



Aménagement du secteur des Champs Francs PORNIC (44)

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

Note explicative du projet

AOUT 2019 + COMPLEMENTS SEPTEMBRE 2019

Code. affaire : 19-0175

Resp. étude : NBM



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. Contexte et situation du Projet..... | 5 |
| 2. Contexte environnemental..... | 6 |
| 2.1. Patrimoine naturel | 6 |
| 2.2. Zones humides | 10 |
| 2.3. Habitats, faune et flore | 12 |
| 3. Contexte socio-économique | 15 |
| 4. Documents d'urbanisme et de programmation..... | 16 |
| 4.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) | 16 |
| 4.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU) | 18 |
| 4.2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation – version en vigueur..... | 18 |
| 4.2.2 Règlement écrit et règlement graphique – version en vigueur | 18 |
| 4.2.3 Prescriptions et servitudes | 23 |
| 4.3. Programme Local de l'Habitat (PLH) | 30 |
| 5. Patrimoine archéologique | 30 |
| 6. Réseaux | 33 |
| 6.1. Eaux usées et eaux pluviales | 33 |
| 7. Présentation du projet | 34 |
| 7.1. POINT.P | 34 |
| 7.1.1 Références cadastrales | 34 |
| 7.1.2 Description du projet..... | 34 |
| 7.1.3 Phasage prévisionnel du projet | 34 |
| 7.2. SARL LA GUERCHE | 38 |
| 7.2.1 Références cadastrales | 38 |
| 7.2.2 Description du projet..... | 38 |
| 7.2.3 Phasage prévisionnel du projet | 38 |
| 7.2.4 Surfaces, emprise au sol..... | 38 |
| 7.2.5 Aménagement paysager..... | 39 |
| 7.2.6 Réseaux / Fluides | 39 |
| 7.3. Performance Promotion Atlantique (Groupe JEULIN) | 40 |
| 7.3.1 Références cadastrales | 40 |
| 7.3.2 Description du projet..... | 40 |
| 7.3.3 Phasage prévisionnel du projet | 40 |
| 7.3.4 Zoom sur les haies à conserver | 42 |
| 7.4. Aménagement routier..... | 45 |
| 7.5. Plan d'assemblage..... | 49 |

Ce document a été réalisé par :

Natacha BLANC MARTEAU
(Ingénieur eau et environnement)

Pauline PORTANGUEN
(Technicienne eau et environnement)

1. CONTEXTE ET SITUATION DU PROJET

Trois maîtres d'ouvrages (L'entreprise POINT.P, la SARL LA GUERCHE chez SOCOMETAL et PERFORMANCE PROMOTION ATLANTIQUE (Groupe JEULIN)) souhaitent aménager le site des Champs Francs à Pornic, dans le département de la Loire-Atlantique (44). Cet aménagement s'étend sur une superficie d'environ 5,3 ha. La surface de plancher totale projetée est d'environ 22 000 m². De plus, l'ensemble du projet d'aménagement prévoit la réalisation d'environ **477 places de parking dont 348 ouvertes au public**.

Le site se situe au nord-ouest du centre-ville de Pornic, à proximité immédiate de la Route Bleue (RD 213) reliant Moutiers-En-Retz à Guérande.



Carte 1 : Localisation du site d'étude

2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

2.1. PATRIMOINE NATUREL

Le site d'étude se situe hors site Natura 2000. Toutefois dans un rayon de 5 km, il convient de noter la présence de plusieurs sites Natura 2000 ; à savoir :

- ✓ La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212014 « ESTUAIRE DE LA LOIRE – BAIE DE BOURGNEUF » qui se situe à environ **1 km** au sud du projet ;
- ✓ La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5202012 « ESTUAIRE DE LA LOIRE SUD – BAIE DE BOURGNEUF » qui se trouve à environ **1 km** au sud du projet ;
- ✓ La ZPS FR5212009 « MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTs » qui se trouve à environ **2,5 km** au sud-est de la zone d'étude ;
- ✓ La ZSC FR5200653 « MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTs » qui se localise à environ **2,5 km** au sud-est de la zone d'étude.

D'autre part, dans un rayon plus large, il convient de signaler la présence des sites Natura 2000 suivants :

- ✓ La ZSC FR52202011 « ESTUAIRE DE LA LOIRE NORD » qui se trouve à environ **14,5 km** au nord-ouest du projet ;
- ✓ La ZPS FR5210103 « ESTUAIRE DE LA LOIRE » qui se trouve à environ **17 km** au nord-est du site du projet ;
- ✓ La ZSC FR5200621 « ESTUAIRE DE LA LOIRE » qui se situe à environ **17 km** au nord-est du site du d'étude ;
- ✓ La ZPS FR5212008 « GRANDE BRIERE ET MARAIS DE DONGES » qui se localise à environ **20 km** au nord-ouest du projet ;
- ✓ La ZSC FR5200623 « GRANDE BRIERE ET MARAIS DE DONGES » qui se trouve à environ **20 km** au nord-ouest du projet ;
- ✓ La ZPS FR5212013 « MOR BRAZ » qi se situe à environ **28 km** au nord-est du projet ;
- ✓ La ZPS FR5210090 « MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRAICTs DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON » qui se situe à environ **29 km** au nord-est de la zone d'étude ;
- ✓ La ZSC FR5200627 « MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRAICTs DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON » qui se trouve à environ **29 km** au nord-est de la zone d'étude ;
- ✓ La ZPS FR5210008 « LAC DE GRAND LIEU » qui se trouve à environ **30 km** à l'est de la zone d'étude ;
- ✓ La ZSC FR5200625 « LAC DE GRAND LIEU » qui se situe à environ **30 km** à l'est du projet.



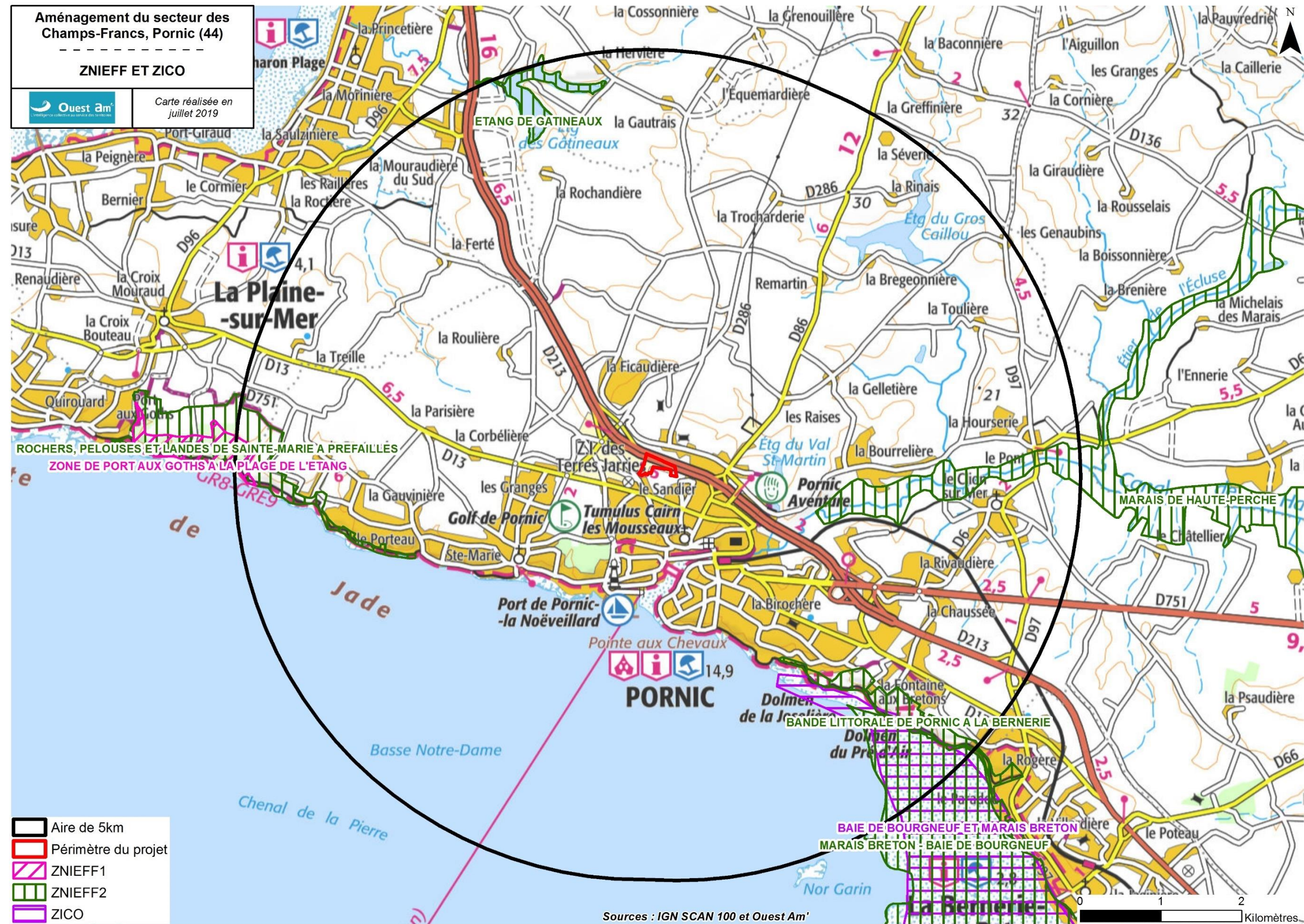
Aucune ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) **n'est présente sur l'emprise de la zone d'étude**. A titre d'information, dans un rayon de 5 km, il convient de signaler la présence des ZNIEFF suivantes :

- ✓ La ZNIEFF de type II¹ « MARAIS DE HAUTE-PERCHE » à environ **1,8 km** à l'est du projet ;
- ✓ La ZNIEFF de type II « BANDE LITTORALE DE PORNIC A LA BERNERIE » à environ **2,8 km** au sud-est du projet ;
- ✓ La ZNIEFF de type II « ROCHERS, PELOUSES ET LANDES DE SAINTE-MARIE A PREFAILLES » à environ **3 km** au sud-ouest de la zone d'étude ;
- ✓ La ZNIEFF de type II « MARAIS BRETON ET BAIE DE BOURGNEUF » à environ **3,5 km** au sud-est du projet ;
- ✓ La ZNIEFF de type II « ETANG DE GATINEAUX » à environ **4 km** au nord du projet ;
- ✓ La ZNIEFF de type I² « ZONE DU PORT AUX GOTHES A LA PLAGE DE L'ETANG » à environ **4,7 km** à l'ouest de la zone d'étude.

Enfin, signalons que la **ZICO** (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) la plus proche du site d'étude se trouve à environ **2,7 km** ; il s'agit de la ZICO « BAIE DE BOURGNEUF ET MARAIS BRETON ».

