter les dispositions permises par la loi Le Meur afin privilégier les résidences principales dans certains secteurs.

Par arrêté n° ARR-PER-DAP-2026-106 du 22 juin 2026, M. le Maire a prescrit la modification n°2 du PLU de Pornic.

Cette modification est soumise à une évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article L 104-3 du code de l'urbanisme, elle nécessite donc une concertation préalable avec le public.

CONTACT

Observations ou propositions à adresser :

- Par courrier postal :
Ville de Pornic
1 place de l'Hôtel de Ville
44210 Pornic
- Par courriel :
urbanisme@pornic.fr

DOCUMENTS ASSOCIÉS

-  Notice de présentation des objets de la procédure pour la concertation [\(9,69 Mo, pdf\)](#)
-  Arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU [\(1,009,03 Ko, pdf\)](#)
-  Délibération définissant les modalités de concertation [\(266,42 Ko, pdf\)](#)
-  Présentation_REUNION_PUBLIQUE_c [\(17,86 Mo, pdf\)](#)

Date de la mise à disposition

Par délibération du 29 juin 2026, le Conseil Municipal a décidé que la concertation se déroulerait du 1^{er} août au 13 septembre 2026 inclus, et a défini les modalités de concertation.

Modalités de mise à disposition et de concertation

- Mise à disposition du public en mairie principale et en mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture, et sur le site Internet de la Commune de documents présentant le projet de modification du PLU ;
- Possibilité de formuler des observations ou propositions, par courrier postal ou courriel à urbanisme@pornic.fr, qui seront enregistrées et conservées par la ville, ainsi que dans un registre papier destiné à cette fin et disponible en mairie principale ainsi qu'en mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Organisation d'une réunion publique le 2 septembre 2026 à 19h, à la salle Joséphine Baker.
> [Consulter la présentation](#)

Dossier de consultation

Le dossier comprend les documents suivants :

- Notice concertation modification n°2 du PLU
- Arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU
- Délibération définissant les modalités de concertation

LIEN ASSOCIÉ

 Plan local d'urbanisme (PLU) de Pornic www.pornic.fr

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le relais de la presse locale

Le relais de la presse locale

Outre les mesures précédemment évoquées, la procédure de modification n°2 du PLU a fait l'objet, au cours de la concertation, de plusieurs articles dans la presse locale permettant d'informer le public sur les principales évolutions apportées par la procédure. Ces articles ont été l'occasion de faire un rappel sur certaines modalités de concertation, dont la tenue de la réunion publique.

4

Loire Atlantique - Comment Pornic veut interdire les nouvelles résidences secondaires dans certains quartiers

Quotidien Ouest-France, ouest-france.fr — lundi 17 août 2026 — 526 mots
[Voir la version en ligne](#)



Pornic veut interdire les nouvelles résidences secondaires dans un certain périmètre. © Archives Ouest-France

Profitant de la révision de son plan d'urbanisme, la Ville de Pornic (Loire-Atlantique) prévoit de mettre en place une « servitude de résidences principales », où les nouvelles maisons secondaires seront interdites. Elle espère ainsi redonner de l'air au logement à l'année.

L'activité saisonnière, oui. Mais jusqu'à un certain point. **De plus en plus de villes cherchent à contrer les effets négatifs du tourisme, et surtout le manque de logement à l'année.** Pornic sera peut-être l'une des premières, en Loire-Atlantique, à mettre en place une arme relativement récente : l'interdiction des nouvelles résidences secondaires dans un certain périmètre. « On parle bien des nouvelles résidences, a précisé le maire, Antoine Hubert (divers centre), lors d'un conseil municipal, en juin. Les résidences secondaires actuelles ne seront pas impactées. C'est important de ne pas surinterpréter. »

La Ville a intégré cette disposition dans la modification de son plan d'urbanisme qu'elle vient de lancer. L'adoption définitive est prévue pour le mois de mars 2027. Dans un premier temps, le public peut donner son avis, jusqu'au dimanche 13 septembre⁽¹⁾.

Dans le détail :

- Article du 17 août 2026 dans le journal Ouest France ;

Limiter les Airbnb ?

De quoi s'agit-il précisément ? De mettre en place un périmètre à l'intérieur duquel toute nouvelle construction de résidence secondaire sera interdite. Techniquement, c'est une « servitude de résidences principales ». Le contour a été étudié par les services d'urbanisme, au vu de différents critères : proximité avec les commerces et services, secteurs à fort potentiel de densification, etc.

Actuellement, environ un tiers des 14 700 logements de la ville sont des résidences secondaires. Il s'agit de rééquilibrer, en faisant en sorte que les 2 000 nouveaux logements envisagés, dans les dix ans, accueillent des familles à l'année. En achetant un bien ou en signant un bail, les gens devront s'engager à en faire leur résidence principale.

120 jours par an en location courte durée

« Parfois, des promoteurs incitent à investir, puis à relouer pour rembourser, constate Bruno Gris, l'adjoint à l'urbanisme. Ce sera toujours possible, mais il faudra louer à l'année. » La location de courte durée, via des plateformes par exemple, restera autorisée en dessous de 120 jours par an.

Cette limitation des résidences secondaires est une mesure prévue dans la loi Le Meur de 2024. « Cela fait suite aux difficultés d'accès de logement en zone touristique, rappelle la Ville. Cette loi vise à lutter contre l'éviction des résidents permanents, en favorisant la mise sur le marché de logements destinés à une occupation à l'année. »

En France, plusieurs villes ont déjà franchi le pas. L'île d'Yeu (Vendée), très récemment, **Cancale ou Saint-Malo (Ille-et-Vilaine)** ; Royan, Oléron, Biarritz... La loi permet aussi, entre autres, de limiter les locations de courte durée, et cela se fait depuis plus longtemps dans certaines communes. À Saint-Malo, des quotas ont été instaurés par quartier. **À La Baule, le nombre de biens que peut louer un propriétaire est limité à deux.** Pornic réfléchit à faire la même chose pour ses 1 300 meublés recensés.

« Un propriétaire est tout à fait libre d'avoir des revenus complémentaires, a rassuré le maire lors du conseil municipal. Mais concernant le multi-investissement ou la location de multiples propriétés, il va falloir travailler plus finement. »

⁽¹⁾ Réunion d'information mercredi 2 septembre, à 19 h, salle Joséphine-Baker, 28, rue Sainte-Victoire, à Pornic.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

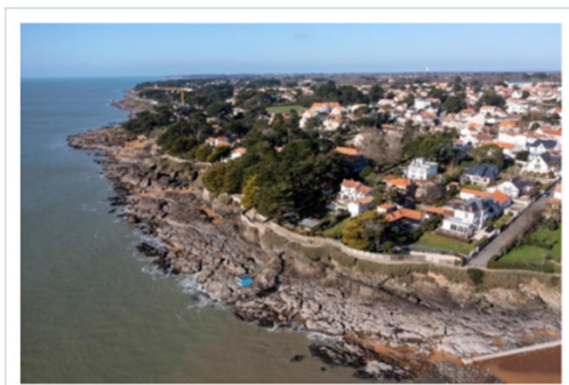
Le relais de la presse locale

- Article du 21 août 2026 dans le journal Ouest France ;

15

Loire Atlantique - Pornic ne veut plus de nouvelles piscines près de la côte qui s'érode

Quotidien Ouest-France, ouest-france.fr — vendredi 21 août 2026 — 568 mots
[Voir la version en ligne](#)



Le long du trait de côte, à Pornic, des mesures sont prises pour réguler l'urbanisation. © Archive Franck Dubray/Ouest-France

La station balnéaire de Loire-Atlantique prend des mesures pour lutter contre l'érosion du trait de côte. En cours de modification, le plan d'urbanisme prévoit un secteur « atténuer », le long du littoral, avec des contraintes particulières.

