

COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 2

A. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

ENQUÊTE PUBLIQUE

Mars 2016

MODIFICATION N° 1 DU PLU

SOMMAIRE

	Pages
1. Evolution du document d'urbanisme	3
2. Présentation de la commune	5
2.1 Dynamique urbaine et économique	5
2.2 Intérêt environnemental connu de la commune	7
3. Objet de la modification	11
3.1 Etat actuel du site	11
3.2. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUia de PORT DEUN	13
3.3 Faisabilité réglementaire du projet	13
4. Les pièces modifiées dans le PLU en vigueur	18

1. ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de SAINT PHILIBERT a justifié par délibération motivée du 29 septembre 2015 la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUia de PORT DEUN, engageant ainsi la mise en œuvre d'une procédure pour la deuxième modification du P.L.U. approuvé le 6 juillet 2010.

L'objectif de cette modification consiste à renforcer les activités économiques liées au nautisme, installées sur la commune, d'en assurer la pérennité grâce à des possibilités d'extension et de transfert de locaux en lien avec la proximité de la cale de PORT DEUN, accès privilégié à la mer.

Les entreprises de la filière nautique favorisent la présence d'emplois permanents, et apportent une notoriété à la commune de SAINT PHILIBERT, voire plus largement à l'ensemble de la baie de QUIBERON, notamment par son savoir faire et l'organisation d'évènements (compétitions sportives).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays d'AURAY mentionne la valorisation de cette image littorale qui contribue à l'attractivité résidentielle et économique de son territoire, et indique le site de PORT DEUN comme une des infrastructures sur laquelle il faut prendre appui pour redéployer les activités de cette filière (cf. extrait du SCOT page 4 « une filière génératrice de revenus et d'image »).

Cette orientation est reprise dans le PADD décliné à l'échelle communale, où le pôle nautique est considéré comme une activité structurante qui apporte de l'emploi permanent et doit à ce titre être renforcé.

L'intérêt supra communal du site de PORT DEUN y est rappelé. L'extension des activités doit se faire dans le respect du zonage naturel, en accueillant des projets nécessitant la proximité immédiate de l'eau, ayant une forte valeur ajoutée (domaine de la conception, la production, la construction) et créateurs d'emplois. Les activités strictement commerciales et de port à sec sont exclues de la zone à ouvrir à l'urbanisation.

La délibération prise par le conseil municipal le 29 septembre 2015 mentionne parmi les motifs de l'ouverture à l'urbanisation :

- le projet de délocalisation du chantier naval « Kervilor » installé sur la commune ;
- le regroupement de services techniques de « Spindrif », aujourd'hui éclatés sur plusieurs sites dans le département.

Ces projets ne peuvent pas prendre place aujourd'hui dans le secteur Uia de PORT DEUN dont le périmètre de 2,3 hectares en bordure de la route côtière (RD 28), sature.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de la modification est adaptée à l'objectif poursuivi par la commune puisqu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur d'environ 0,9 hectare classé en 2AUia. Celui ci était envisagé comme constructible à plus long terme au moment de l'approbation du P.L.U, il y a 5 ans. Cette évolution apparaît donc comme normale et sans effet sur le contenu du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

La maîtrise foncière de la partie Sud du secteur (2AUia) a été réalisée par la commune de SAINT PHILIBERT, tandis que la partie Nord appartient déjà aux entreprises installées sur le multi pôle de PORT DEUN. La desserte par les réseaux collectifs (eau potable, électricité, assainissement, voie) est possible depuis les terrains équipés de PORT DEUN, classés en Uia par le PLU en vigueur.



Une filière nautique génératrice de revenus et d'image

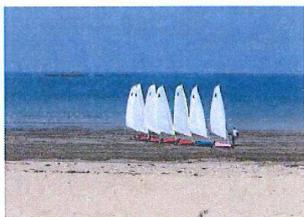
Une image littorale valorisée par des activités nautiques redynamisées

Les activités maritimes et nautiques sont dynamisées par le développement d'évènements liés à la navigation organisés et promus en coopération avec les territoires littoraux voisins - en particulier à l'échelle du bassin s'étendant entre Groix, Quiberon, Belle-Île-en-Mer et Piriac.