¹ ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes (Source : INPN)

² ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique (Source : INPN)



Carte 3 : ZNIEFF et ZICO à proximité du site d'étude

2.2. ZONES HUMIDES

D'après l'inventaire des zones humides du PLU de Pornic (*annexe 5.4 du PLU de Pornic*), **aucune zone humide n'est présente sur l'aire d'étude.**

Cet inventaire a été réalisé sur l'ensemble du territoire de Pornic suivant les cahiers des charges respectifs du SAGE de l'Estuaire de La Loire et du SAGE de la Baie de Bourgneuf. Il a été validé en 2011. Ces zones humides concernent aussi bien des zones déjà urbanisées, que des zones dédiées à l'urbanisation future ou des zones agricoles et naturelles ; au total 846,57 ha de zones humides ont été répertoriées.



2.3. HABITATS, FAUNE ET FLORE

Il convient de signaler que la majorité du site d'étude présente un caractère urbanisé et anthropisé (friche commerciale de l'ancien Leclerc, enseigne Point P, anciens parkings, ...). De ce fait, les sensibilités environnementales peuvent être considérées comme faibles.



De plus, il convient de se reporter à l'annexe obligatoire n°3 ([8.3 – Photographies de la zone d'implantation](#)) qui présentent d'autres photographies localisées.

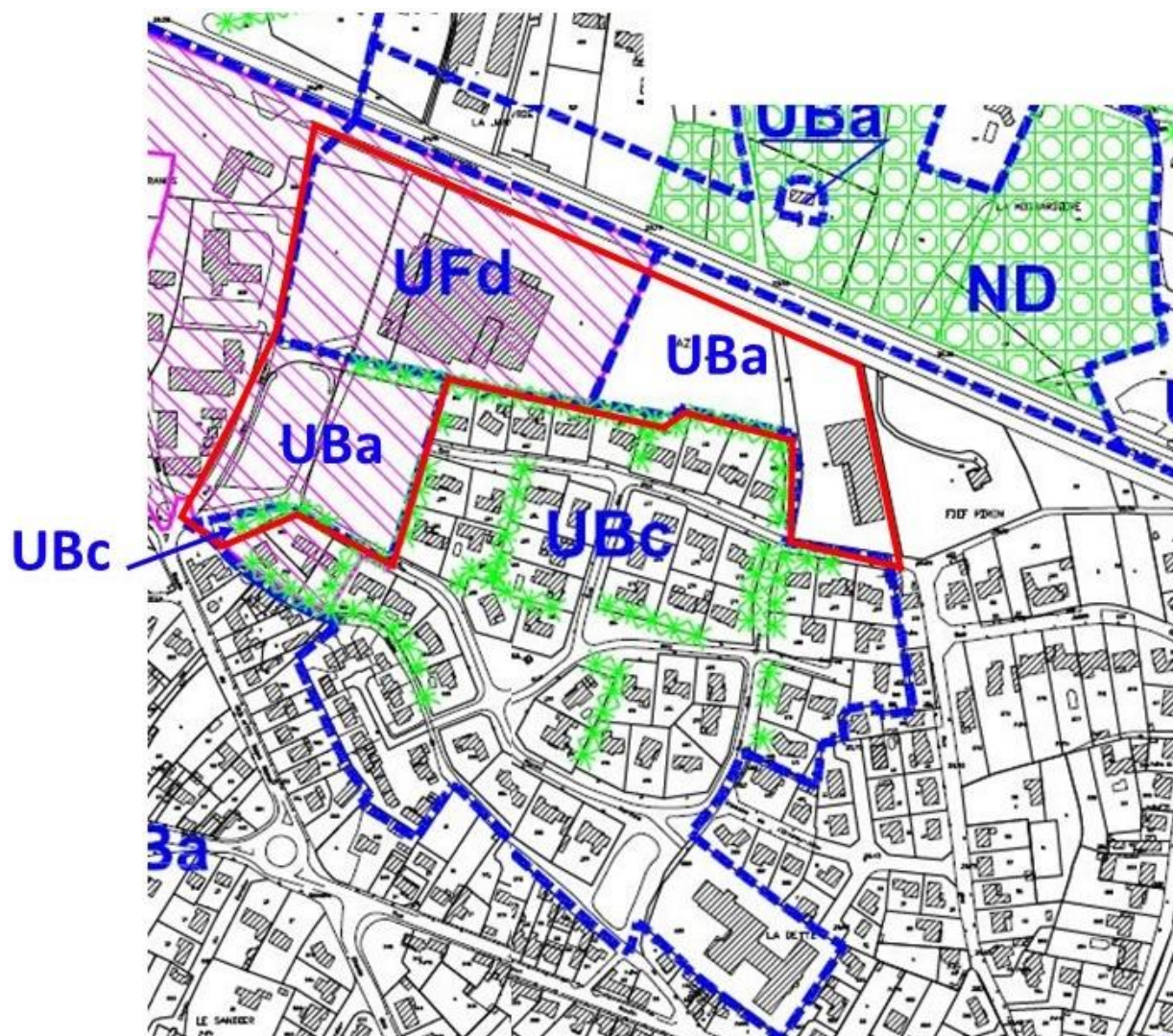
D'autre part, comme en témoigne la figure ci-après, il est important de souligner qu'aucune zone agricole ne sera impactée par la mise en place du projet.



Figure 1 : Registre parcellaire graphique 2017 (Source : Géoportail)

Enfin, le règlement graphique du PLU de la commune de Pornic identifie au sein de la zone d'étude une haie à protéger : il convient de noter que des **éléments paysagers, haies ou arbres** (art. L. 123-1-5-7°) se trouve essentiellement en limite sud de la zone. Aussi, signalons qu'un élément sépare la partie ouest de la zone (entre zone Ufd et UBa) (*cf. article 13*).

- Concernant la préservation des haies / arbres il convient de se reporter au §. 7.3.4.



Carte 5 : Extrait zonage graphique (Source : PLU Pornic)

3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le projet se situe sur la commune Pornic dans le département de la Loire-Atlantique (44), en région Pays de la Loire. L'état actuel des terrains est présenté ci-dessous :



Carte 6 : Photographie aérienne – Géoportail

D'après le plan cadastral de la commune de Pornic, le projet concerne les parcelles n°4, 5, 6, 65, 107, 37, 79, 78, 81, 232 et 231 de la section AZ (feuille 177 AZ).

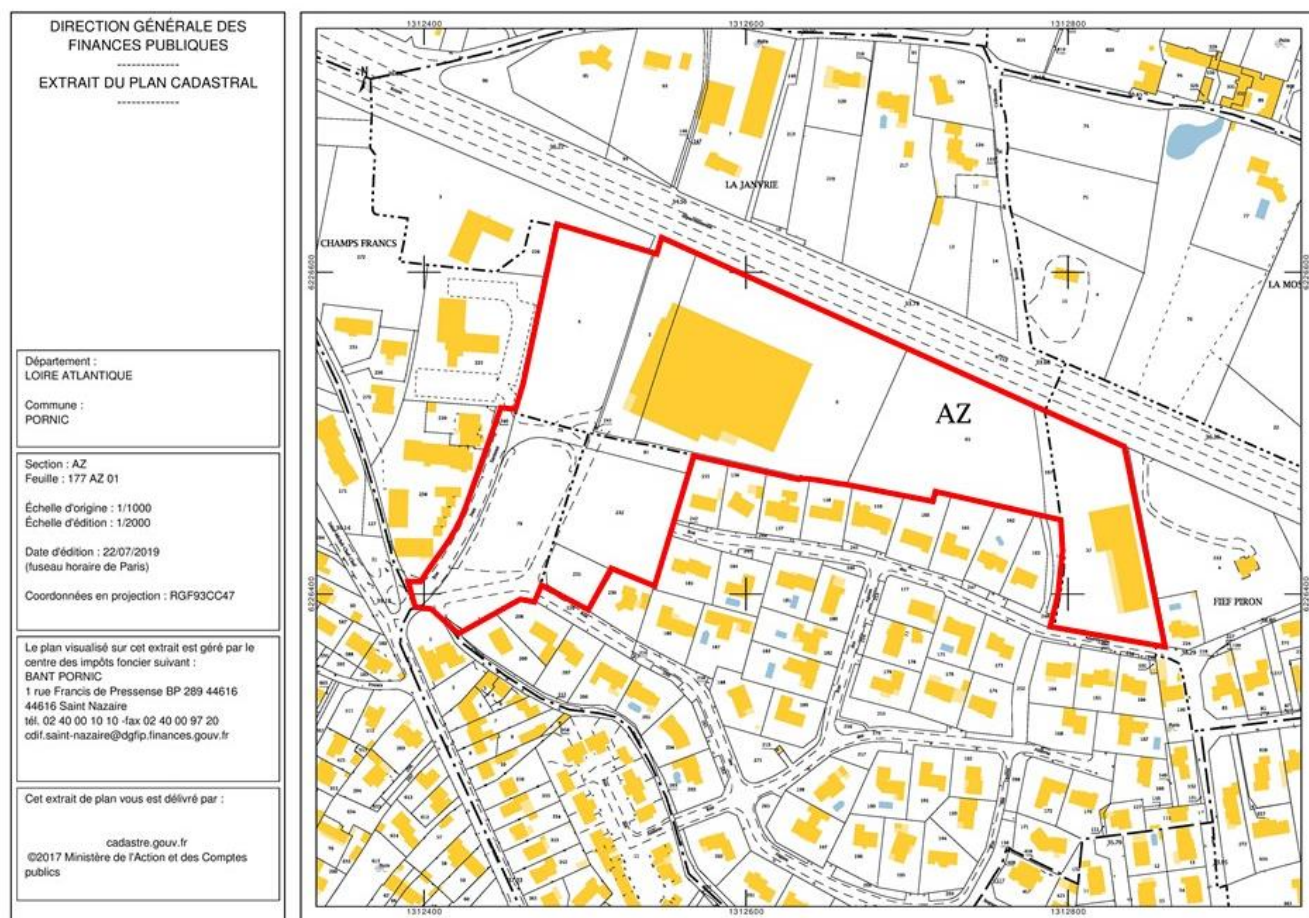


Figure 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (Source : cadastre.gouv.fr)

4. DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION

4.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui au vu d'un diagnostic et de prévisions sur les besoins d'un territoire, fixe des orientations de l'organisation de l'espace. Il détermine, à long terme, les grands équilibres de l'aménagement d'un territoire donné entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

La commune de Pornic est couverte par le **SCoT du Pays de Retz**, approuvé le 28 juin 2013.

Le SCoT identifie la commune de Pornic comme étant un « **pôle d'équilibre** ». D'après le SCOT : « *Les pôles d'équilibre ont été définis par la DTA de l'Estuaire de la Loire, au regard du rôle structurant qu'ils jouent à l'échelle de leur territoire. Ainsi, ce sont des communes, qui historiquement, concentrent des fonctions commerciales, de services, administratives, ont un poids démographique supérieur aux autres communes de leur air d'influence..., ce en quoi elles jouent un rôle de centralité. Les pôles d'équilibre sont souvent desservis par des gares ou des transports collectifs alternatifs. Leur aire d'influence dépasse largement le territoire communal et n'est pas forcément en lien avec la taille de ces communes* ».

