

**DEPARTEMENT DE
LOIRE-ATLANTIQUE**



COMMUNE DE PORNIC

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Notice explicative**

21 Juin 2019

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
CONTEXTE JURIDIQUE	4
LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	5
LES REPRISES POUR L'APPROBATION	7

PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme Pornic a été approuvé le 2 décembre 2011. Plusieurs évolutions du PLU ont été conduites depuis cette approbation :

- une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 25 septembre 2015 ;
- une modification n°1 a été approuvée le 11 mars 2016 et complétée le 17 juin 2016 ;
- une modification n°2 a été approuvée le 11 mars 2016 ;
- une modification simplifiée n°2 a été approuvée le 4 novembre 2016 ;
- une modification simplifiée n°3 approuvée le 22 septembre 2017 ;
- une modification n°3 approuvée le 22 juin 2018 ;
- une mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP de la ZAC de La Corbinière le 25 octobre 2018.

La présente notice explicative présente la procédure de modification simplifiée n°4 envisagée et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.

La modification concerne le règlement littéral du dossier de P.L.U.

CONTEXTE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale en ce qui concerne Pornic. Il régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine.

Cette modification est conforme aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme qui permet d'utiliser ce type de procédure lorsque les évolutions ont pour effet de :

- permettre dans les zones urbaines l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation ;
- augmenter jusqu'à 50% les règles de densité pour le logement social ;
- augmenter dans les zones urbaines et à urbaniser le gabarit pour les constructions à haute performance énergétique ;
- corriger une erreur matérielle ;
- autres cas en dehors de ceux qui relèvent de la modification de droit commun.

L'objet de la présente modification simplifiée entre dans ce dernier champ car il s'agit de faire évoluer des règles pour clarifier leur interprétation, remédier à des difficultés de mises en œuvre. Elle a également pour objet d'assurer une meilleure cohérence dans l'opposition de certaines règles et de prévoir quelques dérogations pour des structures d'intérêt général.

Ces évolutions n'entrent pas dans le champ de la modification car elles n'ont pas pour objet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ou la modification simplifiée ne peuvent pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Le projet de modification simplifié est notifié aux personnes publiques associées, puis mis à disposition du public accompagné des éventuelles remarques des personnes publiques associées.

Le bilan de la mise à disposition est ensuite tiré et le projet fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

1. Présentation du projet

Les objectifs concernent les thématiques suivantes :

- Le stationnement dans le centre-ville de Pornic et les cœurs de bourg (Sainte-Marie-sur-Mer et Le Clion-sur-Mer) : La politique de soutien aux commerces et services de proximité dans ces secteurs zonés en Ua trouvera une meilleure cohérence si ces activités peuvent bénéficier du même dispositif que les commerces en matière de quota de stationnement.
- Lucarnes : Leur implantation en toiture n'était déjà pas assujettie aux règles de sur la hauteur ou les matériaux. Un complément est nécessaire concernant leur implantation vis-à-vis des limites séparatives pour être complet dans la gestion de leur instruction.
- Hauteur des clôtures lorsqu'on utilise du grillage : dans certaines zones, la hauteur maximale n'était pas précisée alors qu'elle l'était pour d'autres dispositifs.
- Equipements d'intérêt général : Qu'il s'agisse de la future caserne des pompiers et du futur centre d'intervention routière dans la ZAC de l'Europe ou d'autres services d'intérêt général en hyper centre, il convient d'assouplir les règles pour des établissements dont les modalités de fonctionnement ne permettent pas toujours d'y satisfaire de la même manière que pour d'autres activités.
- Protection et compensation des arbres en zone 2AU : la modification n°3 du PLU a annexé en 2018 un barème au règlement du PLU et les articles 13 des zones U et 1AU s'y réfèrent pour la gestion des compensations lorsque les projets ne permettent pas de conserver des arbres existants. Cette disposition n'a pas été prévue en zone 2AU du fait qu'en toute logique il ne devrait pas y avoir de projet. Toutefois, y autorisant des extensions du bâti existant, on peut être amené à y gérer des compensations dans ce cadre. De plus, hors projet de construction et hors espace boisé classé ou protection au titre de la loi Paysage, des propriétaires pourraient être tentés d'abattre des arbres. Dans ce cadre, les mesures de compensation ont également du sens.
- Hauteurs en zone Ub : Le tableau des hauteurs génère des soucis de compréhension. Des précisions sont à y apporter quant au rapport de la règle à l'égout.

2. Les zones concernées

- Le stationnement dans le centre-ville de Pornic et les cœurs de bourg (Sainte-Marie-sur-Mer et Le Clion-sur-Mer) : C'est uniquement l'article Ua12 qui est amendé.
- Lucarnes : La dérogation aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives intervient à l'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ui, Up, 1AUh, 2AU, A, Nd et Nh.

Ville de PORNIC

Modification simplifiée n°4 du PLU – Notice

- Hauteur des clôtures lorsqu'on utilise du grillage : la précision est apportée à la fois pour les clôtures donnant en limite de desserte ou sur limites séparatives, à l'article 11 des zones Ua, Ub, Uc et Ud.
- Equipements d'intérêt général : Des mesures dérogatoires sont introduites à l'article Ua12 pour le stationnement en hyper centre et aux articles 3, 6, 10, 11 et 13 de la zone Uf qui concerne en particulier la ZAC de l'Europe dans laquelle la future caserne du SDIS et le CIR s'implanteront. Ces établissements ont des process particuliers, notamment en termes de sécurité.
- Protection et compensation des arbres en zone 2AU : L'article 2AU13 est complété pour introduire la nécessité de protéger ou de compenser. Dans ce derniers cas, le barème annexé au règlement s'appliquera.
- Hauteurs en zone Ub : Des précisions sont ajoutées à l'article Ub10 pour rappeler que les hauteurs fixées concernent bien l'égout des toits.

LES REPRISES POUR L'APPROBATION

Afin de tenir compte des observations des personnes publiques associées, le règlement est repris de la manière suivante :

- En zones 1AUc et 2AU : une référence au règlement de la voirie départementale est introduite à l'article 11 du règlement du PLU, concernant les clôtures. Les autres zones concernées traversées ou limitrophes de voiries départementales comprenaient déjà cette mention.
- En zone UAr (ZAC de La Ria) : La règle dérogatoire à l'article 7 du règlement du PLU, pour d'implantation des lucarnes par rapport aux limites séparatives, est ajoutée comme elle avait été intégrée pour le reste de la zone UA, notamment.