

Monsieur Jean-Michel BRARD
Maire
Rue Fernand de Mun
44210 PORNIC

N/Réf : JMB/SM/AG/2020/2525

Dossier suivi par : Aurore GERARD – Directrice Générale Adjointe
02 51 74 57 44 / 06 83 27 44 86

Objet : Avis sur le projet de modification n°4 du PLU de Pornic – nov 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier du 19 novembre 2020, vous avez bien voulu me transmettre le dossier du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pornic.

Ce projet de modification a été soumis à l'avis techniques des différents services communautaires. L'examen de ces documents appelle plusieurs remarques de notre part, sur diverses thématiques, que je vous remercie de bien vouloir prendre en compte.

1. DEVELOPPEMENT DURABLE :

A la lecture de la modification n°4 de l'article A1 sur les occupations et utilisations du sol interdites, nous comprenons que toute installation photovoltaïque au sol sera interdite en zone A. Cela s'entend mais comprend également les sites dégradés (anciennes décharges, carrières, délaissés routiers...) et sites tels que les STEP (réflexion en cours pour une installation de ce type sur le site de la STEP de Pornic).

2. AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS :

Agriculture :

Un des objets de la modification n°4 du PLU de Pornic est de supprimer le secteur Ax correspondant aux sièges agricoles et à leurs abords, identifiés comme pouvant accueillir de nouvelles constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, hormis les nouveaux logements de fonction, et donc d'adapter le règlement écrit de la zone A.

Cette modification permet d'améliorer et de faciliter les conditions d'accueil des activités agricoles puisqu'elles peuvent désormais se développer sur l'ensemble de la zone A et non plus au sein des seuls secteurs Ax tout en respectant la réglementation et notamment les dispositions de la Loi Littoral. L'article A 2 précise notamment les conditions d'implantation des nouvelles constructions et installations à destination agricole.

De plus, le projet maintient le secteur Aa sur les coupures d'urbanisation et le secteur Ab sur l'espace naturel remarquable et l'espace proche du rivage et leurs dispositions réglementaires qui assurent le respect de la Loi Littoral.

Une remarque est toutefois formulée sur l'article A 2 – 6^{ème} tiret dans la zone A (excepté en secteur Aa et Ab) et 4^{ème} tiret de ce même article en secteur Aa, dans lequel il pourrait être ajouté la référence à la Loi sur l'Eau (cf. proposition en gras ci-dessous) :

- *Les constructions de faible emprise et les installations techniques directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage, ...) dans le respect de la Loi sur l'Eau et sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage.*

Milieux naturels :

Le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence sur les milieux naturels : pas de modification de zonage sur les espaces protégés (Natura 2000) et sur les milieux naturels inventoriés (ZNIEFF, zones humides notamment), pas d'incidences notables sur le cycle de l'eau. Il ne génère pas non plus de nouveaux risques ou nuisances pour l'environnement.

A noter qu'il ajoute une disposition favorable pour le développement et la pérennité des arbres en précisant à l'article 13 des zones U et 1AU que « les constructions nécessitant une fondation doivent respecter une distance permettant de préserver de manière pérenne le système racinaire des arbres de haut jet à conserver (cf barème des arbres en annexe)».

3. SIG :

Les périmètres de la servitude AC2 issu du PLU est différent de celui du géoportail de l'urbanisme (GPU) issu des services de l'Etat. Le périmètre identifié entre la rue des Sables et la rue Fernand de Mun sur le GPU (site inscrit) doit-il être intégré au PLU communal ?

GEO Cadastre



Géoportail de l'urbanisme (GPU)



4. URBANISME REGLEMENTAIRE

Le dossier de modification du PLU et les propositions de rédaction du nouveau règlement de PLU appellent quelques interrogations et observations de notre part. Des adaptations seront peut-être à prévoir, afin d'éviter tout souci au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Page 7

Référence à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme à revoir (cf. recodification du Code de l'urbanisme : L. 151-19/L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Page 9

TVB à mettre en toutes lettres.

Page 13

2.2.1.2 : voir la dénomination des « zones, secteurs et sous-secteurs » (par exemple Ub= zone, Uba= secteur)

+ cf page 6, suppression de la « zone » Ax

Page 14

Dernier alinéa de l'article L. 111-16 du Code l'urbanisme manquant

Page 15

Rappeler la définition des Habitations Légères de Loisirs inscrite au Code de l'urbanisme (R. 111-37)

Page 16

Interrogations :

- Préau : certains préaux ont un mur de façade ou s'adosent à un mur, notamment en limite de propriété : seront-ils considérés comme des préaux au regard de la définition prévue ?
- Carport :
 - o Préciser qu'un carport est destiné au stationnement des véhicules
 - o Un carport pourra-t-il être accolé à une construction existante compte tenu du recours à l'adjectif « indépendant » ?

Page 17

Il est proposé de remettre la définition des Habitations Légères de Loisirs inscrite au Code de l'urbanisme (R. 111-37)

Page 23

Oubli du recours à la couleur rouge pour certaines modifications envisagées

Page 26

Préférer le terme « terrain » à celui de « parcelle » (un terrain ou une entité foncière est constitué de plusieurs parcelles dans certains cas).

Page 32

- 6.2.1 : problème de rédaction de l'intitulé (zone Ub et secteurs)
- Pas de secteur et de sous-secteur en zone Uc
- 6.2.2
 - o Justification du recul de 17 mètres minimum manquante
 - o Localisation de la voie concernée à préciser (début et fin de voie)
 - o Ne s'agit-il pas plutôt de la RD 13 ?

- 6.2.3 : l'exigence de recul de 15 m au moins par rapport aux cours d'eau en zone UC n'est plus souhaitée ?
- 6.2 : oubli du recul pour le secteur Ubb (5 mètres minimum).
- 6.3 : le conseil départemental prescrit actuellement un recul minimal de 25 m des constructions le long de la RD 86 (route de Port Saint Père). Le règlement prévoit désormais un recul de 5 m minimum le long de cet axe.

Page 36

7.1.2 : la hauteur des constructions n'est désormais plus limitée à 3,20 mètres sur la limite de propriété quand il s'agit d'une construction en limite de propriété avec un mur gouttière et non un mur pignon. La hauteur des constructions en limite de propriété pourra désormais être très importante (cas des constructions en toiture monopente par exemple avec leur égout côté jardin et leur faîtage sur la limite de propriété). Est-ce la volonté de la Commune ?

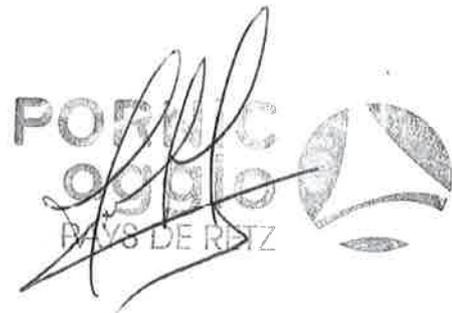
Page 39

Une dérogation sur l'implantation des constructions gagnerait sans doute à être incluse aux articles 6 et 7 concernant la question du recul par rapport au système racinaire.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour vous apporter toutes informations complémentaires que vous jugeriez utiles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente *en charge de la commission*
« Aménagement du territoire »,



Séverine MARCHAND