Le SCoT est construit à partir d'hypothèses de développement du territoire. Les principales sont précisées dans le tableau ci-dessous :

| | |
|-------------------------------------|--|
| Démographie | Maîtriser le développement démographique → Population 2030 : entre 42 200 et 56 500 habitants supplémentaires. |
| Construction neuve (habitat) | Un besoin en construction neuve en réponse à l'accueil de population attendu : objectif situé entre 1 200 et 1 650 logements neufs à construire chaque année. |
| Activités | Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et le maillage de l'ensemble des communes en complémentarité, - Maintenir une activité adaptée dans le tissu urbain, les bourgs et pôles communaux. |
| Maillage urbain | Organiser le territoire autour des centres urbaines, du réseau de transports collectifs et de la Trame Verte et Bleue. Le développement urbain s'appuie notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> - La confortation des pôles d'équilibres, - Le renforcement des bourgs et pôles communaux, et la structuration des zones agglomérées littorales, - ... - La valorisation des zones économiques notamment elles d'enjeu majeur. <p>Les pôles d'équilibres ont vocation à : accueillir une offre d'habitat diversifiée, accueillir préférentiellement les équipements d'influence intercommunale, être les lieux privilégiés pour le développement d'une économie tournée vers l'entreprise, en particulier les services et l'industrie, ...</p> |
| Consommation d'espace | Un pays économe en consommation d'espace : Règles de densité (nombre de logements à produire par hectare) <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteurs d'habitat et mixtes</u> → Pôles d'équilibres : 18 à 20 logements / ha. Les PLU privilégient une plus forte densité dans les secteurs urbains stratégiques. - <u>Zones d'activités économiques</u> → Recherche d'une optimisation du foncier pour l'accueil d'entreprises et d'emplois, dans les espaces utilisés et disponibles dans les zones urbaines et les zones d'activités. |

Le développement du présent projet souhaite, d'une part, favoriser le développement économique local et, d'autre part, s'inscrit dans une logique d'accueil de nouvelles populations. Il s'inscrit également dans la logique de la limitation de consommation d'espace en restructurant la friche commerciale de l'ancien Leclerc. De plus, il prévoit un nombre de logements par hectare moyen largement supérieur aux objectifs du SCoT :

| OBJECTIF DU SCOT | | |
|---|---|---|
| NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE PAR HECTARE : 18 à 20 (Pôles d'équilibre) | | |
| Surface approximative (ha) | Ce que le SCoT dit | Ce que le projet prévoit |
| Environ 1,4 ha | 18 à 20 / ha → entre 25 et 28 logements | 133 logements : 120 logements collectifs répartis en 4 bâtiments + 13 maisons individuelles |

4.2. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Pornic a été approuvé le 2 décembre 2011 et a été modifié quatre fois (Modification classique n°1 approuvée le 11 mars 2016 et modifiée le 17 juin 2016, modification classique n°2 approuvée le 11 mars 2016, modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2015 et modification simplifiée n°2 approuvée le 4 novembre 2016). **Précisons que le conseil municipal du 16 décembre 2016 a prescrit la mise en révision générale du PLU qui ne sera approuvée qu'en 2019 ou 2020.**

4.2.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – VERSION EN VIGUEUR

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne couvre l'emprise de la zone d'étude.

4.2.2 REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE – VERSION EN VIGUEUR

Le zonage du PLU fait apparaître trois zones distinctes sur le site d'étude :

- ✓ **Secteur Ufd** qui correspond à de petits îlots d'activités où les implantations n'évolueront que de manière modérée,
- ✓ **Secteur Uba** qui est dans le prolongement du centre-ville de Pornic, des centres de Sainte-Marie et du Clion ainsi que sur deux secteurs rétro-littoraux,
- ✓ Et dans une moindre mesure : le **secteur Ubc** qui est un récent lotissement dont il convient de respecter la trame urbaine.

SECTEUR Ufd

La zone Uf correspond à une **zone d'activités réservées aux industries, établissements artisanaux ou commerciaux et de services**. Elle comprend 5 secteurs dont le **secteur Ufd qui correspond à de petits îlots d'activités où les implantations n'évolueront que de manière modérée**.

Le règlement de cette zone rappelle que :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- ✓ Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU.

Le tableau ci-après résume les principaux articles régissant la zone :

Tableau 1 : Règlement applicable à la zone Uf (Source : PLU Pornic)

| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF | |
|--|--|
| ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">– Les constructions à usage d’habitation, à l’exception de celles autorisées à l’article Uf 2.– Les constructions et installations à usage agricole ou d’élevage,– L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,– Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,– L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,– L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,– Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu’en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),– Les éoliennes. <p>De plus, en secteur Ufd :</p> <ul style="list-style-type: none">– Toute installation ou construction en dehors de celles autorisées à l’article Uf 2 et sauf les ouvrages nécessaires aux services publics et d’intérêt général. |
| ARTICLE Uf 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES | <ul style="list-style-type: none">– Les ouvrages de transport et de distribution d’énergie électrique sont autorisés. <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>En tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">– Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.– En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.– La reconstruction à l’identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement. |
| ARTICLE Uf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | <p>-Tout accès direct aux RD 213 et 751 est interdit, hormis ceux nécessaires aux services d’incendie et de secours.</p> <p>-Aucun nouvel accès n’est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l’Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.</p> |
| ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS | <p>Non réglementé</p> |
| ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES | <p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 m de l’axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu’à l’intersection avec la RD 751, pour les activités d’hébergement et d’enseignement,- 50 m de l’axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu’à l’intersection avec la RD 751, pour les autres activités,- 30 m de l’axe des bretelles d’accès à la RD 213, et de la bretelle d’accès à l’échangeur du chaudron (intersection RD 213 / RD 751),- 25 m de l’axe de la RD 751 pour les activités, depuis la RD 213 jusqu’à la limite Est de la ZA de La Blavetière, 35 m de l’axe de la RD 751 pour les autres vocations, 25 m de l’axe des autres RD- 5 m de l’alignement des autres voies <p>Hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées (...)</p> |
| ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | <p>En secteur Ufd : il n’est pas fixé de règle particulière.</p> |
| ARTICLE Uf 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | <p>En secteur Ufd :</p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, n'est pas limitée.- La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l’égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque le projet est accolé à un bâtiment existant en bon état d’une hauteur supérieure. Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant. |
| ARTICLE Uf 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT | <p>En secteur Ufd, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">- Constructions à usage de commerces : Jusqu’à 100 m² de surface de plancher : aucune place exigée. De 100 à 150 m² de surface de plancher : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Au-delà de 150 m² de surface de plancher : 1 place par 20 m² de surface de plancher- Etablissements industriels : 1 place par 50 m² de surface de plancher- Etablissements artisanaux, dépôts, ateliers et entrepôts : 1 place par 200 m² de surface de plancher. <p>(...) De plus, en cas d'opération d'ensemble, le foisonnement des aires de stationnement des différents établissements installés dans ce cadre pourra être pris en compte et diminuer également les exigences en nombre d'emplacements.</p> |
| ARTICLE Uf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS | <ul style="list-style-type: none">– Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement. Les haies en bordure des voies pourront être frangées pour assurer l'accessibilité à la parcelle.– Les espaces libres de toute construction (aires de stationnement, ...) doivent être aménagés et paysagés. Ils seront en particulier plantés à raison d'au moins 1 arbre par 200 m² de terrain, si possible par regroupement de ces plantations plutôt qu'en alignement.– 15% de la superficie des terrains (voirie interne et stationnement compris) doit être traitée en espace vert et plantée.– Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (...) |

SECTEURS Uba ET Ubc

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-ville de Pornic et des centres de Sainte-Marie et du Clion, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle comprend 6 secteurs dont :

- ✓ **Le secteur Uba qui est dans le prolongement du centre-ville de Pornic, des centres de Sainte-Marie et du Clion ainsi que sur deux secteurs rétro-littoraux ;**
- ✓ **Le secteur Ubc qui est un récent lotissement dont il convient de respecter la trame urbaine.**

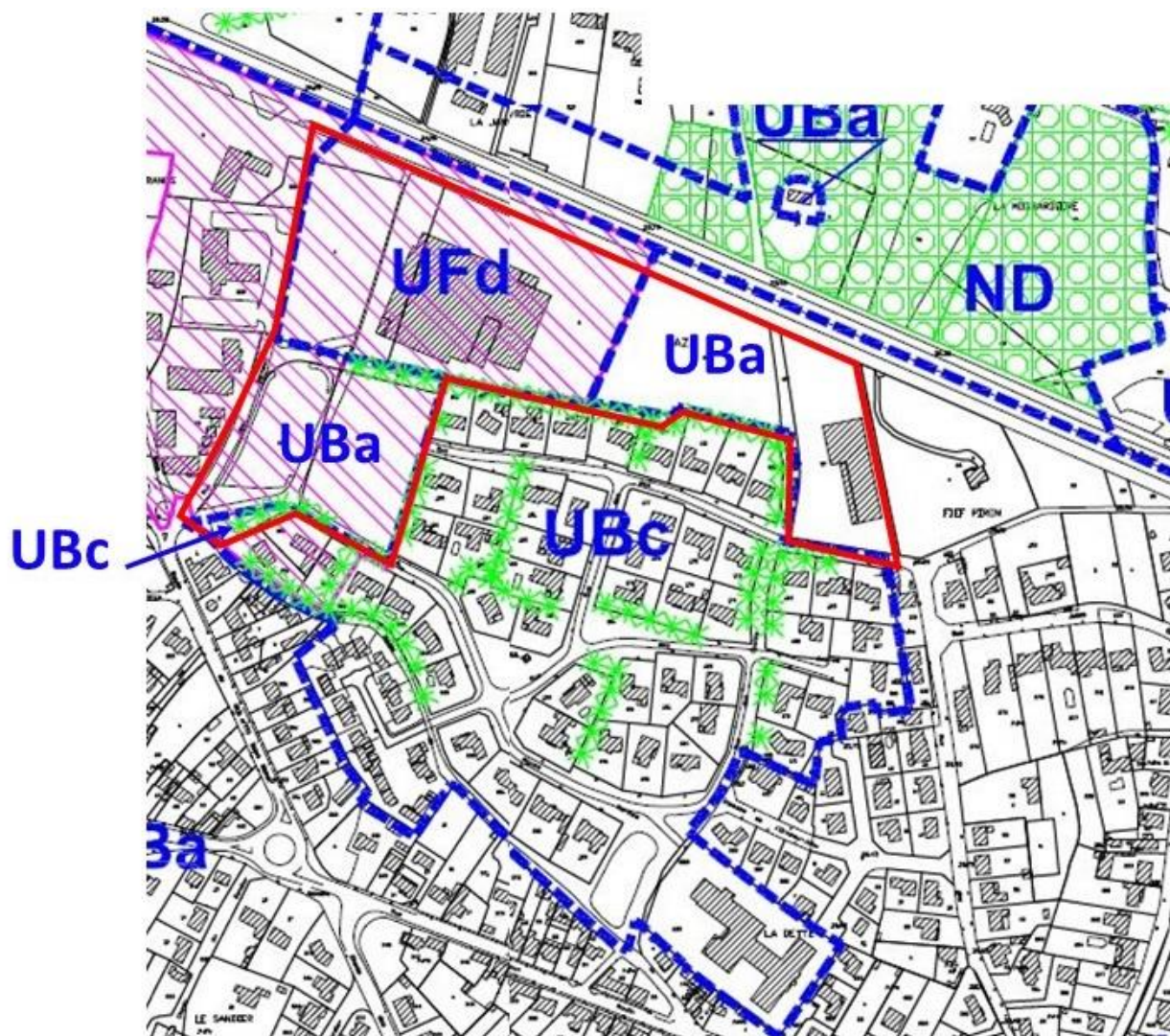
Le règlement de cette zone rappelle que :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- ✓ Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, vient compléter les règles du PLU, indépendamment du secteur Ubar qui dispose de son propre cahier.
- ✓ Les propriétés remarquables identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 sont soumises au permis de démolir.