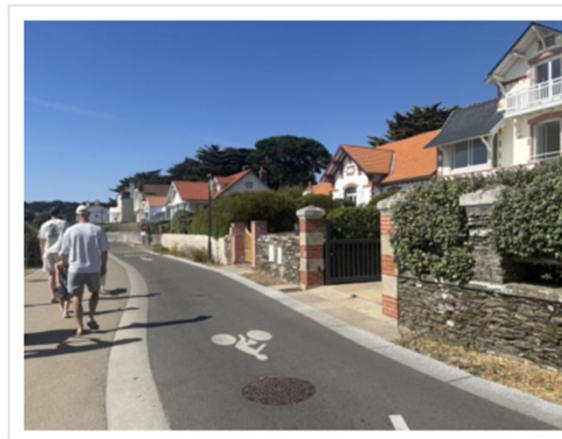
« Une piscine ? On en a une énorme en face de chez nous », sourit cet habitant de la corniche du Gourmalon, en montrant l'océan. Après un été caniculaire, certains étaient peut-être tentés d'investir dans un tel équipement. Mais à Pornic (Loire-Atlantique), ce ne sera plus possible dans tout un périmètre le long de la côte. Justement pour lutter contre l'une des conséquences du changement climatique.

C'est, en tout cas, la volonté de la Ville, dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme qu'elle prépare. Ce document prévoit, par ailleurs, **d'interdire les nouvelles résidences secondaires dans plusieurs quartiers.** Pourquoi cette mesure ? Il s'agit de faire face à l'érosion du trait de côte.

Pas de nouvelles maisons

Dans ce secteur du département, le littoral est surtout fait de falaises. Contrairement aux dunes, qui reculent souvent face à l'assaut de la mer et des tempêtes, la menace vient surtout, ici, de l'eau de pluie, son infiltration et son ruissellement. « Il est scientifiquement établi que la côte de Pornic agglomération Pays de Retz s'érode majoritairement par les effets de l'infiltration des eaux de pluie, qui déstabilisent la roche, et moins par l'effet de la mer », indique la ville de Pornic, dans sa notice de concertation pour modifier le plan d'urbanisme.

À La Bernerie-en-Retz, par exemple, à quelques kilomètres, des pans de falaise se sont effondrés deux ans d'affilée, après des ruissellements engendrés par les fortes précipitations.



Plusieurs mesures vont être prises, concernant notamment les piscines, les caves ou sous-sols. © ouest-france

« L'effritement de la falaise ? On a encore quelques dizaines d'années devant nous », espère une riveraine, qui a acheté il y a une semaine une belle maison sur la corniche de Pornic. Le recul du trait de côte pourrait cependant entraîner **« la disparition de 120 logements et 20 kilomètres de routes d'ici cent ans, dans tout le territoire de l'agglomération », pointait la chambre régionale des comptes, dans un rapport publié en février 2023.**

L'agglomération a validé, en novembre 2024, une stratégie locale pour lutter contre ce phénomène.

Elle prévoyait, entre autres, l'élaboration de cartographies plus précises que celle existant dans les plans de prévention des risques littoraux, datant d'après la tempête Xynthia de 2010. Plusieurs critères sont retenus pour aboutir à ces nouvelles projections à 30 et 100 ans, par un bureau d'études : « Le taux de recul moyen, le recul ponctuel maximal lors d'événements et le changement climatique. »

Cinq nouvelles mesures

À partir de cette nouvelle carte, un secteur nommé « atténuer » a été délimité. Tout le long du littoral, dans cette zone, un peu plus large que celle qui existe actuellement dans le plan d'urbanisme, cinq nouvelles mesures sont prises pour « atténuer les causes qui conduisent à l'érosion ».

Parmi celles-ci, l'interdiction de construire de nouvelles piscines, caves et sous-sols, qui pourraient entraîner « la dégradation du sous-sol ». Mais également l'interdiction de nouvelles constructions principales à usage d'habitation. « Cela répond à la volonté de ne pas augmenter le nombre de biens et de personnes exposés aux risques par la création de nouveaux logements et de ne pas exacerber le risque d'érosion de la roche. »

Mercredi 2 septembre, à 19 h, réunion d'information, salle Joséphine-Baker, 28, rue Sainte-Victoire, à Pornic.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le relais de la presse locale

- Article du 1er septembre 2026 dans le journal Ouest France ;

2

Pornic veut limiter la hauteur des logements en entrée de ville
Quotidien Ouest-France, ouest-france.fr — mardi 1 septembre 2026 — 145 mots
[Voir la version en ligne](#)



12 m : c'est la hauteur maximale qui sera autorisée pour la construction de résidence dans les entrées de ville à Pornic. © Archives Ouest-France

La Ville de Pornic lance une modification de son plan d'urbanisme. Celle-ci prévoit, notamment, une limitation de la hauteur des constructions.

Douze mètres, soit deux mètres de moins qu'actuellement. C'est la hauteur maximale qui sera autorisée pour la construction de résidence dans les entrées de ville à Pornic routes de Nantes et de Saint-Père, si la modification du plan d'urbanisme, qui vient d'être lancée, est votée en mars 2027, comme le souhaite la commune.

La Ville souhaite « limiter la hauteur de renouvellement urbain » de façon différente entre les logements individuels et collectifs. Il s'agit aussi de « mieux intégrer » les nouvelles constructions dans leur environnement pavillonnaire, « tout en conservant la structuration du front urbain envisagée pour les entrées de ville ».

Le futur plan d'urbanisme prévoit aussi d'interdire les nouvelles résidences secondaires dans certains secteurs, **ou la construction de piscines près de la côte.**

Réunion d'information mercredi 2 septembre, à 19 h, salle Joséphine-Baker, 28, rue Sainte-Victoire, à Pornic.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le relais de la presse locale

- Article du 2 septembre 2026 dans le journal Actu.fr ;

6 Pornic - Les règles d'urbanisme en révision à Pornic : une réunion publique ce mercredi soir

actu.fr — mercredi 2 septembre 2026 — 257 mots

[Voir la version en ligne](#)

La commune de Pornic révisé son Plan local d'urbanisme. Les habitants sont invités à en discuter ce mercredi 2 septembre lors d'une réunion publique.



