

Département de  
Loire-Atlantique

Arrondissement de  
Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize,  
Le vingt avril, à dix-neuf heures,  
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique,  
sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, DEUX, DESSAUVAGES, DAGUIZE, JARDIN, GILLET, BOUYER, SAILLANT, FRAUX, ALLANIC, CHERON, CHESNEAU, RUSSELL, POUSSET, PRUKOP, SIMON, HUCHET, CAZIN, CHUPIN, CORNETI, BELLIOU, CARNAC, DUBOIS, ROBIN, TRICHET, BERTHELIER.

Date de convocation

14 avril 2016

A l'exception de :  
Monsieur GUGLIELMI a donné pouvoir à Madame LE PAPE.  
Madame LEVESQUE a donné pouvoir à Monsieur CHESNEAU.

Date du  
Conseil Municipal

20 AVRIL 2016

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame FRAUX est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

### **3/ MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de  
conseillers

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, adjoint au Maire

En exercice 33

EXPOSE :

Présents --- 31

La Commune de Pornichet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision a été approuvée le 14 janvier 2010.

Votants ----- 33

Dans le cadre des orientations de sa politique d'urbanisme, la Ville de Pornichet a engagé une modification du PLU pour répondre à plusieurs objectifs :

- 1) Inciter à une urbanisation équilibrée de la Commune, en limitant la densité de construction ou en fixant un horizon temporel dans le cadre de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- 2) Favoriser l'installation de résidences principales sur la Commune, afin d'avoir une Ville « qui vit l'année »,
- 3) Attirer de jeunes ménages sur la Commune en développant progressivement les dispositifs d'accession sociale à la propriété dans les futures opérations,
- 4) Répondre aux obligations légales en intégrant de petits programmes de logements sociaux, bien répartis sur le territoire,
- 5) Tenir compte de l'évolution des besoins de la Commune et de l'avancement de certains projets d'aménagement.

Reçu à la  
Sous-Préfecture de  
Saint-Nazaire le :

Publié le :

Certifié exact,  
Le Maire,

Jean-Claude  
PELLETEUR

Par arrêté du 4 novembre 2015, Monsieur Le Maire a prescrit la modification n°5 du PLU.

Les objets de cette modification sont les suivants :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'îlot des Paludiers, l'emplacement réservé n°29 et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avenue de l'Hippodrome pour permettre la réalisation d'une opération de logements, avec une densité et une temporalité maîtrisées,

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le zonage et les emplacements réservés sur le site du Parc d'Armor pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat cohérente à l'entrée de Ville,
- Modifier en partie le zonage au niveau des stades Louis Mahé et Prioux pour permettre la mise en œuvre de projets à vocation dominante habitat,
- Modifier le zonage et créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation au niveau du camping des Lorientes pour la mise en œuvre d'une opération de logements,
- Modifier l'emplacement réservé n°21 et supprimer l'emplacement réservé n°22,
- Créer trois emplacements réservés au bénéfice de la Commune pour des aménagements de voirie et supprimer l'emplacement réservé n°28,
- Ajuster et simplifier le règlement de la ZAC Pornichet Atlantique,
- Identifier les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L123-1-5,
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de Leroy Plaisance,
- Mettre à jour les gisements fonciers de plus de 4 000 m<sup>2</sup> identifiés au PLU,
- Corriger des erreurs matérielles et mettre en forme les documents graphiques notamment pour une meilleure clarté et lisibilité des documents,
- Modifier le règlement pour, d'une part, intégrer les réformes législatives avec, notamment, la loi ALUR du 24 mars 2014, et, d'autre part, simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et assurer leur sécurité juridique.

Suite à la prescription de la modification du PLU, la compétence du PLU a été transférée à la CARENE à compter du 23 novembre 2015.

Ce transfert ne remet pas en cause la poursuite de la procédure de modification engagée par la Commune.

Ainsi, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Par arrêté du 26 janvier 2016, Monsieur Le Président de la CARENE a prescrit l'enquête publique du 11 février 2016 au 11 mars 2016 inclus.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur a été faite par voie d'affichage, par voie de presse et sur le site internet de la Ville.

Pendant le déroulement des cinq permanences prévues, le Commissaire enquêteur a reçu 168 remarques.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions et a émis un avis favorable au projet de modification assorti des deux réserves suivantes :

1. Identifier et localiser les éléments de paysage du camping des Lorientes au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme (ancien l'article L123-1-5) et délimiter, avant son urbanisation, les secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique et environnementaux et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Les documents graphiques du PLU et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site 13 « camping des Lorientes » seront bien complétés dans le cadre d'une prochaine modification du PLU, après réalisation d'un diagnostic des arbres existants.

2. Compléter le point 12 de la modification « correction d'erreurs graphiques » en y incluant la rectification d'une limite de zonage UBd qui doit englober la totalité des parcelles BP n°102, n°104 et n°105 situées allée de la Boussole, au détriment d'une bande de terrains classée en Espace Boisé Classé par erreur.