Tableau 2 : Règlement applicable à la zone Ub (Source : PLU Pornic)

| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub (notamment Uba et Ubc) | |
|---|---|
| ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | <p><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <p>En tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, – Les constructions et installations agricoles, – Les constructions et installations à usage industriel, – Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables, – L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines, – L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration, – L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées, – Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), – Les garages collectifs de caravanes, – Les éoliennes. – Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux de type 1 », les changements de destination en habitation des constructions à usage commercial et/ou artisanal. – Toute construction à l'intérieur des cônes de vue figurant au plan de zonage. – Toute construction à l'intérieur des zones non aedificandi figurant au plan de zonage. |
| ARTICLE Ub 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES | <ul style="list-style-type: none"> – Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés. <p><u>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>En tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau. – En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige. – Les installations classées et leurs extensions à condition <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage, • que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, • et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté. – La création de locaux commerciaux sous réserve que les éventuels logements créés dans la même construction disposent d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux. – Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code. – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement. – Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 et reportés aux documents graphiques (annexe 5) le long des RD 13, 213, 286 et 751 classées voies bruyantes, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire. – Les garages couverts sous forme de carport sous réserve d'être implantés à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain. |
| ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC | <p>-Tout accès direct aux RD 213 et 751 est interdit, hormis ceux nécessaires aux services d'incendie et de secours.</p> <p>-Aucun nouvel accès n'est autorisé, hors agglomération, sur la RD 13 à l'Ouest de la RD 286 ni sur la RD 286, au Sud de la Route Bleue.</p> |
| ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS | Non réglementé |
| ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES | <p><u>En espace urbanisé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ En tout secteur sauf Ubc (...) <p>Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans certains cas (ex : lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, implantée différemment, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ En secteur Ubc <p>Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans certains cas.</p> <p><u>En dehors des espaces urbanisés</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les logements, activités d'hébergement et d'enseignement, - 50 m de l'axe de la RD 213 depuis la limite nord communale jusqu'à l'intersection avec la RD 751, pour les autres activités, - 35m de l'axe de la RD 751 pour l'habitat, depuis le giratoire Est de La ZA de La Blavetière jusqu'à la RD 213, |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de l'axe de la RD 751 pour les activités, depuis le giratoire Est de La ZA de La Blavetière jusqu'à la RD 213, - 25 m de l'axe des autres RD, à l'exception du secteur le long de la route de Saint-Père (RD 86), - 5 m de l'alignement de la RD 86 (route de Saint-Père), pour le secteur Uba en entrée de ville, - 5 m de l'alignement des autres voies. |
| ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | <p>En secteur Uba : L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une <u>superficie inférieure ou égale à 500 m²</u> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ub, • 50% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté. <p>L'emprise au sol des constructions sur les terrains d'une <u>superficie supérieure à 500 m²</u> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% hors opération d'ensemble, du terrain compris en Ub, 40% de l'emprise de l'opération en cas de permis d'aménager, de déclaration préalable ou de zone d'aménagement concerté. <p>En secteur Ubc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain compris en Ub.</p> |
| ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | <p>Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines. Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>En secteur Uba Construction : 9 m en tout point / Combles sur 1 niveau / Annexes : 3,20 m</p> <p>En secteur Ubc Construction : 6 m pour l'habitat individuel et 9 m pour l'habitat collectif et les autres constructions / Combles sur 1 niveau / Annexes : 3,20 m</p> |
| ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT | <p>En tout secteur, il est exigé : Rénovation et/ou extension des constructions à usage d'habitation : Aucune règle n'est fixée à l'exception des projets générant la suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement et à l'exception des projets créant un logement supplémentaire. Toute place de stationnement supprimée devra être recréée a minima en aérien. Tout projet conduisant à la création d'un logement nouveau sera assujéti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves à usage d'habitation.</p> <p><u>Constructions neuves à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement social • 1 place par logement en résidence pour personnes âgées • 1 place par logement pour les programmes situés à moins de 500 mètres de la gare de Pornic • 1 place par logement de moins de 3 pièces, pour les autres catégories • 2 places par logement d'au moins 3 pièces, dont une en garage couvert, pour les autres catégories <p>En cas d'opération groupée, il est recommandé de rechercher le regroupement des emplacements plutôt que de systématiquement les attribuer par lot.</p> <p><u>Constructions à usage de bureaux et services :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par 40 m² de surface de plancher <p><u>Constructions à usage de commerces, de restaurant ou café :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher : aucune place exigée, • Au-delà de 150 m² de surface de plancher : 1 place par 30 m² de surface de plancher <p><u>Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par 100 m² de surface de plancher. |
| ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS | <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité, choisies parmi les espèces végétales préconisées au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexés au présent règlement. - Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés. - Les espaces libres, hors voirie interne de desserte et hors espace dédié au stationnement, ne devront pas être imperméabilisés. - A l'exception des parkings souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum. - En secteurs Uba : pour les opérations de plus de 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération (voirie de desserte interne et stationnement compris) seront traités en espace commun à tous les lots dont 10% de la surface totale de l'opération seront traités en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. - En secteurs Ubc : les espaces communs créés dans le cadre des opérations intégrées à ces secteurs devront être conservés. - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (...) |



Carte 7 : Extrait zonage graphique (Source : PLU Pornic)

Toutefois, il est important de souligner que la révision générale du PLU devra prendre en compte l'aménagement du secteur des Champs Francs.

4.2.3 PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES

D'après le règlement graphique, il convient de signaler que :

- ✓ Des **éléments paysagers, haies ou arbres** (art. L. 123-1-5-7°) se trouve essentiellement en limite sud de la zone. Toutefois, signalons qu'un élément sépare la partie ouest de la zone (entre zone Ufd et UBa) (cf. article 13).
 - Concernant la préservation des haies / arbres il convient de se reporter au §. 7.3.4. *Zoom sur les haies à conserver*

- ✓ **Une trame spécifique (« entité archéologique ») couvre la moitié Ouest de la zone d'étude.**
L'article 11 du règlement traite spécifiquement de la thématique « Archéologie » : « En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives (...) »

L'annexe 5.5 du PLU (Entités archéologiques) identifie sur la zone d'étude l'entité archéologique suivante :

| Numéro de l'EA | Numéro du site DRACAR | Identification de l'EA | Coordonnées Lambert | Parcelles |
|----------------|-----------------------|---|---------------------------|---|
| 44 131 0055 | 44131009AH | 350/44 131 0055 / Pornic / Le Sandier / Les Champs Francs / ferme / Second Age du fer | X = 262887 Y = 2245458 | AZ : 69, AZ : 79, BC : 127, BC : 171, BC : 21 |

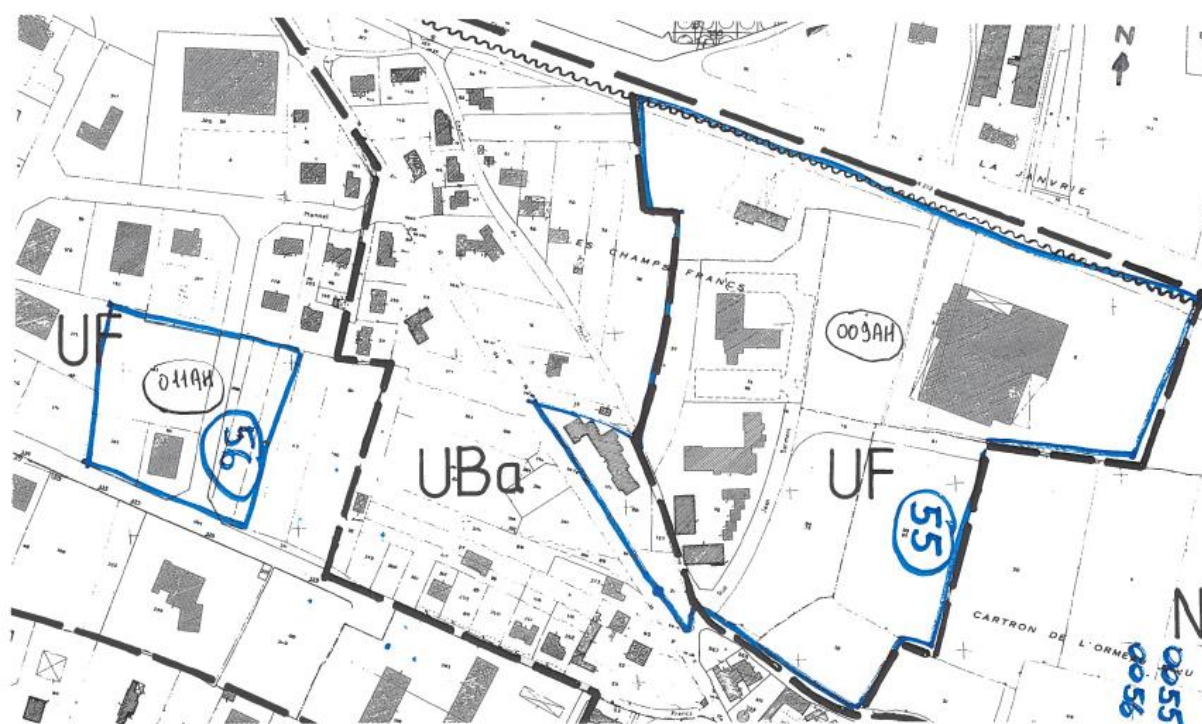


Figure 3 : Entités archéologiques sur la zone d'étude (Source : PLU de Pornic)

Les services de l'archéologie préventive ont été contactés en juillet 2019 (voir chapitre 5).