Le PLU doit aussi adapter certaines règles d'urbanisme aux lois Huwart et Le Meur pour favoriser les résidences principales dans certains secteurs.

Jusqu'au 13 septembre 2026, la Ville de Pornic (Loire-Atlantique) organise une concertation préalable sur la modification n° 2 de son Plan local d'urbanisme (PLU). Une réunion publique est prévue ce mercredi 2 septembre 2026, à 19 h, à la salle Joséphine-Baker.

Approuvé en avril 2023, le PLU évolue pour intégrer de nouvelles réglementations et répondre aux enjeux actuels du territoire.

Préserver le patrimoine local et l'environnement

Il s'agit d'assurer la compatibilité avec le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) pour préserver le patrimoine local, d'intégrer la Stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte afin d'anticiper l'érosion littorale et de prendre en compte le Schéma Pluvial intercommunal et de nouveaux inventaires environnementaux, tels que les zones humides et le patrimoine arboré.

Favoriser les résidences principales

Le PLU doit aussi adapter certaines règles d'urbanisme aux lois Huwart et Le Meur pour favoriser les résidences principales dans certains secteurs et ajuster les règles de hauteur des bâtiments à l'entrée de la ville pour un renouvellement urbain harmonieux.

Réunion publique mercredi 2 septembre 2026 à 19 h, salle Joséphine-Baker, 28 rue Sainte-Victoire au Clion-sur-Mer, à Pornic. Les observations peuvent être déposées sur les registres disponibles en mairie, envoyées par courrier ou par courriel à urbanisme@pornic.fr.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le relais de la presse locale

- Article du 4 septembre 2026 dans le journal Ouest France.

1 Pornic - Résidences secondaires, hauteur des immeubles... Cinq questions d'habitants sur les futures règles d'urbanisme à Pornic

Quotidien Ouest-France, ouest-france.fr — vendredi 4 septembre 2026 — 530 mots
Voir la version en ligne



Le long du trait de côte, des mesures sont prises pour réguler l'urbanisation. © Ouest-France

Hauteurs, résidences secondaires, trait de côte... Les restrictions à venir vont-elles freiner les constructions de logements à Pornic (Loire-Atlantique) ? Le stationnement sera-t-il encore plus galère ? Questions sur le futur plan d'urbanisme, abordées par la Ville avec les habitants mercredi 2 septembre.

Infiltration des eaux de pluie, hauteur des nouvelles constructions, limitation des résidences secondaires, etc. La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Pornic a été présentée devant plus de 300 personnes lors d'une réunion publique, mercredi 2 septembre. Voici cinq questions abordées avec les habitants.

Les nouvelles règles plus contraignantes vont-elles refroidir les promoteurs ?

Non, estime le maire Antoine Hubert (divers centre). « C'est un choix politique », assume-t-il, **devant plus de 300 personnes, salle Joséphine-Baker, ce mercredi 2 septembre**, en présentant les futures règles d'urbanisme. **Interdiction de construire des piscines près du littoral**, pas de nouvelles résidences secondaires dans certains secteurs, etc. « Est-ce que ça ne sera pas un frein supplémentaire pour la construction immobilière », émet une participante. « Il faut calmer la spéculation, qui vient aussi du marché des résidences secondaires, tranche le maire. On veut permettre la vie à l'année à Pornic. Ne vous inquiétez pas, les promoteurs se battent pour être près du littoral ! »

La limitation des hauteurs est-elle compatible avec le besoin de logements supplémentaires ?

« En limitant la hauteur des résidences, on augmente les coûts de construction. Comment concilier avec le besoin de logements ? Je ne vois pas la logique », s'étonne un habitant. La modification du PLU (plan local d'urbanisme) prévoit cette limite en entrée de ville, rue de Nantes et route de Saint-Père notamment. « Il s'agit de trouver une harmonie », justifie le maire Antoine Hubert. Par ailleurs, il sera permis de construire cinq mètres en retrait de la voie, au lieu de sept. « Au final, la surface n'est donc pas si réduite. »



Plus de trois cent personnes ont participé à la réunion sur le plan d'urbanisme, mercredi 2 septembre. © Ouest-France

Des mesures sont prises contre l'érosion du trait de côte. Et contre la submersion marine lors des tempêtes, que fait-on ?

223 bâtiments sont menacés de submersion marine, autour de la Ria. « C'est une nouvelle information que je vous partage », a lancé le maire en début de réunion. **Des cartes plus précises ont été produites en 2025 pour l'agglomération.** Elles faciliteront la prise de décision : « Si on vise 2050, il faut une protection de 120 cm », estime le maire. Cela peut être des murs ou une porte étanche devant la place du Môle.

Qu'est-ce qui est fait contre le ruissellement des eaux de pluie ?

C'est un changement de philosophie, « une petite révolution » même, selon les agents de la Ville. Chacun doit désormais « gérer les eaux pluviales sur sa propriété », c'est-à-dire être capable d'absorber, sur son terrain, une crue trentennale (qui arrive une fois tous les trente ans statistiquement). Pour réduire l'engorgement, le raccordement au réseau d'eaux pluviales devient l'exception (sauf le long du littoral, pour limiter l'érosion.)

Peut-on espérer plus de places pour se garer ?

Pas vraiment. Une nouvelle règle nationale agrandit la zone, autour de la gare, où les places de stationnement sont moins nombreuses. « Avez-vous prévu des alternatives ? », demande un habitant. « C'est le parcours du combattant, cela n'incite pas à venir prendre le train », admet le maire. Il souhaite améliorer les transports collectifs, notamment les cadences, mais annonce aussi qu'il faudra « revoir la tarification ». En clair, la navette de l'agglomération, qui relie les trois bourgs de Pornic, est gratuite mais risque de ne pas le rester.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le relais de la presse locale

- Article du 4 septembre 2026 dans le courrier du Pays de Retz ;

Ce qui va changer dans les règles de construction à Pornic

Face à la crise du logement permanent et à l'érosion côtière, Pornic révisé son plan local d'urbanisme. Présentation.

Près de trois cents personnes se sont réunies salle Joséphine-Baker au Clion-sur-Mer pour découvrir la refonte de l'urbanisme de Pornic en prévision des années à venir. Le maire Antoine Hubert, son adjoint Bruno Gris, en charge du dossier, et des techniciens de la commune et de Pornic agglo pays de Retz ont présenté un plan local d'urbanisme modifié qui s'attaque de front à la spéculation immobilière et au recul des falaises. Ce projet, en concertation publique jusqu'au 13 septembre, redéfinit la trajectoire de développement pornicaise.

Priorité au logement à l'année

La priorité absolue concerne le logement à l'année. À Pornic, les meublés de tourisme représentent 9 % du parc et ont bondi de 23 % en un an, ce qui évince les salariés et accroît la crise sociale. « Actuellement, il y a une vingtaine de lits fermés à l'hôpital intercommunal du pays de Retz parce qu'on n'est pas capable de loger le personnel », a révélé Antoine Hubert.