L'image littorale du Pays est confortée par des activités maritimes génératrices d'aménités qui renforcent encore l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

Le Pays accompagne le redéploiement de l'ensemble des activités de la filière par :

- la valorisation qualitative des aménagements et des équipements qui leurs sont associés,
- l'affirmation des vocations des espaces d'activités nautiques et le maintien des spécificités des parcs dédiés,
- l'amélioration des interfaces entre espaces urbains et espaces d'activités liés au nautisme : gestion des abords des parcs,...
- la valorisation des activités nautiques et du potentiel d'aménités que représentent les espaces portuaires à travers des opérations d'aménagement et de requalification de sites.



Repères : Le SCOT prend appui sur la mise en œuvre :

- du Cluster Nautique du Conseil Général du Morbihan,
- du projet Port Exemplaire à la Trinité-sur-Mer,
- des événementiels (SPI Ouest France, transat BPE, tour de Belle-Ile, ...) et actions collectives de promotion des activités nautiques (Guide des activités nautiques de loisirs, Salon Sail 'n' Gliss,...)
- des infrastructures existantes :
 - Ecole Nationale de Voile de Saint-Pierre-Quiberon,
 - site de Port-Deun à Saint-Philibert,
- du développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

La modification du PLU maintient la protection de la petite zone humide (Nzh) détectée au Sud Ouest du secteur 2AUia. Il en est de même pour les éléments de paysage à conserver ou à créer indiqués au document graphique réglementaire, et repérés en limite de son périmètre (haies), ainsi que du chemin de randonnée balisé présent au Sud des terrains.

Le projet de modification du PLU de SAINT PHILIBERT ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, et ne supprime pas d'espaces classés agricoles ou naturels. Les protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites (site inscrit) ne sont pas changées.

Le territoire de la commune est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du pays d'AURAY qui a été approuvé le 14 février 2014. La communauté de communes AQTA (AURAY QUIBERON Terre Atlantique) met en place un Programme Local de l'Habitat pour la période 2016 à 2020. Il n'existe pas de Plan de Déplacement Urbain (PDU) intégrant le territoire communal.

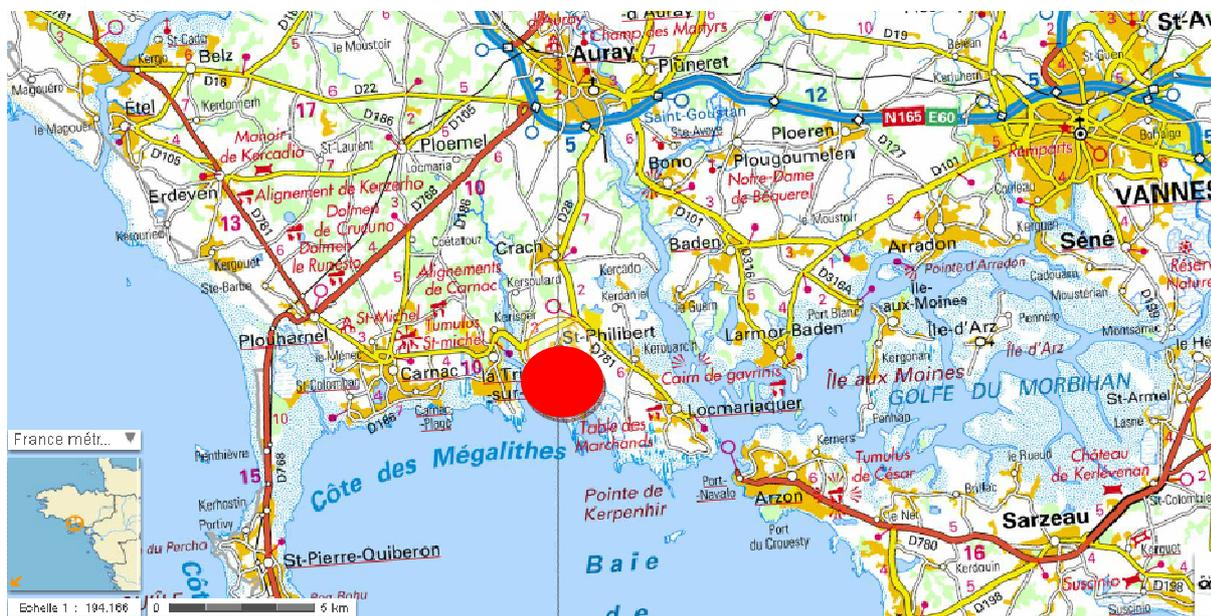
SAINT PHILIBERT est également une commune du parc naturel régional du golfe du MORBIHAN créé le 2 octobre 2014.

2. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

2.1. Dynamique urbaine et économique

Le territoire de SAINT PHILIBERT s'ouvre vers la baie de QUIBERON, sa superficie est de 705 hectares. Il est encadré par les rivières maritimes de CRAC'H à l'Ouest, et celle de SAINT PHILIBERT à l'Est, face à la commune de LOCMARIAQUER.

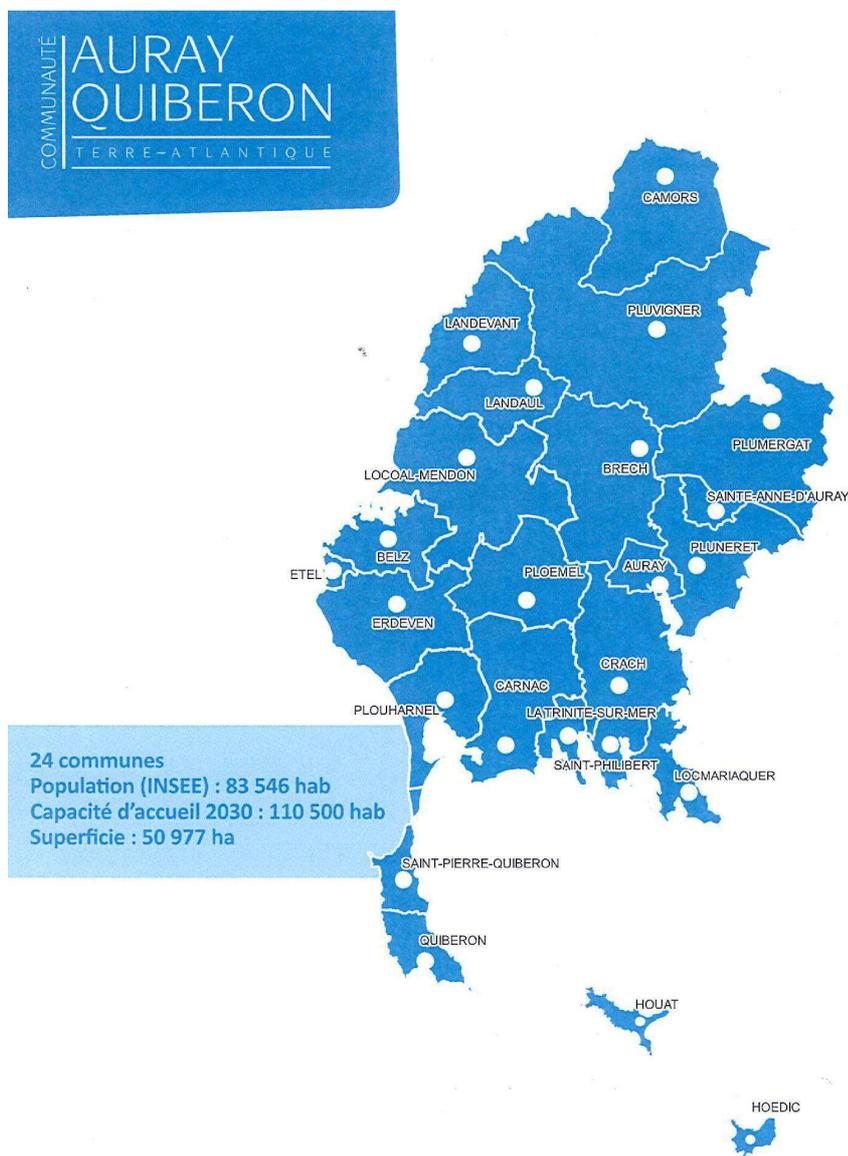
La commune littorale connaît une forte fréquentation touristique, elle garde néanmoins ses spécificités maritimes avec ses activités conchylicoles, et développe en complémentarité avec LA TRINITE SUR MER un pôle axé vers le nautisme.