Les prescriptions et informations données par le PLU de Pornic, liées au bruit, sur le secteur d'étude sont présentées ci-dessous (*Extrait de l'annexe 5.7 Classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, PLU de Pornic*). La RD 213 qui longe le nord de la zone d'étude est ainsi classée en voie bruyante³ de catégorie 2.

³ Arrêté préfectoral du 11 octobre 1999

De ce fait, des prescriptions d'isollements acoustiques leur sont appliquées. Pour la RD 213, la largeur de la zone affectée par le bruit est de 250 m par rapport à la bordure de chaussée de la RD 213. Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et n° 95-21 susvisés. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.



Recul de 250 m par rapport à la bordure de chaussée de la RD 213

Figure 4 : Plan des infrastructures de transports terrestres sonores (Source : PLU Pornic)

D'après le **plan des servitudes d'utilité publique** (*Annexe 5.1.b du PLU*), il convient de signaler que la moitié ouest de la zone d'étude est concernée par la **servitude PT2** « Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat ». La figure ci-après est extraite des fiches des servitudes d'utilité publique (*Annexe 5.1.a du PLU*) :

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. Prerogatives de la puissance publique

1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'Administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce, *dans toutes les zones et le secteur de dégagement*.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'Administration chargés de la préparation du dossier d'enquête, dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (article R 25 du code des postes et télécommunications).

DANS LES ZONES ET DANS LE SECTEUR DE DEGAGEMENT

Obligations pour les propriétaires, *dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement*, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

Obligations pour les propriétaires, dans la *zone primaire de dégagement*, de procéder si nécessaire, à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Interdiction dans la *zone primaire*, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature, ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation dans les *zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement*, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction dans la *zone spéciale de dégagement*, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (article R 23 du code des postes et télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, *dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagements*, des obstacles fixes ou mobiles, dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition, d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires, dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes, ont été expropriés à défaut d'accord amiable, de faire état d'un droit de préemption, si l'Administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (article L 55 du code des postes et télécommunications).

Figure 5 : Effets de la servitude PT2 (Source : PLU Pornic)

Plus particulièrement la zone d'étude est concernée par la station hertzienne suivante :

1 - Station hertzienne : PORNIC II (CCT n° 044 22 018 – ANFR n° 044 022 0018)

La zone secondaire de dégagement de la station est constituée par un cercle de 500 m de rayon, où la hauteur maximum autorisée pour toute construction nouvelle est de : 60 m d'altitude NGF (zone surlignée en jaune sur la carte ci-jointe).

Cette servitude de protection radioélectrique contre les obstacles a été instituée par le décret du 13 Octobre 1989 (ci-joint la carte 01 NTE 680 à l'échelle 1/25 000).



Figure 6 : Station hertzienne : PORNIC II (Source : PLU de Pornic)

Aussi, le plan des servitudes indique que la **limite ouest de la zone d'étude est bordée par la servitude A5 « Servitude relative au passage d'une canalisation d'eau potable »**. La figure ci-après est extraite des fiches des servitudes d'utilité publique (*Annexe 5.1.a du PLU*) :

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°. Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'Administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

2°. Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le propriétaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (article 15 du décret du 15 février 1964), d'où nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de constructions notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière telle qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (article 15 décret du 15 février 1964).

Figure 7 : Effets de la servitude A5 (Source : PLU Pornic)

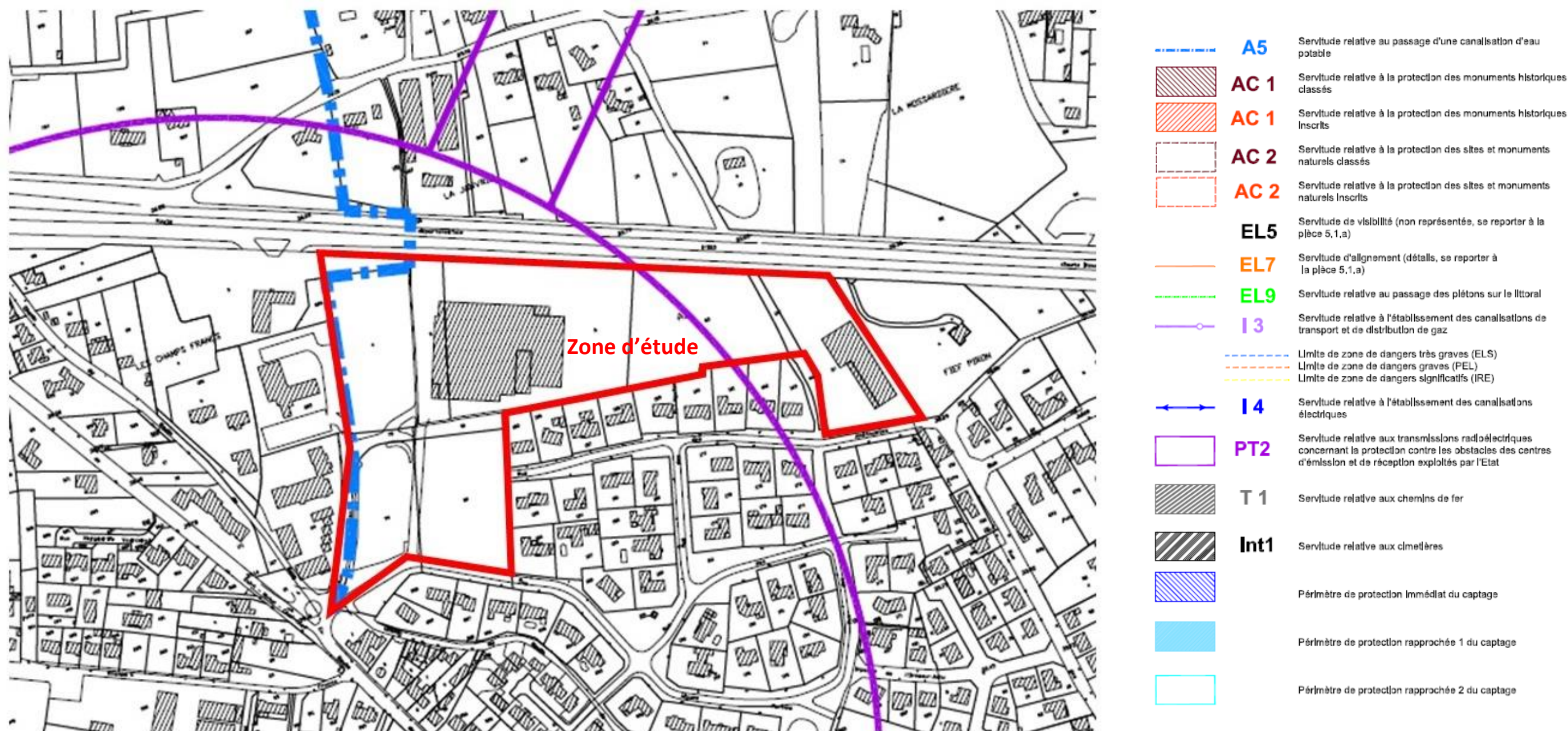


Figure 8 : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique (Source : PLU Pornic)

4.3. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le territoire communal de Pornic est concerné par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Pornic Agglo Pays de Retz 2019-2024.

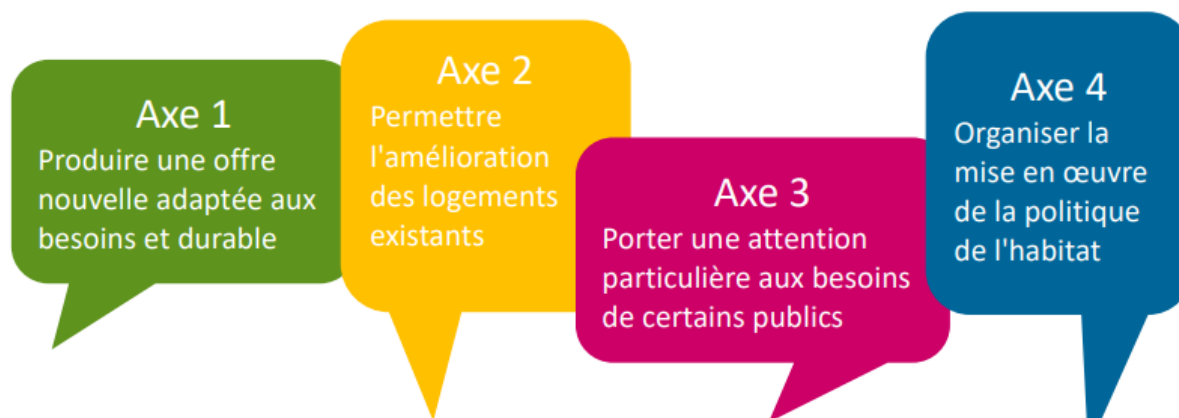
Le PLH donne des orientations et des actions. On peut par exemple citer :

Les besoins en logements à l'horizon 2024 – D. La territorialisation des objectifs de production en logements

Tableau 3 : Territorialisation PLH 2019-2024 (Source : PLH Pornic Agglo Pays de Retz 2019-2024)

| TERRITORIALISATION PLH 2019-2024 : PORNIC | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-----|---|--|-----------|-----------|----------|
| | Objectif de production en logements | % | Part de la production consacrée au locatif social | Objectif de production en locatif social | Dont PLAI | Dont PLUS | Dont PLS |
| Pornic | 1200 | 31% | 25% | 300 | 105 | 153 | 42 |

4 grandes thématiques pour une politique de l'habitat à Pornic Agglo Pays de Retz



Concernant le programme d'actions du PLH Pornic Agglo Pays de Retz, il convient de signaler que la commune de Pornic est identifiée en tant que « **priorité territoriale** » pour l'ensemble des actions.

5. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Comme indiqué au §. 4.2.3, une trame spécifique (« entité archéologique ») couvre la moitié Ouest de la zone d'étude. L'annexe 5.5 du PLU (Entités archéologiques) identifie sur la zone d'étude l'entité archéologique suivante : 350/44 131 0055 / Pornic / Le Sandier / Les Champs Francs / ferme / Second Age du fer.

Par ailleurs, par mail en date en 18 juillet 2019, la DRAC des Pays de la Loire⁴ indique qu'il faut consulter l'Atlas des Patrimoine (Culture.gouv) afin de nourrir l'étude concernant le patrimoine archéologique. La figure ci-après présente un extrait de cet atlas :

⁴ Guillaume VARENNES - Conservateur du Patrimoine - Chargé du patrimoine archéologique de la Loire Atlantique - Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire / Service régional de l'archéologie



Figure 9 : Entités archéologiques (cercles) et opérations archéologiques (polygones) à proximité du site d'étude (Source : Atlas des Patrimoines)

D'après cette figure, il convient de noter qu'aucune entité archéologique et qu'aucune opération archéologique ne sont présentes sur l'emprise de la zone d'étude. L'Atlas des Patrimoines répertorie « la ferme datant du deuxième âge du fer & âge du fer » non pas sur la zone d'étude mais à 50 m à l'ouest de celle-ci.