Pour stopper ce phénomène, la municipalité va appliquer la loi Le Meur en instaurant des secteurs de résidence principale obligatoire. Cette contrainte historique va concerner deux tiers des nouveaux logements, et uniquement ceux-là (pas les reconstructions ou les agrandissements), soit environ 1 400 habitations. Il sera toujours possible de louer sa maison dans la limite de 120 jours par an pour les résidences principales.

Le maire joue la transparence : « L'idée est aussi de chercher à calmer la spéculation, là où des prix s'envolent à plus de 5 000 € le m2, phénomène qui vient aussi du marché des résidences secondaires. »

Ralentir l'érosion côtière

Le second défi est environnemental. Les falaises de la commune, longues de 14 kilomètres, reculent régulièrement. Pour protéger les habitations, le plan crée une zone d'érosion côtière à cent ans. Les piscines enterrées ou semi-enterrées y seront désormais interdites afin de prévenir les fuites d'eau qui fragilisent la roche. Les extensions de maisons vers la mer sont proscrites et les arbres de haute tige sont bannis dans la bande de recul car leur prise au vent peut arracher des morceaux de falaise. Enfin, le plan impose de collecter et de rejeter les eaux pluviales directement dans le réseau public pour éviter toute infiltration.

Abaissier la hauteur des immeubles

Par ailleurs, la municipalité redessine les entrées de ville, notamment la rue de Nantes, en abaissant les hauteurs maximales autorisées. Les nouveaux immeubles passent de deux étages avec attique à deux étages simples, soit une baisse de deux mètres. « Il s'agit de permettre un renouvellement urbain de qualité avec des formes urbaines qui s'intègrent dans leur environnement », a précisé le maire pour éviter un effet de corridor monolithique. En contrepartie, les constructions s'implantent un peu plus près des voies, et les obligations de stationnement autour de la gare s'allègent, ce qui a suscité des interrogations dans le public.

Ces restrictions veulent concilier attractivité touristique et vie locale sans bloquer l'activité des promoteurs immobiliers. Elles intègrent une harmonisation avec le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) « pour simplifier la lecture et éviter les contradictions ». Le plan d'urbanisme modernisé doit être définitivement approuvé en mars prochain après une enquête publique simplifiée en début d'année. La consultation des habitants se poursuit jusqu'au dimanche 13 septembre.

Hervé PINSON



Le sujet de l'urbanisme passionne : environ 300 personnes ont fait le déplacement à la réunion publique mercredi soir, à la salle Joséphine-Baker. | Hervé PINSON / Le Courrier du Pays de Retz

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le relais de la presse locale

- Article du 11 septembre 2026 dans le courrier du Pays de Retz.

HABITAT. Comment Pornic veut réguler la population touristique

La mesure sera mise en place dans de nombreuses zones de Pornic, une fois le PLU activé au printemps 2027. Elle vise à retrouver plus d'habitants à l'année.

ANTOINE HUBERT,
maire de Pornic

→ Pourquoi la commune de Pornic souhaite-t-elle réguler la population touristique ?

Pornic compte aujourd'hui 1316 meublés de tourisme. Dans la ville haute, ces locations représentent 25 % des logements.

Ce phénomène vampirise le marché immobilier local. En hiver, de nombreux logements restent vides, ce qui fragilise nos commerces du centre-ville et nos services de proximité. Les prix atteignent 5 000 euros le mètre carré. Les jeunes actifs, les familles et les travailleurs locaux ne trouvent plus à se loger. Nous avons besoin d'habitants à l'année pour maintenir la vitalité de Pornic.

→ Comment fonctionne la servitude de résidence principale du nouveau PLU ?

Nous utilisons un nouvel outil juridique issu de la loi Le

Meur. Cette servitude impose une obligation claire : les nouveaux logements situés dans les zones ciblées doivent devenir exclusivement des résidences principales.

Nous inscrivons directement cette contrainte dans les actes notariés de vente. L'acquéreur ne peut pas transformer son bien en résidence secondaire ni le louer toute l'année sur des plateformes touristiques. Nous protégeons ainsi la construction neuve contre la spéculation financière.

→ Quels secteurs et combien de logements la mairie vise-t-elle à Pornic ?

La règle s'applique uniquement aux constructions neuves dans les zones urbaines et à urbaniser. Elle ne touche pas les

logements existants.

Sur les 2 000 logements que notre Plan local d'urbanisme planifie sur dix ans, nous réservons environ 1 400 biens à la résidence principale. Nous cibons en priorité les centralités historiques de Pornic, Sainte-Marie et Le Clion, les zones de renouvellement urbain et la Zac de la Corbinière.

→ Cette mesure ne risque-t-elle pas de diviser le marché immobilier local ?

Nous cherchons d'abord à calmer la spéculation et à rendre le logement abordable.

Actuellement, les investisseurs locatifs et les acheteurs de résidences secondaires créent une pression énorme.

En sanctuarisant les programmes neufs pour les résidents permanents, nous offrons

une vraie chance aux ménages locaux. Les promoteurs adaptent leurs programmes et leurs prix pour répondre à cette demande locale.

→ Comment la municipalité contrôle-t-elle le respect de cette obligation ?

Les services de l'urbanisme et les notaires intègrent la servitude dans tous les actes légaux.

La loi renforce les contrôles et les sanctions pour éviter les basculements clandestins.

Nous ajustons nos outils avec l'État pour suivre l'occupation réelle des biens dans le temps. Notre objectif reste d'équilibrer l'accueil des touristes et les besoins vitaux de nos habitants.

• Propos recueillis
par Hervé PINSON

→ La location pas totalement exclue

Il faut noter que les logements soumis à cette servitude de résidences principales conserveront le droit d'être loués de manière temporaire en meublé de tourisme, dans la limite maximale

de 120 jours par an. C'est uniquement le caractère permanent qui est visé par la nouvelle contrainte urbanistique, pour contrer la montée de l'investissement locatif.



En violet, les zones pressenties pour être frappées d'une servitude de résidences principales pour les logements neufs, permise par la loi Le Meur. Ville de Pornic.

Des contrôles sont prévus pour éviter la fraude

Face aux risques de contournement de la nouvelle servitude de résidences principales, Angélique Thuillier, directrice de l'aménagement et du patrimoine à la Ville de Pornic, explique que la commune va s'appuyer sur les déclarations fiscales et le registre des meublés touristiques pour éviter les fraudes.

« On a déjà plusieurs moyens de contrôle un peu automatiques », précise-t-elle. Le croisement des fichiers fiscaux et des numéros d'enregistrement permet de mesurer la durée réelle de location saisonnière. « Si c'est loué plus de 120 jours par an, on sait d'avance que ça ne colle pas », affirme-t-elle.