Localisation de la commune de SAINT PHILIBERT

AURAY, chef lieu du canton, est situé à 10 kilomètres, l'accès à VANNES s'effectue en moins d'une demi-heure par la voie rapide (RN 165).

La commune est membre de la communauté de communes « AQTA (AURAY QUIBERON Terre Atlantique), créée le 1^{er} janvier 2014 qui couvre un large territoire de 24 communes qui rassemblent environ 83 000 habitants. Outre les compétences en matière d'aménagement du territoire, de développement économique et d'habitat, elle gère les services du droit des sols, de l'eau, de l'assainissement et des déchets.



Le territoire de la communauté de communes

La population légale de SAINT PHILIBERT (chiffre annuel INSEE sans double comptes) s'élève à 1 612 habitants au 1^{er} janvier 2012. En forte progression par rapport à l'année 2007 (1 467 habitants). En effet, l'augmentation est supérieure à la variation annuelle moyenne du MORBIHAN, le taux communal est de 1,9 % contre 0,8 % pour le département. La croissance démographique provient uniquement de l'excédent du solde migratoire (installations plus nombreuses que les départs), car la structure de plus en plus âgée de la population communale ne permet pas l'obtention d'un excédent du solde naturel. La croissance démographique provient des classes d'âges les plus élevées.

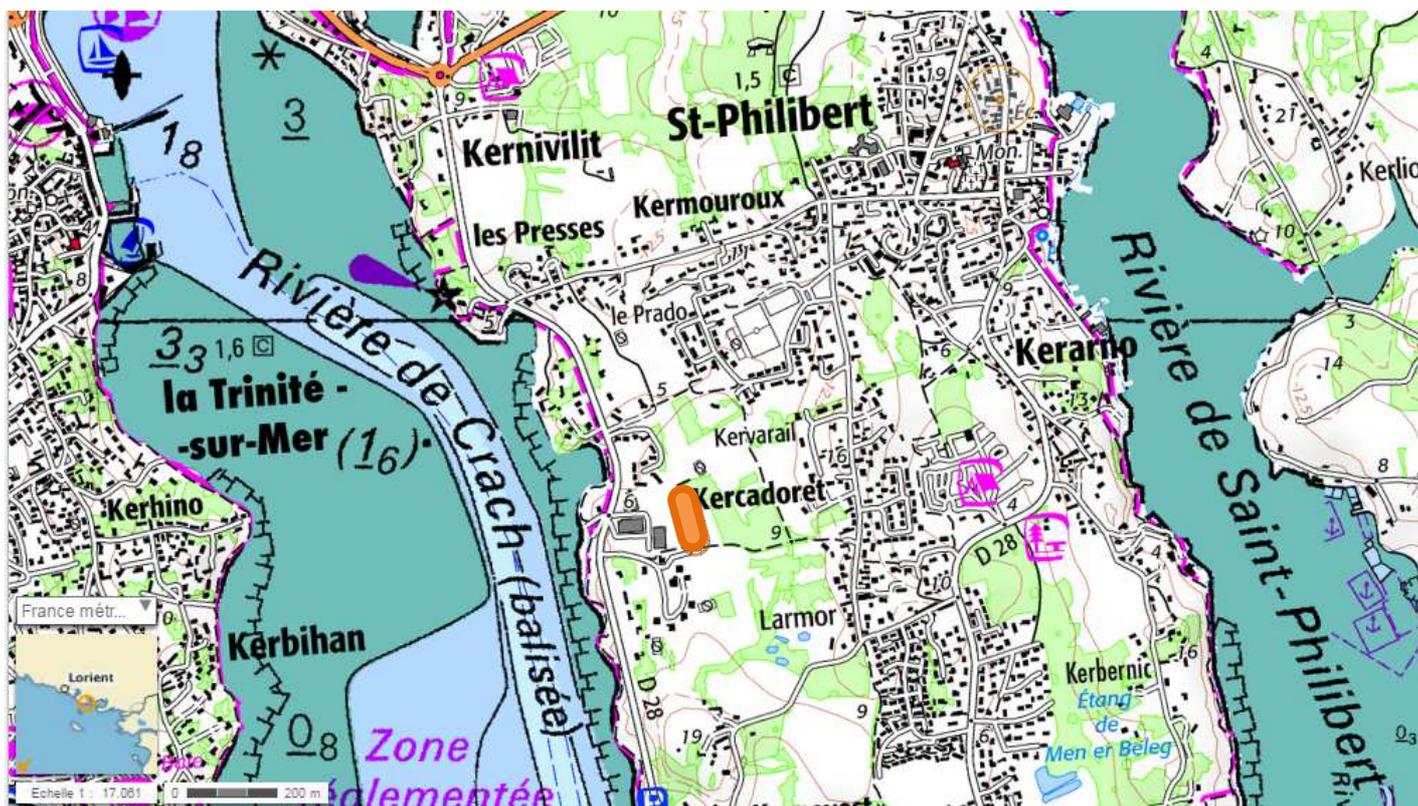
Le nombre d'habitants de 60 ans et plus s'accroît rapidement en passant de 442 à 614 personnes entre 2007 et 2012 (proportion de 38,1% des habitants).