Enfin, il convient de souligner que la partie ouest de la zone d'étude se trouve en "zone de sensibilité archéologique (30/05/2018 - DRAC)". Enfin, précisons que l'ensemble du territoire de Pornic se trouve en "zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)".



Figure 10 : Zones de sensibilité archéologique (bleue) et zones de présomption de prescription (jaune) (Source : Atlas des Patrimoines)

En ce qui concerne les procédures d'archéologie préventive, il convient de rappeler que :

« L'archéologie préventive est un mode de recherche archéologique mis en œuvre lorsque des travaux d'aménagement menacent de détruire des vestiges.

Lorsqu'un terrain ou un bâtiment à fort potentiel archéologique fait l'objet d'un projet d'aménagement, la DRAC prescrit un diagnostic archéologique.

Si le diagnostic révèle des vestiges archéologiques significatifs, la DRAC prescrit une fouille afin d'étudier le site de manière exhaustive avant sa destruction par les travaux d'aménagement.

À l'issue du diagnostic ou à l'issue de la fouille, sauf classement des vestiges au titre des monuments historiques, la contrainte archéologique est levée et les travaux d'aménagement peuvent être réalisés.⁵ »

⁵ Extrait du site de la DRAC Pays de la Loire

6. RESEAUX

De par sa localisation, sur un site déjà urbanisé et une friche commerciale de l'ancien Leclerc, tous les réseaux nécessaires existent à proximité du projet.

6.1. EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Il convient de préciser qu'un dossier Loi sur l'Eau va être réalisé concernant le projet d'aménagement des Champs Francs.

Toutefois, à ce stade, précisons que le projet engendrera des effluents : eaux usées et eaux pluviales. Des études seront menées par les maîtres d'œuvre afin de répondre à la problématique de la gestion des eaux usées dans le cadre des projets techniques en cours.

A titre d'information : D'après le plan de zonage d'assainissement des eaux usées (annexe du PLU), la zone d'étude relève de l'assainissement collectif. Les effluents seront normalement dirigés vers la station « PORNIC – LES SALETTES » (conforme en équipement et en performance).

- ✓ Capacité nominale : 50 000 EH
- ✓ Charge maximale en entrée (2017) : 25 520 EH
- ✓ 2018 : Taux de saturation de 55,6 % de sa capacité organique (au max) et taux de saturation hydraulique de 70,2 %.

Les éléments détaillés seront présentés dans le dossier Loi sur l'Eau.

7. PRESENTATION DU PROJET

Trois maîtres d'ouvrages (L'entreprise POINT.P, la SARL LA GUERCHE chez SOCOMETAL et le groupe JEULIN) souhaitent aménager le site des Champs Francs à Pornic, dans le département de la Loire-Atlantique (44). **Cet aménagement s'étend sur une superficie d'environ 5,3 ha. La surface de plancher totale projetée est d'environ 22 000 m².** De plus, l'ensemble du projet d'aménagement prévoit la réalisation d'environ **477 places de parking dont 348 ouvertes au public.**

Une présentation des différents projets est présentée ci-après :

7.1. POINT.P⁶

7.1.1 REFERENCES CADASTRALES

Le projet du groupe POINT.P concerne les parcelles n°37, 65, 107 de la section 177 AZ :

- ✓ 177 AZ 37 : 7 000 m²
- ✓ 177 AZ 65 : 8 270 m²
- ✓ 177 AZ 107 : 510 m²

TOTAL : 15 780 m²

7.1.2 DESCRIPTION DU PROJET

L'objectif du projet du groupe POINT.P est de permettre la création d'une nouvelle agence sur le site actuel en phase avec le nouvel accès de la route bleue (RD 213). Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

- ✓ **Nature du projet** : Création d'une nouvelle agence (magasin et stockage) et démolition du site actuel
- ✓ Non soumis au régime ICPE
- ✓ **Surface de plancher créée** :
 - Bâtiments couverts = 4 100 m²
 - Auvents = 600 m²
- ✓ **Stationnements** : Création de 24 places de parking (personnel et clients)

7.1.3 PHASAGE PREVISIONNEL DU PROJET

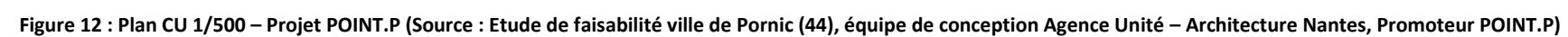
La création du rond-point est prévue courant 2020

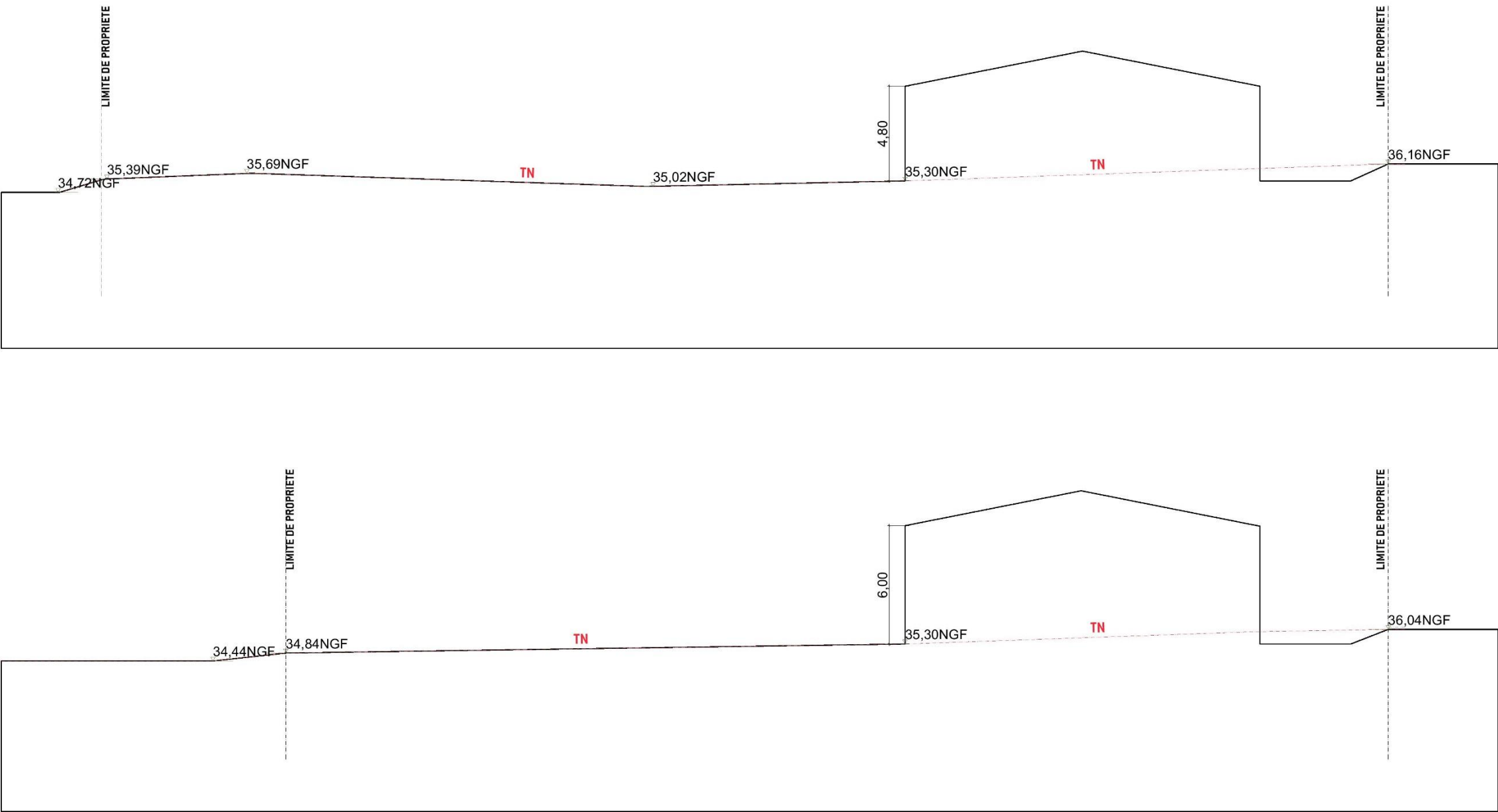
La nouvelle agence est quant à elle prévue courant 2020-2021.

⁶ Données fournies par Mr Régis MOREAU – Responsable travaux négoce (Point.P Régions Bretagne et Pays de Loire)



Figure 11 : Plan CU 1/1000 – Projet POINT.P (Source : Etude de faisabilité ville de Pornic (44), équipe de conception Agence Unité – Architecture Nantes, Promoteur POINT.P)





COUPES - 1/200

ÉTUDE DE FAISABILITÉ
VILLE DE PORNIC (44)
EQUIPE DE CONCEPTION
Agence Unité - Architecture | Nantes
PROMOTEUR
POINT P

Figure 13 : Coupes 1/200 – Projet POINT.P (Source : Etude de faisabilité ville de Pornic (44), équipe de conception Agence Unité – Architecture Nantes, Promoteur POINT.P)

7.2. SARL LA GUERCHE ⁷

7.2.1 REFERENCES CADASTRALES

Le site se situe au Nord-Ouest du centre-ville de Pornic, à proximité immédiate de la Route Bleue (RD 213) reliant les Moutiers-En-Retz à Guérande. Les références parcellaires des terrains sont 177AZ n°4, 5 et 6, sachant qu'une partie de la parcelle 177 AZ n°4 est prévu être rétrocédée au programme mitoyen du groupe JEULIN.

Section 177 AZ, parcelles n°4,5,6, en zone Ufd du PLU. Les Rochers du lion

- ✓ 177 AZ 4 : 6823 m²
- ✓ 177 AZ 5 : 2980 m²
- ✓ 177 AZ 6 : 15130 m²
- ✓ Terrain rétrocédé : - 1949 m²

TOTAL : environ 22984 m²

7.2.2 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet de la SARL La Guerche prévoit la création d'un centre d'activités au Nord du site des Champs Francs, le long de la RD213, afin de favoriser le développement économique local.

- ✓ Aménager la connexion avec le nouveau rond-point entrée-sortie le long de la RD 213, pour permettre l'accès à la future zone commerciale et d'activités, assurer l'accès au stationnement et permettre la fluidité des circulations des véhicules et des poids lourds (en sens unique de circulation).
- ✓ Restructuration de la friche commerciale de l'ancien Leclerc. Démolition et/ou modification des certaines parties du bâtiment R+1 existant.
- ✓ Création de façades commerciales « nobles » : Construction de nouvelles cellules d'activités, de commerce et d'entrepôts. Construction de deux volumes d'extension Est et Ouest, accolés au volume du bâtiment existant conservé. Ces cellules seront livrées bruts de parpaings avec les fluides et réseaux en attente.
- ✓ Création de voiries, de places de parking (environ 283 places) et d'espaces verts.