Les services traquent aussi l'identité des acheteurs dans le collectif. La commune aura « un dialogue un peu poussé avec les notaires » et veillera à « intégrer des réseaux nationaux pour repérer les moyens innovants ». Ces contrôles débiteront dès l'approbation du Plan local d'urbanisme, espérée en mars 2027.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

L'information sur la tenue de la réunion publique

L'information sur la tenue de la réunion publique

En complément des modalités d'information indiquées précédemment, une communication ciblée sur la réunion publique qui s'est tenue le

2 septembre 2026 a été faite :

- Information dans les actualités du site internet de la commune en amont de la réunion publique ;



Dans le cadre de la concertation préalable à la **modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)**, une **réunion publique se tiendra le mercredi 2 septembre 2026 à 19h, à la salle Joséphine Baker.**

Cette rencontre sera l'occasion de **présenter le projet de modification du PLU, d'informer le public et de permettre les échanges** dans le cadre de la concertation en cours.

Les 5 points principaux abordés lors de la réunion

La réunion permettra de présenter et d'échanger autour des cinq principaux axes de la modification du PLU :

1. L'intégration du PVAP au PLU

Le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), déjà voté en conseil municipal, doit désormais être intégré au PLU.

2. L'évolution du trait de côte

L'étude du PAPR sur le trait de côte sera ajustée afin de mieux prendre en compte son évolution prévisible au cours des prochaines décennies.

3. La gestion des eaux pluviales

Afin d'améliorer le traitement et la gestion des eaux pluviales, la réglementation spécifique du PAPR sera harmonisée avec celle applicable sur le territoire de la Ville.

4. La hauteur des immeubles aux entrées de ville

Le projet prévoit une adaptation des règles de hauteur des constructions afin de mieux prendre en compte les caractéristiques et les enjeux paysagers des entrées de ville.

5. L'application de la loi Le Meur

Les nouvelles dispositions permises par la loi Le Meur seront intégrées afin de **privilégier les résidences principales dans les constructions nouvelles.**

Les participants auront l'opportunité d'**échanger sur l'ensemble du projet avec les élus et les techniciens des services de la Ville**, et de poser leurs questions sur les évolutions envisagées.

Pour rappel, cette concertation se déroule **du 1er août au 13 septembre 2026 inclus**. Elle porte notamment sur la mise en compatibilité du PLU avec le PVAP, l'intégration de la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte, la prise en compte des évolutions législatives ainsi que l'adoption des dispositions permises par la loi Le Meur.

Démarrée fin août avec l'ouverture du site permettant de déposer des contributions, cette réunion constitue l'une des étapes du parcours de modification du PLU. Elle sera suivie d'une **enquête publique**, qui permettra à chacun de prendre à nouveau connaissance du projet et de formuler ses observations dans le cadre de la procédure.

Réunion publique
Mercredi 2 septembre 2026 à 19h
Salle Joséphine Baker

La réunion est ouverte à toutes et à tous.

Les habitants peuvent également consulter les documents relatifs au projet et formuler leurs observations ou propositions pendant toute la durée de la concertation, jusqu'au **13 septembre 2026 inclus**.

LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

L'information sur la tenue de la réunion publique

- Information sur les réseaux sociaux avant la réunion publique (facebook, instagram). Ci-dessous, extrait d'une publication faite sur la page facebook le 27 août 2026 ;



- Information sur les réseaux sociaux après la réunion publique (facebook, instagram). Ci-dessous, extrait d'une publication faite sur la page facebook le 4 septembre 2026 ;



LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Le respect des modalités de concertation

Le respect des modalités de concertation

Par délibération en date du 29 juin 2026, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation permettant aux habitants de la commune de prendre connaissance et de s'exprimer sur les objets de cette modification.

Celles-ci étaient définies de la manière suivante et ont été respectées en application de cette délibération :

- Mise à disposition du public en mairie principale et en mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune de documents présentant le projet de modification du PLU ;

Pendant toute la durée de la concertation, à savoir du 1er août au 13 septembre 2026, les documents suivants ont été mis à disposition en mairie principale, dans les mairies annexes et sur le site internet de la commune :

- L'arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU,
- La délibération fixant les modalités de concertation sur la procédure de modification n°2 du PLU,
- Une notice de concertation exposant les objets de la procédure, le contexte vis-à-vis de ces objets et les principales évolutions du PLU envisagées.

A compter du 3 septembre 2026, soit le lendemain de la réunion publique, le support de présentation de cette réunion publique a été ajouté aux documents consultables.

- Possibilité de formuler des observations ou propositions, par courrier postal ou courriel à urbanisme@pornic.fr, qui sont enregistrées et conservées par la ville, ainsi que dans trois registres papier destinés à cette fin et disponibles en mairie principale ainsi qu'en mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;

Un registre papier a été placé en mairie principale et dans chacune des mairies annexes. L'adresse mail a été opérationnelle pendant toute la durée de la concertation.

- Organisation d'une réunion publique le mercredi 2 septembre 2026.

Cette réunion publique s'est déroulée à la salle Joséphine Baker au Clion-sur-Mer à 19h00. Elle a accueilli près de 300 personnes.

La réunion s'est décomposée en deux temps forts :

- Une présentation des 6 sujets principaux de la procédure dans une séance plénière. A la fin de chacune des séquences, le public a pu poser 2 à 3 questions.
- 4 stands thématiques, permettant à chaque personne d'échanger directement avec les agents référents des sujets et les élus de la commune. Ces temps ont été l'occasion de répondre aux questions et de débattre plus en détail sur certains sujets de la procédure. Sur chacun des stands, le public pouvait consulter des cartographies plus détaillées, consigner des observations dans un registre, prendre connaissance de la notice de concertation et du support de la réunion publique. En complément, selon les stands, une exposition, des vidéos, des plaquettes de présentation, etc. étaient également consultables.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des observations écrites du public

La synthèse des observations écrites du public

Un registre papier permettant au public de faire part de ses observations était mis à disposition dans la mairie principale et dans les mairies annexes. Ce sont 8 contributions qui ont pu être collectées sur l'ensemble de ces 3 registres (3 en mairie centrale, 5 en mairie annexe du Clion, aucune en mairie annexe de Sainte-Marie).

Deux registres ont également été mis à la disposition du public le soir de la réunion publique, où 3 observations ont été consignées.

Le public avait aussi la possibilité d'envoyer ses observations par courrier postal. 2 contributions ont été reçues.

Enfin, le public avait la possibilité d'écrire ses observations par mail à l'adresse suivante : urbanisme@pornic.fr. Ce sont 39 contributions qui ont pu être réceptionnées par ce moyen.

Ainsi, au total, la commune a reçu 52 contributions tout au long de la concertation. Ce nombre de contributions témoigne de la bonne diffusion des informations afférentes à cette procédure.

Ces différentes observations peuvent être catégorisées de la manière indiquée ci-dessous. Pour chaque de ces catégories, des éléments sur la façon dont elles ont influencé le contenu de la procédure sont précisés. Certaines contributions peuvent concerner plusieurs sujets.

