



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Service aménagement durable / Littoral et forêt

Affaire suivie par Karine Relle

☎ 02.40.67.24.97

mail : karine.relle@loire-atlantique.gouv.fr



Nantes, le **24 OCT. 2017**

**La préfète de la région Pays de la Loire
préfète de la Loire-Atlantique**

à

Monsieur le maire
Mairie de Port-Saint-Père
13 rue de Pornic
44710 PORT SAINT PERE

Objet : Modification n°6 du PLU de Port-Saint-Père
Réf. : Délibération du 6 décembre 2016 et dossier afférent

Par bordereau du 26 juin 2017, vous m'avez notifié le dossier portant modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de Port-Saint-Père pour avis conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU correspondant au secteur de *Bauvet*, d'une superficie de 5,2 ha, située au nord-ouest du bourg. Le dossier appelle de ma part les remarques suivantes.

L'étude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de mutation des espaces bâtis s'avère pertinente. L'analyse multi-critères afférente, notamment en matière de capacité d'accueil (densification des extensions de logement, résorption de la vacance, démolition/reconstruction, comblement de dents creuses, division/regroupement parcellaire, reconquête des friches,...) pour conclure à un potentiel mobilisable à court terme correspondant à une année et demi de production de logements au regard des objectifs prescrits par le programme local de l'habitat (PLH). L'ouverture à l'urbanisation est ainsi justifiée pour permettre de répondre aux besoins d'accueil de la commune, lesquels ne peuvent être satisfaits à ce jour du fait d'un déficit de foncier immédiatement mobilisable.

La préservation des milieux naturels et paysagers très riches du périmètre d'étude et de ses espèces, ainsi que les nuisances, notamment liées à la présence de deux lignes aériennes, constituent les enjeux majeurs auxquels le projet doit apporter des éléments de connaissance et de réponses pour juger de son acceptabilité. Si la notice de présentation traite

10 BOULEVARD GASTON SERPETTE – BP 53606 – 44036 NANTES CEDEX 1

TELEPHONE : 02.40.67.26.26 – COURRIEL : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr

SITE INTERNET : www.loire-atlantique.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 9 h 00 - 12 h 00 / 14 h 00 - 16 h 30

de l'ensemble des thématiques inscrites à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, elle aurait dû contenir des éléments de justification sur la priorité donnée au secteur de *Bauvet* par rapport à la zone 2AU de *Beausejour*, d'autant que celle-ci présente une superficie à même d'accueillir le programme constructif. Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur de *Bauvet*, situé en site inscrit, il conviendra d'améliorer le dossier sur ce point, en apportant la démonstration d'une absence d'alternatives de moindre impact environnemental.

Dans le contexte de sensibilité du site évoqué ci-dessus, la conception d'un projet architectural et paysager de qualité revêt une acuité particulière. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) projetée inscrit des principes d'aménagement en cohérence avec les caractéristiques du site. Cette dernière et la rédaction du règlement gagneraient toutefois à être enrichis des éléments suivants :

- La notion de voirie partagée, reprise dans la partie "accès et déplacements" de l'OAP, aurait pu utilement être rappelée à l'article 3.2 du règlement de la zone ;
- Le traitement des ouvertures semble incomplet dans la mesure où la notion de modénature n'est pas évoquée et la possibilité de créer des baies vitrées sur l'espace public met à mal la pertinence d'ouvertures plus hautes que larges dans le rapport de vues espace public-espace privé ;
- L'écriture du règlement présente une contradiction puisque l'article 11.6.5 ouvre les possibilités de matériaux de façades et toitures pour les annexes, ce qui est contraire à l'article 11.1 alinéa 4, à l'article 11.2 alinéas 1&2 pour les façades (quelle que soit la construction) et à l'article 11.4.2 alinéa 2 pour les toitures. Il conviendrait donc de modifier l'article 11.6.5 en supprimant la seconde phrase pour la remplacer par un renvoi aux articles 11.1, 11.2 et 11.4 précités ;
- L'obligation systématique du grillage "plastifié ou métallique vert" est dommageable (art. 11.5 alinéa 6, 11.5.1 1°, 11.5.1 3°, 11.5.2). De fait, la multiplication de clôtures de type Héras ne participe pas à une intégration paysagère de qualité d'un milieu rural tel que celui du *Bauvet*. La possibilité d'une clôture type poteau châtaigner-grillage à moutons (par exemple) pourrait utilement être utilisée pour conserver au secteur "un caractère paysager et patrimonial de la commune" (art. 11.5 alinéa 6). De surcroît, ce type de clôture semble difficilement compatible avec l'idée d'une intégration des coffrets dans un coffrage bois (art 11.5) ou la création de clôtures sur placettes sous forme de petites traverses en bois (art 11.5.1 2°).
- Enfin, l'intégration des parkings aurait mérité d'être traitée dans l'OAP et dans le règlement. De fait, l'impact d'une concentration de véhicules stationnés joue à la fois sur l'effet visuel dans le grand paysage et sur l'impression d'envahissement sur les espaces publics en période de stationnement. La notion de poches paysagères, de stationnements ponctuels intégrés par le bâti ou le végétal aurait dû être traitée comme principe d'aménagement.

Telles sont les observations que je souhaitais porter à votre connaissance.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour tout échange sur ce dossier.

La préfète,
Pour la préfète et par délégation,
La secrétaire générale par intérim,


Marie-Hélène VALENTE