7.2.3 PHASAGE PREVISIONNEL DU PROJET

Durée prévisionnelle des travaux : 1 an

Planning prévisionnel : 2021

7.2.4 SURFACES, EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

La surface de plancher du bâtiment existant est d'environ : 6531 m²

La surface de plancher approximative projetée sera de :

⁷ Source : Demande de Certificat d'Urbanisme Opérationnel (SARL LA GUERCHE)

- ✓ Bâtiment existant : surface conservée et modifiée d'environ 6164 m²
- ✓ Extension Est : surface créée d'environ 1318 m²
- ✓ Extension Ouest : surface créée d'environ 1500 m²

TOTAL de surfaces projetées : environ 8982 m²

7.2.5 AMENAGEMENT PAYSAGER⁸

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques seront aménagées en espaces paysagers.

Les plantations sur les espaces libres engazonnés associeront des essences locales et d'autres variétés, d'influence balnéaire, afin de permettre une diversité du paysage.

La prise en compte des perspectives et des points de vue intéressants sur la volumétrie des bâtiments et des enseignes commerciales notamment, à partir de la RD213, intégrera une réflexion sur les hauteurs et la hiérarchie des essences employées et favoriser la perméabilité des espaces.

Les plantations aux niveaux des parkings pourront avoir un marquage au sol simplifié demandant peu d'entretien, favorisant des variétés à hautes tiges.

Au niveau de la liaison douce sur le côté Ouest, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans la partie Sud, au niveau de la route en sens unique poids lourds, il était question de réaliser un mur anti-bruit et de faire une étude acoustique. Il y a lieu de proposer une réflexion intégrant murs de soutènement, mur anti-bruit et système de plantations grimpantes. Les plantations de hautes tiges dans cet endroit se trouvent dans les parcelles voisines mais il faudra les compléter pour créer une bande boisée dans l'angle Est. (Concertation avec voisinage ?)

Environ une centaine d'arbres seront plantés.

Essences préconisées dans le cahier de préconisations paysagères : pin maritime, pin parasol, pin de Monterrey, cyprès de Lambert, cyprès de Sibérie, cèdre à l'encens, chêne vert, olivier, palmier de chine, paulownia impérial, thuya d'occident, ...

7.2.6 RESEAUX / FLUIDES

Les puissances électriques de raccordements nécessaires pour le projet seront :

- ✓ 9 cellules inférieures à 500 m² : 36 kVA
- ✓ 2 cellules supérieures à 1000 m² : 140 kVA

Pour le raccordement en eau potable, la mise en place de 11 citerneaux sera nécessaire.

Pour les réseaux Telecom (téléphoniques, internet et fibre), la mise en place de 20 lignes sera nécessaire.

⁸ Source : N.ALBERT – Architecte

7.3. PERFORMANCE PROMOTION ATLANTIQUE (GROUPE JEULIN)⁹

7.3.1 REFERENCES CADASTRALES

Le projet de Performance Promotion Atlantique concerne les parcelles n°231, 232, 78, 79 et 81 de la section 177 AZ :

- ✓ 177 AZ 231 : 988 m²
- ✓ 177 AZ 232 : 4 624 m²
- ✓ 177 AZ 78 : 597 m²
- ✓ 177 AZ 79 : 5 738 m²
- ✓ 177 AZ 81 : 737 m²

TOTAL : 12 684 m²

De plus, comme indiqué précédemment, il est prévu qu'une partie de la parcelle 177 AZ n°4 (**1949 m²**) soit rétrocédée par la SARL La Guerche au programme du groupe JEULIN.

7.3.2 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet du groupe JEULIN consiste à créer environ **120 logements collectifs répartis en 4 bâtiments**. Ces bâtiments de faible hauteur, **R+2+Attique**, s'inséreront parfaitement dans le tissu urbain local grâce à l'implantation complémentaire d'environ **13 maisons individuelles en R+1**, créant une hauteur de construction intermédiaire entre les bâtiments collectifs et les maisons individuelles existantes aux abords du site.

La surface de plancher approximative projetée sera d'environ 8 000 m².

Le projet consistera également en l'aménagement de voiries, sur et aux abords des parcelles concernées. **120 places de stationnement pour les logements environ** seront créées ainsi que des liaisons douces pour satisfaire toutes les mobilités (+ 50 places publiques en requalifiant la rue existante).

7.3.3 PHASAGE PREVISIONNEL DU PROJET

Durée prévisionnelle des travaux : 5 ans environ (phasage des travaux)

Planning prévisionnel : PC 2020 et travaux fin 2020 à 2025

⁹ Source : Demande de certificat d'urbanisme opérationnel, Groupe JEULIN, 2019



7.3.4 ZOOM SUR LES HAIES A CONSERVER

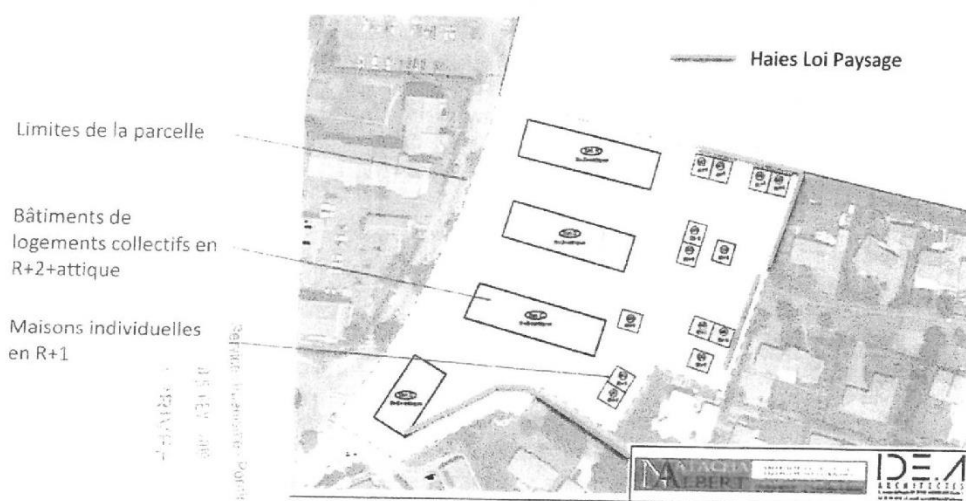
Application du BAREME DE VALEUR DES ARBRES Rapport de visite du 26/02/2019

CU4113-Les Champs Francs – parc.AZ 231 232 78 79 81- Performance promotion Atlantique- Zone UBe

Le projet consiste à créer environ 120 logements collectifs répartis en 4 bâtiment ainsi que l'implantation d'environ 13 maisons individuelles.

Les logements collectifs ne sont pas concernés par la présence de haie à préserver. Mais certaines constructions individuelles au nord du projet et notamment sur la parcelle n°81 du cadastre sont directement concernées par la préservation de la haie bocagère.

Le plan et les clichés suivants illustrent la végétation du site.



Aperçus photographiques de la végétation à conserver :



Jeune haie bocagère, aulnes et chênes dominants, à préserver selon le règlement du PLU de Pornic (article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme). Toutes modifications de la haie nécessitent une autorisation préalable auprès de la ville de Pornic.

Page 1 sur 3

VALORISATION DES ARBRES À CONSERVER susceptibles d'être touchés par l'urbanisation :

| | |
|---|--------|
| Espèce : Aulne (x 27 unités) | Indice |
| a) <u>Prix de l'arbre</u> en tige 10/12 = 31 euros | 3,1 |
| b) <u>Valeur esthétique et état sanitaire</u> : | |
| Sujet de qualité esthétique, de vigueur moyenne, sain, en groupe (haie) | 5 |
| c) <u>Situation géographique</u> : | |
| Zone urbanisée | 9 |
| d) <u>Dimension de l'arbre</u> : | |
| Circonférence 30/35 cm (diam. > 10cm) | 1,5 |

Valeur « A » d'agrément :
A = 3.1 x 5 x 9 x 1,5 = 209 euros
Valeur « B » des travaux de remplacement :
B = 209 x 35% = 73 euros
Soit valeur « C » d'indemnisation du chêne = 282 euros
x 27 unités = 7 614 euros

| | |
|--|--------|
| Espèce : Chêne commun (x 4 unités) | Indice |
| e) <u>Prix de l'arbre</u> en tige 10/12 = 47 euros | 4,7 |
| f) <u>Valeur esthétique et état sanitaire</u> : | |
| Sujet de qualité esthétique de vigueur moyenne sain en groupe (haie) | 5 |
| g) <u>Situation géographique</u> : | |
| Zone urbanisée | 9 |
| h) <u>Dimension de l'arbre</u> : | |
| Circonférence 30/35 cm (diam. > 10cm) | 1,5 |

Valeur « A » d'agrément :
A = 4,7 x 5 x 9 x 1,5 = 317 euros
Valeur « B » des travaux de remplacement :
B = 317 x 35% = 110 euros
Soit valeur « C » d'indemnisation du chêne = 427 euros
x 4 unités = 1 708 euros

BILAN DE LA VISITE DE VALORISATION DES ARBRES ET PRECONISATIONS :

Le projet doit tenir compte de la présence des jeunes chênes et jeunes aulnes existants répertoriés sur le site (cf. plan ci-avant). Ces chênes doivent impérativement être conservés selon le PLU de Pornic et nécessitent une demande d'autorisation préalable pour toute modification.

De plus, il est nécessaire de faire réaliser les travaux d'aménagement en respectant une zone de protection racinaire d'au moins 4 mètres de rayon autour des troncs de chaque arbre à préserver. La superficie des lots seront à dimensionner de manière à conserver au maximum la structure bocagère existante.

Le projet d'aménagement devra prévoir des plantations d'arbre tige en nombre autour des bâtiments collectifs, adaptés au contexte pédo-climatique (pins maritimes, chênes verts, chênes commun, érable, magnolia...).

ENGAGEMENT :

Le propriétaire et l'architecte reconnaissent avoir pris connaissance du rapport de visite du paysagiste expert.