Thématique	Nombre de contributions concernées	Nature de l'observation	Influence sur le contenu de la procédure
Hauteur des constructions	3	Abaissement des hauteurs sur la zone portuaire (UP), en complément de l'abaissement des hauteurs sur les entrées de ville	La hauteur des constructions est limitée à 5 m avec une dérogation à 7,5 m pour la capitainerie. Cette possibilité de dérogation reste toutefois limitée dans la mesure où le point haut du bâtiment ne peut pas dépasser le niveau du chemin côtier (et cela afin de préserver la vue depuis le chemin côtier). Une éventuelle modification de cette règle pourra être étudiée en fonction de l'évolution du projet porté sur la zone portuaire.
	2	Ajustement du périmètre de l'OAP Moulin-Neuf / Colombes et des orientations afférentes pour faciliter la production de logements	En corollaire de l'abaissement des hauteurs sur les entrées de bourg et de la mise en place des servitudes de résidences principales, il apparaît intéressant d'ajuster les orientations définies sur le secteur Moulin-Neuf / Colombes pour conserver un équilibre dans la production de logements attendus sur la commune. En ce sens, une réduction de l'OAP à la seule partie constructible est proposée, avec un ajustement des orientations sur la gestion de la frange urbaine avec les espaces agricoles et naturels.
	1	Dérogation de hauteur des bâtiments en limite de zone d'activités	Une analyse plus poussée doit être conduite pour identifier les conditions et incidences éventuelles d'une telle dérogation.
	1	Dérogation de hauteur de clôtures pour des terrains situés en deça du niveau de la voirie	Une adaptation de la règle est envisagée pour traiter ce type de cas très spécifiques.
Résidences principales	2	Demande de précisions sur l'application du dispositif de servitude de résidences principales (revente, biens concernées, etc.)	Ces précisions seront apportées dans la notice de présentation détaillée du dossier.
	3	Accord explicite avec les orientations envisagées	La commune prend acte de l'adhésion aux orientations envisagées.
	1	Désaccord explicite avec les orientations envisagées	La commune prend acte de ce désaccord.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des observations écrites du public

Thématique	Nombre de contributions concernées	Nature de l'observation	Influence sur le contenu de la procédure
Trait de côte	10	Alerte sur l'absence ou le mauvais état des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sur le chemin côtier (qui en dégradent l'état très rapidement, notamment dans le secteur de Gourmalon) et sur les rejets en mer et sur l'intérêt à agir sur le réseau public avant d'adopter des mesures sur les terrains privés (collecte, pompe de relevage, etc.)	La commune et Pornic agglo Pays de Retz souhaitent, dans le cadre de la stratégie de gestion du recul du trait de côte et du schéma directeur des eaux pluviales, agir parallèlement sur les différents leviers permettant de ralentir l'érosion côtière par ruissellement et infiltration des eaux pluviales. En particulier, au-delà des dispositions qui doivent être prises dans le PLU pour limiter le ruissellement et les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur la partie concernée par le recul du trait de côte, des mesures sont également envisagées sur les réseaux publics, avec un certain nombre de travaux programmés ou à l'étude. Chaque situation sera alors regardée au cas par cas. L'efficacité de l'action résultera des deux composantes. La commune alertera Pornic agglo Pays de Retz sur les cas particuliers remontés et un groupe de travail avec les habitants sur le sujet est envisagé.
	5	Intérêt de continuer à entretenir ou consolider les ouvrages de protections existants	Au préalable, il est rappelé qu'il appartient à chacun d'assurer la surveillance et l'entretien des ouvrages dont il est propriétaire (qu'il s'agit d'ouvrages privés ou d'ouvrages publics). Dans le cadre de la stratégie de gestion de recul du trait de côte, l'agglomération prévoit une gestion différenciée (surveillance, entretien, méthode douce, voire nouveaux ouvrages) en fonction des différents tronçons de la côte. Par exemple, pour l'ensemble de la Corniche de Gourmalon, l'agglomération se réserve la possibilité d'entretenir, voire de créer de nouveaux ouvrages de la Ria jusqu'à la Rue Neptune. La commune alertera Pornic agglo Pays de Retz sur les cas particuliers remontés.
	3	Demande ou besoin de précisions méthodologique sur les cartographies de recul du trait de côte à 100 ans	Le rapport d'études sur l'érosion côtière pourra être annexé aux documents.
	3	Accord explicite avec les orientations envisagées	La commune prend acte de l'adhésion aux orientations envisagées.
	1	Proposition d'actions complémentaires aux dispositions du PLU	Les propositions formulées (communication au grand public, appui sur l'OR2C, etc.) s'inscrivent dans la stratégie de l'agglomération sur la gestion du recul du trait de côte.
	1	Complément d'information sur le processus d'érosion côtière (différenciation de la surface arénisée du substrat rocheux, etc.)	Une réponse sera adressée directement au pétitionnaire pour répondre à ses interrogations.
Inondation	1	Demande d'information sur les études d'inondabilité le long du canal de haute perche	Cette réflexion n'entre pas dans le champ d'application des objets de la procédure de modification n°2 du PLU. Elles feront l'objet de réflexions ultérieures lors de la validation des études concernées par les services de l'État.
	1	Demande d'information sur l'évolution de constructibilité dans la zone inondable du Cracault	Les règles demeurent inchangées sur ce point.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des observations écrites du public

Thématique	Nombre de contributions concernées	Nature de l'observation	Influence sur le contenu de la procédure
Patrimoine	2	Accord explicite avec les orientations envisagées	La commune prend acte de l'adhésion aux orientations envisagées.
	3	Ajustement des dispositions du PVAP (retrait du périmètre, ajustement d'un espace boisé classé, ajustement des règles de matériaux en façade, etc.)	Cette réflexion n'entre pas dans le champ d'application des objets de la procédure de modification n°2 du PLU. En effet, les classements correspondants et les règles concernées étant issus du PVAP, la modification du PLU ne peut pas agir sur ces éléments.
	3	Ajustement des espaces boisés classés et des boisements protégés en dehors du PVAP	Après investigation sur les différents secteurs concernés, des adaptations éventuelles sont en cours d'analyse. Les autres demandes portent sur des secteurs bénéficiant d'une protection adaptée au regard des éléments végétaux présents. Sur l'un d'entre eux, la commune attend les conclusions définitives d'un jugement avant d'éventuellement faire évoluer le PLU.
	1	Suppression de la prescription graphique « Boisement / cœur d'îlot / commun » sur la parcelle 042 EI 104	Une analyse plus poussée doit être conduite pour identifier les conditions et incidences éventuelles d'une telle décision.
	1	Ajout de bâtiment(s) patrimoniaux pouvant changer de destination route de la Génrière	Après analyse des deux bâtiments concernés, il ressort que ces derniers correspondent à des anciennes granges à piliers présentant un caractère patrimonial avéré pour le territoire. Un classement en bâtiment pouvant changer de destination permettre une valorisation de ces bâtis traditionnels, tout en conservant leurs caractéristiques architecturales. La commune ajoutera donc ces deux bâtiments au règlement graphique.
	1	Suppression d'un bâtiment repéré comme « Patrimoine urbain et balnéaire »	La commune ne souhaite pas supprimer le classement de ce bâtiment au titre du patrimoine urbain et balnéaire.
	1	Autorisation des installations d'énergie renouvelable sur les bâtiments protégés 2 étoiles	Les différents bâtiments protégés font l'objet d'un classement qui dépend notamment de la qualité architecturale des constructions et du niveau de modification des caractéristiques originelles de ces éléments. Il ressort que les bâtiments protégés 2 étoiles correspondent à des immeubles plus modeste dans leur programme et leur composition, ou ayant subi des modifications qui ont altéré leur caractère d'origine sans pour autant en compromettre la lecture. A l'inverse des bâtiments classés 1 étoile, ces derniers n'ont pas vocation à recevoir des installations photovoltaïque. En effet, la commune souhaite privilégier les bâtiments annexes qui accompagnent souvent ces constructions pour l'implantation de tels dispositifs.
	2	Possibilités de modifications du règlement du PVAP (installation de panneaux solaires, pompes à chaleur extérieures et forages au sein du SPR, assouplissement de certaines formulations...)	La modification du PLU ne peut faire évoluer les règles du PVAP.
Stationnement	1	Alerte sur les difficultés de stationnement autour de la gare	La commune rappelle que la réduction est issue d'une loi nationale, mais que la commune travaille en parallèle à renforcer le parking sur l'espace public et les alternatives à la voiture (transport en commun, etc.)

