



Nantes, le 15 décembre 2020

Direction générale territoires

Délégation pays de Retz

Service développement local

Référence : S2020-12-3926

Affaire suivie par :

Celine FORGET

Tél. 02.44.48.11.08

Monsieur Jean-Michel BRARD

Maire

Hôtel de Ville

Rue Fernand de Mun

BP 1409

44214 PORNIC CEDEX

## Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier du 19 novembre 2020, vous avez consulté le Département sur le projet de modification n°4 du PLU.

Cette modification vise à faire évoluer le règlement écrit et graphique pour :

- Apporter des précisions concernant les règles d'application de la loi littoral, d'accès, d'implantation et d'aspect extérieur et l'ajustement du règlement de la zone A ;
- Ajuster le zonage, par la suppression d'emplacements réservés et la suppression de la zone Ax.

Le Département émet un avis favorable sur ce projet de modification. Je me permets toutefois de vous interpeller sur quelques points, qui ont trait à la présente modification ou qui sont d'ordre plus général et dont vous trouverez le détail ci-dessous :

### • Constructions durables

Les ajouts sur les « constructions durables » dans les dispositions générales (article 14) n'appellent pas de remarques de la part du Département.

En revanche, plusieurs modifications concernent des dérogations pour permettre l'isolation par l'extérieur -ce qui est une bonne chose-, mais sous réserve de ne pas surplomber le domaine public ou les « fonds voisins ».

Or le fait de mettre une réserve sur le surplomb du domaine public est très contraignant, puisque nombre de bâtiments sont en limite de domaine public. C'est d'ailleurs contradictoire avec l'article L.111-16 du code de l'urbanisme -justement rappelé en article 14- qui stipule qu'une autorisation d'urbanisme « ne peut s'opposer à l'utilisation de (...) procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ». Il est donc plutôt préconisé de coupler l'autorisation d'urbanisme avec une autorisation d'occupation du domaine public ([cf. guide « isolation par l'extérieur »](#))

Lorsqu'il s'agit d'un « fond voisin », il serait plus opportun pour la commune d'autoriser l'occupation de son domaine (public ou privé), ou pour un fond privé, de laisser des possibilités d'accords entre privés.

- **Mobilités**

Les modifications envisagées n'appellent pas de remarque particulière en matière de mobilités (routes notamment).

En revanche, on constate en page 34 que les marges de recul applicables aux routes départementales mentionnées en article 6.2.3 sont erronées. Bien que ne faisant pas l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure, les dispositions du schéma routier vous sont rappelées, à intégrer dans la révision générale :

Routes départementales traversant votre commune	Créations d'accès <i>(article 3 du règlement des zones concernées)</i>	Marges de recul <i>(article 6 du règlement des zones concernées)</i>
<p><b>RD 213</b></p> <p><b>RD 751</b> – pour la section comprise entre la RD 213 et la limite communale avec Chaumes-en- Retz</p>	<p>Toute création d'accès est interdite hors agglomération</p>	<p>Hors agglomération, les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de <b>100 mètres minimum</b> par rapport à l'axe de la voie.</li> <li>- à vocation d'activités doivent respecter une marge de recul de <b>50 mètres minimum</b> par rapport à l'axe de la voie.</li> </ul>
<p><b>RD 13</b> – pour la section comprise entre la limite communale avec La Plaine-sur-Mer et la RD 213</p>	<p>Toute création d'accès est interdite hors agglomération.</p>	<p>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de <b>35 mètres minimum</b> par rapport à l'axe de la voie.</p>
<p><b>RD 5</b></p> <p><b>RD 6</b></p> <p><b>RD 66</b></p> <p><b>RD 67</b></p> <p><b>RD 86</b></p> <p><b>RD 97</b></p> <p><b>RD 136</b></p> <p><b>RD 286</b></p> <p><b>RD 751</b> – pour la section comprise entre la limite communale avec La Plaine-sur-Mer et la RD 13</p>	<p>Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.</p>	<p>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de <b>25 mètres minimum</b> par rapport à l'axe de la voie.</p>

Par ailleurs, en page 41 dans la liste des emplacements réservés figure un emplacement réservé n°13 au bénéfice du Département intitulé « Continuité de la liaison cyclable Vélocéan ». Les travaux étant finalisés sur cette section, le maintien de cet emplacement réservé n'est plus nécessaire. Il conviendra donc de le supprimer dans le cadre de la révision générale du PLU.

- **Volet agricole**

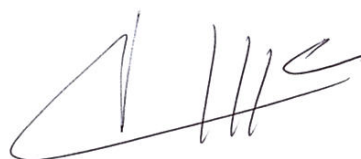
Le Département est favorable à la suppression du zonage Ax, apportant ainsi une meilleure lisibilité.

Nous attirons votre attention sur le fait que le règlement du zonage Aa (secteur agricole en loi littoral) rend possible l'extension des serres et des grands abris plastiques.

Le service développement local de la délégation pays de Retz se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental  
Le Vice-président développement des territoires

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by several vertical strokes and a final flourish.

Bernard GAGNET