Le propriétaire et l'architecte s'engagent à :

- Faire adapter si besoin le plan masse d'aménagement (permis de construire) pour tenir compte des préconisations faites par l'expert paysagiste :
 - Conservation des chênes et aulnes existants répertoriés sur le plan du présent rapport de visite.
 - Respect d'un périmètre de protection racinaire de 4 mètres de rayon minimum autour des arbres à conserver (interdiction de terrassement aussi bien en déblai qu'en remblai).
 - Le cas échéant, uniquement si impossibilité de conserver les arbres et selon justification à apporter démontrant cette impossibilité, replantation en nombre équivalent au nombre d'arbres supprimés ou abîmés par les travaux.
 - Les chênes et aulnes de remplacement seront plantés en tige 10/12 (circonférence du tronc en cm) et fournis en motte. Le propriétaire fournira à la ville un duplicata de la facture des travaux de plantation ou de fourniture de l'arbre.
- A proposer, le cas échéant, d'autres mesures d'adaptation du projet paysager du permis de construire, en accord avec les services municipaux :
 - Le cas échéant, préciser les adaptations du projet, ci-après :

De plus, dans le Certificat d'Urbanisme Positif délivré au nom de la commune de Pornic datant d'avril 2019, il est indiqué que : « *les plantations existantes sur le terrain susvisé devront être maintenues ou compensées par des plantations équivalentes, dans les conditions et selon le barème prévu à l'article Ub-13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme* ».

7.4. AMENAGEMENT ROUTIER¹⁰

- *Maitres d'ouvrage : POINT.P et la SARL LA GUERCHE*
- *Maitre d'œuvre : Yannick RANNOU, ARTELIA*

Dans le cadre du projet de l'aménagement du secteur des Champs Francs, il est prévu la création d'un rond-point ainsi que des bretelles d'accès/sortie sur la RD 213.

L'objectif étant d'aménager la connexion avec le nouveau rond-point entrée/sortie le long de la RD 213 pour permettre l'accès à la future zone commerciale et d'activités et ainsi permettre la fluidité des circulations des véhicules et des poids lourds.

Il convient de souligner qu'une **étude de trafic sera réalisée sur la zone du projet (simulation dynamique)**. Par ailleurs, précisons l'estimation suivante => POINT.P : 30 PL/jours et 150 VL/j (flux majoritaire tôt le matin). SARL LA GUERCHE => 5 PL/j et 300 VL/j.

De plus, il convient de préciser que le Département de Loire-Atlantique a réalisé une mesure de trafic sur la bretelle d'insertion de l'échangeur de « La Tocnaye » dans le sens Pornic vers Nantes (échangeur situé juste en amont du projet). Les conclusions sont les suivantes¹¹ :

« Durant un mois, sur la période du 3 juillet au 7 août, le trafic moyen journalier annuel est de 9370 VL et 276 PL. Soit un peu moins de 1000 UVP maximum à l'heure de pointe en insertion.

Sur la section courante de la RD213 à cet endroit dans le sens Saint-Nazaire vers Bourgneuf, le TMJA est de 13000 VL/PL.

Le trafic de la bretelle correspond donc à 74% environ de celui de la section courante.

Ces données confirment que l'échangeur de "La Tocnaye" est un élément important de l'étude.

Par conséquent, il est nécessaire de vérifier le bon fonctionnement de la voie d'entrecroisement à terme en prenant en compte :

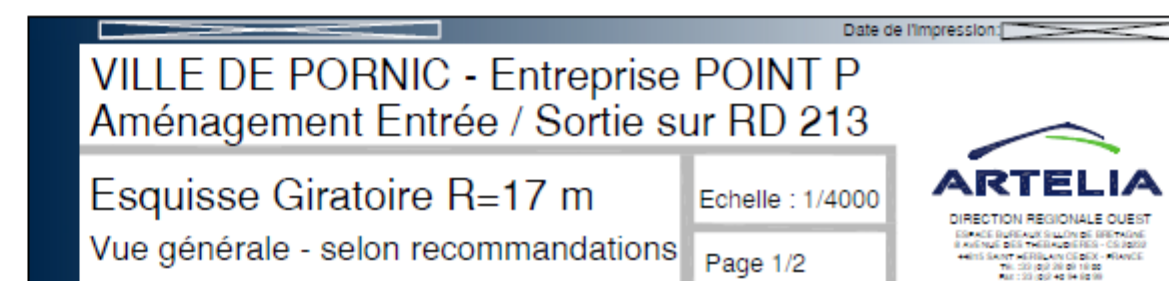
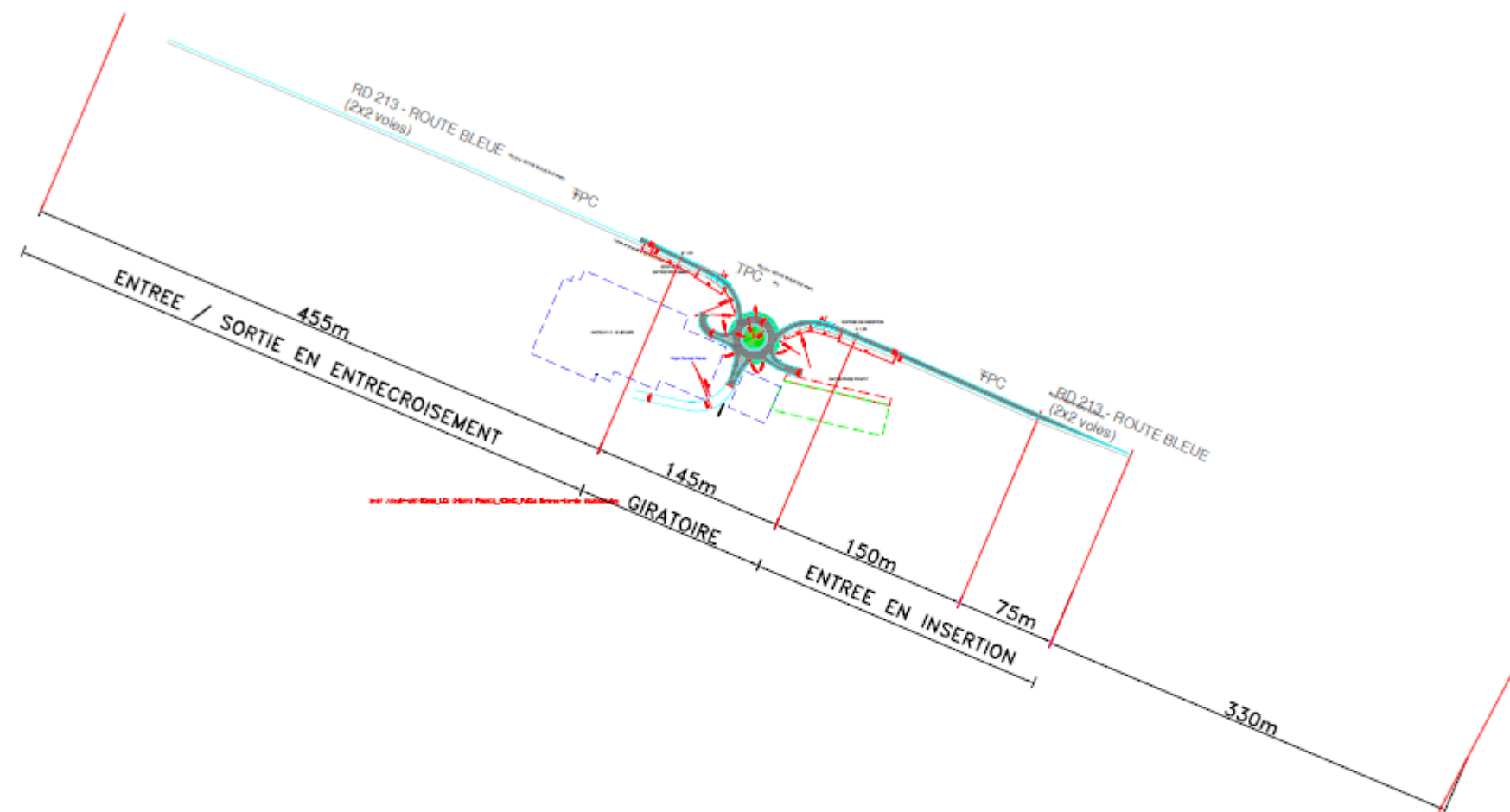
- *le trafic en sortie de l'échangeur et celui de la Route Bleue,*
- *le trafic accédant au site à aménager (Point P et le projet des Champs Francs) sur la base d'une modélisation dynamique des trafics.*

Cette analyse est nécessaire pour nous assurer qu'il n'y aura pas un risque de contact entre les véhicules qui entrent, sortent ou roulent sur la bretelle d'entrecroisement et sur la RD213. »

Les esquisses sont présentées ci-après :

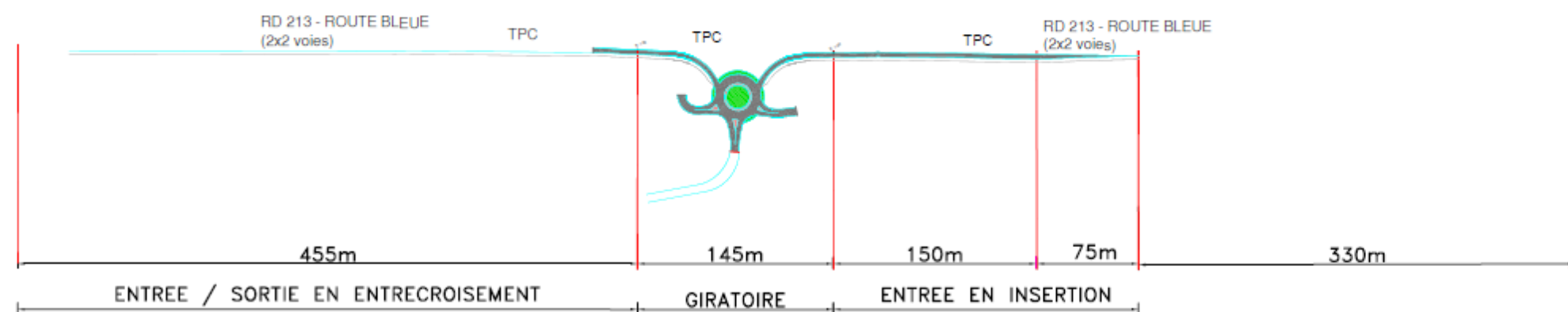
¹⁰ Source : Y. RANNOU – ARTELIA Ville et Transport

¹¹ Département de Loire-Atlantique



Aménagement du secteur des Champs Francs – PORNIC (44)





Date de l'impression:

VILLE DE PORNIC - Entreprise POINT P
Aménagement Entrée / Sortie sur RD 213

Esquisse Giratoire R=17 m
VUE GENERALE

SEPT. 2018

ARTELIA
DIRECTION REGIONALE OUEST
ESPACE BUREAUX REGION DE BRETAGNE
6 AVENUE DES THIAUDRIERES - CHATELAIN
44610 SAINT-HILAIRE-DE-REUX - FRANCE
TEL : 02 53 46 00 00
Fax : 02 53 46 00 00

Figure 17 : Esquisse giratoire 3/3 (Source : ARTELIA)

7.5. PLAN D'ASSEMBLAGE



Figure 18 : Plan d'assemblage – Les Champs Francs – Pornic