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des observations écrites du public

Thématique	Nombre de contributions concernées	Nature de l'observation	Influence sur le contenu de la procédure
Pluvial	1	Suppression du coefficient de naturalité sur les petits terrains	Les coefficients de naturalité ont été fixés en tenant compte de la configuration de chaque quartier (degré d'imperméabilisation et de densité bâti, cadre paysager, etc.) tout en intégrant une différenciation en fonction de la taille des parcelles. En ce sens, les terrains de moins de 100 m² en zone UA disposent d'une règle dérogatoire qui continuera de s'appliquer.
Ajustements du règlement graphique	1	Suppression des emplacements réservés n°30 et 33	Des réflexions sont en cours sur le secteur. La commune souhaite disposer d'une visibilité complète sur le (ré)aménagement du secteur avant d'ajuster, supprimer ou déplacer, les deux emplacements réservés concernés.
	2	Suppression de l'emplacement réservé n°11	Deux contributions aux objectifs opposés ont été faites : l'une pour s'opposer au projet de liaison douce, l'autre pour acter sa réalisation. Il ressort que la réalisation de la liaison douce projetée entre le parking du département et la plage du Portmain est en cours. Ainsi, au moment de l'approbation de la modification du PLU, cet emplacement réservé n'aura plus d'intérêt. La commune valide la suppression de cet emplacement réservé dans le cadre de cette procédure.
	1	Suppression de l'emplacement réservé n°3	A ce stade des réflexions, la commune souhaite conserver la direction prise pour la réalisation d'un parking relais sur ce terrain. Des réflexions complémentaires seront conduites dans les prochains mois.
	1	Ajustement de l'OAP n°11 (périmètre, accès, jardins)	Concernant la demande d'élargissement du périmètre de la zone constructible, celui-ci n'apparaît pas envisageable pour plusieurs raisons (respect de la trajectoire ZAN, fixation d'une limite urbaine d'entrée de bourg en cohérence avec les constructions riveraines, etc.). La commune souhaite toutefois, en accord avec quelques demandes formulées, procéder à des ajustements sur cette OAP pour la rendre plus opérationnelle : ajustement de la limite avec le jardin de la construction déjà existante sur le terrain (pour faciliter le découpage), ajustement du positionnement de l'accès au Nord, ajout d'un accès agricole vers le reste du terrain, déplacement du potager vers la partie la plus difficilement aménageable.
	1	Suppression d'un accès à l'îlot ouest de l'OAP n°8c Moulin Neuf / Bougrenets via la résidence des Hauts des Sablons	Au stade de l'OAP les accès identifiés ne sont que des possibilités d'accès, dont la confirmation ne sera actée qu'au moment de la conception du projet d'aménagement. L'OAP reste inchangée.
	1	Ajustement de l'OAP n°5 « Jean Moulin / Linz / Route de Saint-Père » : faire évoluer la programmation de l'îlot E vers de l'habitat collectif	Un emplacement réservé a été inscrit par la Ville lors de la révision du PLU en 2023, pour la réalisation d'un parking relais en entrée de ville. Une réflexion est actuellement conduite sur ce site, qui ne permet pas de prendre une décision à ce stade (voir observation supra suite demande de suppression de l'emplacement réservé n°3)
	5	Ajustements du périmètre des zones constructibles	Cette réflexion n'entre pas dans le champ d'application des objets de la procédure de modification n°2 du PLU. Ces demandes d'ajustements se confrontent toutefois aux dispositions de la loi littoral, à la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), etc. et ne peuvent recevoir une suite favorable en l'état actuel de la réglementation.
Ajustements du règlement écrit	1	Diminution du recul de 5 à 3 m en zone UB	La configuration du secteur UB, à dominante pavillonnaire, conduit à définir un recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées sur le secteur. Des dispositions alternatives peuvent s'appliquer dans certaines cas. Le règlement ne nécessite pas d'évolution sur ce point.
	1	Ajustement des modalités de calcul des hauteurs de clôtures par rapport au trottoir	Ce point sera traité dans le cadre des ajustements divers du règlement du PLU.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des observations écrites du public

En complément, sur la forme, 4 contributions écrites ont relevé la qualité de la concertation mise en place autour de cette procédure et des documents disponibles. Ce type de contributions écrites, inhabituelles sur des dossiers de modification, confortent la commune dans le fait que la concertation s'est déroulée en transparence et qu'elle a permis de répondre aux attentes de la population.

Certaines contributions brassent de nombreux sujets, qui ne concernent parfois pas la modification du PLU en tant que tel (par exemple la mise en place d'une réglementation sur les meublés touristiques, les modalités de prise en considération de la vacance des logements, la date d'opposabilité du SCoT du Pays de Retz,...). Ce type de contribution fera l'objet d'une réponse directe aux personnes concernées.

Enfin, certaines demandes et questionnements relèvent de situations personnelles et feront également l'objet d'une réponse directe aux personnes concernées.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des échanges lors de la réunion publique

La synthèse des échanges lors de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée à la salle Joséphine Baker au Clion-sur-Mer à 19h00 le mercredi 2 septembre. Elle s'est décomposée en deux temps forts :

- Une présentation des 6 sujets principaux de la procédure dans une séance plénière (stationnement autour de la gare, mise en compatibilité avec le PVAP, intégration de la gestion du recul du trait de côte, intégration du zonage pluvial, servitude de résidences principales et hauteurs sur les entrées de ville).

Près de 300 personnes ont participé à cette séquence plénière. A la fin de chacune des séquences thématiques, le public a pu poser 2 à 3 questions.

- 4 stands thématiques, permettant à chaque personne d'échanger directement avec les agents référents des sujets et les élus de la commune.

Ces temps ont été l'occasion de répondre aux questions et de débattre plus en détail sur 4 thématiques de la procédure (recul du trait de côte, gestion des eaux pluviales, patrimoine, résidences principales et entrées de ville). Sur chacun des stands, le public pouvait consulter des cartographies plus détaillées, consigner des observations dans un registre, prendre connaissance de la notice de concertation et du support de la réunion publique. En complément, selon les stands, une exposition, des vidéos, des plaquettes de présentation, etc. étaient également consultables.