Cette observation sera intégrée ultérieurement dans le PLU dans le respect de l'article L153-31, 2° du Code de l'urbanisme qui dispose que le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la Commune décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Les documents graphiques du PLU seront rectifiés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En sus des réserves formulées par le Commissaire enquêteur, et pour tenir compte des autres observations émises dans le cadre de l'enquête publique, il est proposé d'intégrer également les remarques suivantes :

1. Clarifier la notion de « projet d'un seul tenant » visée dans différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU telles que, notamment, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation site du Parc d'Armor, site de l'Ilot des Paludiers ou encore l'Orientations d'Aménagement et de Programmation site de Leroy Plaisance. Cette notion signifie que les sites concernés ne peuvent être aménagés que par le biais d'une seule autorisation d'urbanisme afin de garantir un aménagement cohérent.

2. Modifier le périmètre de plus de 4 000m<sup>2</sup> et de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site « les Lorientes » afin de retirer la parcelle cadastrée AM n°654 de 243m<sup>2</sup> et sur laquelle sont implantés 3 arbres de qualité pour recevoir l'extension de la maison d'habitation riveraine sise sur les parcelles AM n°653 et n°652. Ce retrait est favorable à la réalisation du projet et répond au double objectif du PLU : produire de la résidence principale (l'extension de la maison permettrait d'accueillir une résidence principale) et conserver les arbres existants, en les repérant au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme (une garantie supplémentaire prise par la Commune pour s'assurer de leur préservation). En contrepartie, le fond des parcelles n°654, n°653 et n°652 sera intégré dans le périmètre de la zone de 4 000m<sup>2</sup> afin d'améliorer la configuration de la zone et donc des droits à construire en respectant les marges de retrait imposées par le règlement du PLU en zone UBa de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les schémas des pages 45 et 47 du document 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » seront également corrigés. Le périmètre Est de plus de 4 000m<sup>2</sup> apparaît toujours alors qu'il est supprimé par le projet de modification (page 151 de la notice de présentation). Il s'agit d'une erreur matérielle, l'extrait de zonage intégré dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est mis à jour pour prendre en compte la suppression de la zone de plus de 4 000m<sup>2</sup> Est de l'avenue des Lorientes.

3. Rendre plus lisible et compréhensible l'Orientations d'Aménagement et de Programmation site de l'Ilot des Paludiers concernant les indications en couleur sur le schéma de la page 35 du document 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour garantir un cheminement doux et un traitement paysager qualitatif le long des avenues de l'Hippodrome et des Paludiers. Afin de ne pas confondre les légendes relatives au cheminement doux (point gris) et au stationnement (ligne grise), et d'éviter deux usages incompatibles le long de l'avenue de l'Hippodrome, le cheminement doux sera indiqué avec des points bleus.

Ces 3 observations ont été intégrées dans le projet de modification n°5 du PLU.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- d'émettre un avis favorable au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,

- de dire que la présente délibération sera transmise à la CARENE pour approbation de la modification n°5 du PLU de la Commune par le Conseil Communautaire,
- de dire que le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la CARENE, aux jours et heures habituels d'ouverture.

#### DELIBERATION :

⇒Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-36 et suivants,  
 ⇒Vu la délibération n°10.01.01 du 14 janvier 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,  
 ⇒Vu la délibération n°11.06.21 du 27 juin 2011 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,  
 ⇒Vu la délibération n°12.05.13 du 10 mai 2012 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,  
 ⇒Vu la délibération n°13.04.17 du 4 avril 2013 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,  
 ⇒Vu la délibération n°15.06.23 du 24 juin 2015 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,  
 ⇒Vu l'arrêté municipal n°145/URBA/2015 du 4 novembre 2015 prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pornichet,  
 ⇒Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE pour lui reconnaître la compétence en matière de PLU,  
 ⇒Vu l'arrêté du Président de la CARENE n°2016-00011 du 26 janvier 2016 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,  
 ⇒Vu le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme joint en annexe,  
 ⇒Vu le déroulement de l'enquête publique du 11 février 2016 au 11 mars 2016 inclus,  
 ⇒Vu le procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur remis à la collectivité le 17 mars 2016,  
 ⇒Vu le mémoire en réponse de la CARENE et de la Commune de Pornichet en date du 18 mars 2016,  
 ⇒Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur remis à la collectivité le 11 avril 2016,  
 ⇒Vu l'avis de la Commission urbanisme en date du 12 avril 2016,  
 Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L2121-20 du Code général des collectivités territoriales.

#### DECISION :

Le Conseil Municipal, par 26 votes pour et 7 contre (Monsieur BELLION, Madame CARNAC, Monsieur DUBOIS, Monsieur ROBIN, Monsieur TRICHET, Madame BERTHELIER, Monsieur CORNETI),

- Emet un avis favorable au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.
- Dit que la présente délibération sera transmise à la CARENE pour approbation de la modification n°5 du PLU de la Commune par le Conseil Communautaire.
- Dit que le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la CARENE, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
 Pour extrait certifié conforme,  
 Le Maire,  
 Jean-Claude PELLETEUR