Une participation significative des personnes présentes à la réunion publique a pu être constatée sur chacun des stands, notamment pour prendre connaissance des différents éléments mis à leur disposition.

En complément, entre 5 et 10 échanges directs avec les élus et agents ont pu être relevés sur chaque stand. De nombreux participants ont exprimé leur satisfaction sur les informations apportées, la pédagogie réalisée et la clarté des propos tenus. Beaucoup d'entre eux ont également partagé leur accord ou intérêt avec les orientations retenues par la commune.

Quelques uns, non-concernés par le recul du trait de côte, ont regretté que ce sujet ne soit pas abordé à la fin de la réunion.

Que ce soit lors de la séance plénière ou sur les stands, la plupart des échanges visaient à :

- Disposer d'éléments de précisions sur l'application des dispositifs ;
- Échanger sur des dispositions ou actions à conduire en complément de celles portées au PLU ;
- Évoquer des situations particulières.

Ces différents échanges peuvent être catégorisés de la manière indiquée dans le tableau ci-après.

En complément, un participant a soulevé la difficulté de trouver les documents sur le site internet de la mairie. Un sondage à main levée a pu mettre en évidence qu'environ 1/4 des participants avaient pris connaissance des documents avant de participer à la réunion publique.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des échanges lors de la réunion publique

Thématique	Nature de l'observation	Influence sur le contenu de la procédure
Patrimoine	Ajout de bâtiment(s) patrimoniaux pouvant changer de destination route de la Génrière	Après analyse des deux bâtiments concernés, il ressort que ces derniers correspondent à des anciennes granges à piliers présentant un caractère patrimonial avéré pour le territoire. Un classement en bâtiment pouvant changer de destination permettre une valorisation de ces bâtis traditionnels, tout en conservant leurs caractéristiques architecturales. La commune ajoutera donc ces deux bâtiments au règlement graphique.
	Ajustement des espaces boisés classés et des boisements protégés en dehors du PVAP	Après investigation sur les différents secteurs concernés, il ressort que la demande porte sur un secteur bénéficiant d'une protection adaptée au regard des éléments végétaux présents. La commune attend les conclusions définitives du jugement en cours avant d'éventuellement faire évoluer le PLU.
	Demande de précision sur l'adaptation de la palette végétale au changement climatique	La commune confirme que la palette végétale tient compte des impacts du changement climatique.
Trait de côte	Alerte sur l'absence ou le mauvais état des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sur le chemin côtier et sur les rejets en mer et sur l'intérêt à agir sur le réseau public avant d'adopter des mesures sur les terrains privés (collecte, pompe de relevage, etc.)	La commune et Pornic agglo Pays de Retz souhaitent, dans le cadre de la stratégie de gestion du recul du trait de côte et du schéma directeur des eaux pluviales, agir parallèlement sur les différents leviers permettant de ralentir l'érosion côtière par ruissellement et infiltration des eaux pluviales. En particulier, au-delà des dispositions qui doivent être prises dans le PLU pour limiter le ruissellement et les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur la partie concernée par le recul du trait de côte, des mesures sont également envisagées sur les réseaux publics, avec un certain nombre de travaux programmés ou à l'étude. Chaque situation sera alors regardée au cas par cas. L'efficacité de l'action résultera des deux composantes. La commune alertera Pornic agglo Pays de Retz sur les cas particuliers remontés.
	Demande de disposer des cartographies de recul à 100 ans	Les cartographies seront mises en ligne dans les prochaines semaines sur le site internet de Pornic agglo Pays de Retz.
	Complément d'information sur le processus d'érosion côtière (différenciation de la surface arénisée du substrat rocheux, etc.)	Une réponse sera adressée directement au pétitionnaire pour répondre à ses interrogations.
Pluvial	Alerte sur les problématiques d'inondabilité lié à un busage historique de la Ficaudière	La commune prend acte de l'alerte et se rapproche des services compétents de Pornic agglo Pays de Retz pour étudier les options envisageables sur ce secteur.
	Demande de précisions sur les ouvrages de rétention des eaux	Différentes options sont présentées dans le zonage pluvial qui sera annexé au PLU.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

La synthèse des échanges lors de la réunion publique

Thématique	Nature de l'observation	Influence sur le contenu de la procédure
Résidences principales	Demande de précisions sur l'application du dispositif de servitude de résidences principales (revente, biens concernés, etc.)	Ces précisions seront apportées dans la notice de présentation détaillée du dossier.
	Alerte sur la liberté d'usage des biens	La commune précise qu'elle agit dans le cadre des dispositifs prévus par la loi.
	Alerte sur l'ajout d'une contrainte supplémentaire pour les promoteurs (idem pour la hauteur sur les entrées de ville)	La commune assume cette orientation qui nécessitera de nouveaux équilibres économiques, notamment sur les coûts d'acquisition du foncier. L'outil se pose ainsi en outil anti-spéculatif.
Hauteurs sur les entrées de ville	Ajustement du périmètre de l'OAP Moulin-Neuf / Colombes et des orientations afférentes pour faciliter la production de logements	En corollaire de l'abaissement des hauteurs sur les entrées de bourg et de la mise en place des servitudes de résidences principales, il apparaît intéressant d'ajuster les orientations définies sur le secteur Moulin-Neuf / Colombes pour conserver un équilibre dans la production de logements attendus sur la commune. En ce sens, une réduction de l'OAP à la seule partie constructible est proposée, avec un ajustement des orientations sur la gestion de la frange urbaine avec les espaces agricoles et naturels.
	Alerte sur l'articulation avec la réduction des obligations de stationnement	La commune rappelle que la réduction est issue d'une loi nationale, mais que la commune travaille en parallèle à renforcer le parking sur l'espace public et les alternatives à la voiture (transport en commun, etc.)

LE BILAN DE LA CONCERTATION

En conclusion

En conclusion

Il ressort que la participation à cette concertation et les différents retours ont souligné la qualité de la concertation mise en place autour de cette procédure et des documents disponibles.

La concertation réalisée autour de la modification n°2 du PLU a également permis à la commune de conforter les choix réalisés dans le cadre de projet.

Les différents échanges réalisés conduisent à apporter quelques évolutions par rapport aux éléments initialement présentés :

- Modification de l'OAP Moulin-Neuf / Colombes pour conserver l'équilibre entre production de logements, temporalité et gestion des franges urbaines ;
- Ajout de précisions dans la notice de présentation en lien avec les questions posées ;
- Ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination à la Génrière ;
- Ajustement d'un espace boisé classé à la Ficaudière ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°11 ;
- Modification de l'OAP n°11 pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle d'un projet sur le secteur, tout en conservant les objectifs initiaux ;
- Adaptation de la règle des hauteurs de clôture dans les cas où la parcelle est située très en contrebas de la voirie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214401317-20260929-Delib2026VII07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/10/2026

Publication : 05/10/2026