Le nombre d'emplois recensés sur la commune tend à augmenter, ceux-ci seraient passés de 555 à 592 entre 2007 et 2012. Le nombre d'actifs résidant sur la commune est lui aussi orienté à la hausse passant de 549 à 561 personnes. Malgré ces évolutions favorables de l'activité économique, la mobilité professionnelle reste très forte puisqu'il n'y a qu'un tiers des habitants de SAINT PHILIBERT qui y travaille. La commune constitue de fait, un pôle d'emplois attractifs pour les communes alentours.

L'activité économique reste très diffuse, car en 2013, il n'y a pas 10 établissements ayant au moins 9 salariés. Plus des 2/3 des établissements sont repérés dans le domaine des services marchands (commerce, transport, service), et n'emploient qu'une seule personne. Les activités du secteur primaire restent notables du fait de l'importance de la conchyliculture.

Deux sites d'activités s'organisent en dehors du bourg, autour de l'usine de « LA TRINITAINE » en limite de CRAC'H avec une orientation commerciale, tandis qu'à KERRAN en limite de LOCMARIAQUER, la vocation est mixte avec le nautisme et l'artisanat.

Le site de PORT DEUN se distingue par sa spécificité exclusivement nautique.



Repérage (en orange) du secteur 2AUia de Port Deun

L'extension du site d'activités de PORT DEUN doit contribuer à la rationalisation d'activités nautiques, en premier lieu le transfert du chantier naval « Kervilor » situé plus en amont sur la rivière de CRAC'H dont les conditions actuelles d'exploitation sont vétustes, et le regroupement des activités de « Spindrift » dédiées à la voile de compétition. Une trentaine d'emplois viendrait s'ajouter au pôle actuel.

2.2. Intérêt environnemental connu de la commune

La baie de QUIBERON est une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), et la rivière de SAINT PHILIBERT est inventoriée parmi les zones humides d'importance internationale associée au golfe du MORBIHAN pour l'habitat des oiseaux d'eau (convention de RAMSAR).

La commune est répertoriée pour l'intérêt de ses sites naturels littoraux en premier lieu le site Natura 2000 du golfe du MORBIHAN dont les périmètres de zone de protection spéciale (ZPS – directive « oiseaux ») et de zone spéciale de conservation (ZSC – directive « habitats ») se chevauchent et s'étendent pour l'essentiel sur la partie maritime de la rivière de SAINT PHILIBERT entre LOCMARIAQUER et le bourg de SAINT PHILIBERT, et se prolongent même au droit des pointes de MEN ER BELEG et de KERYONDRE pour la ZPS.



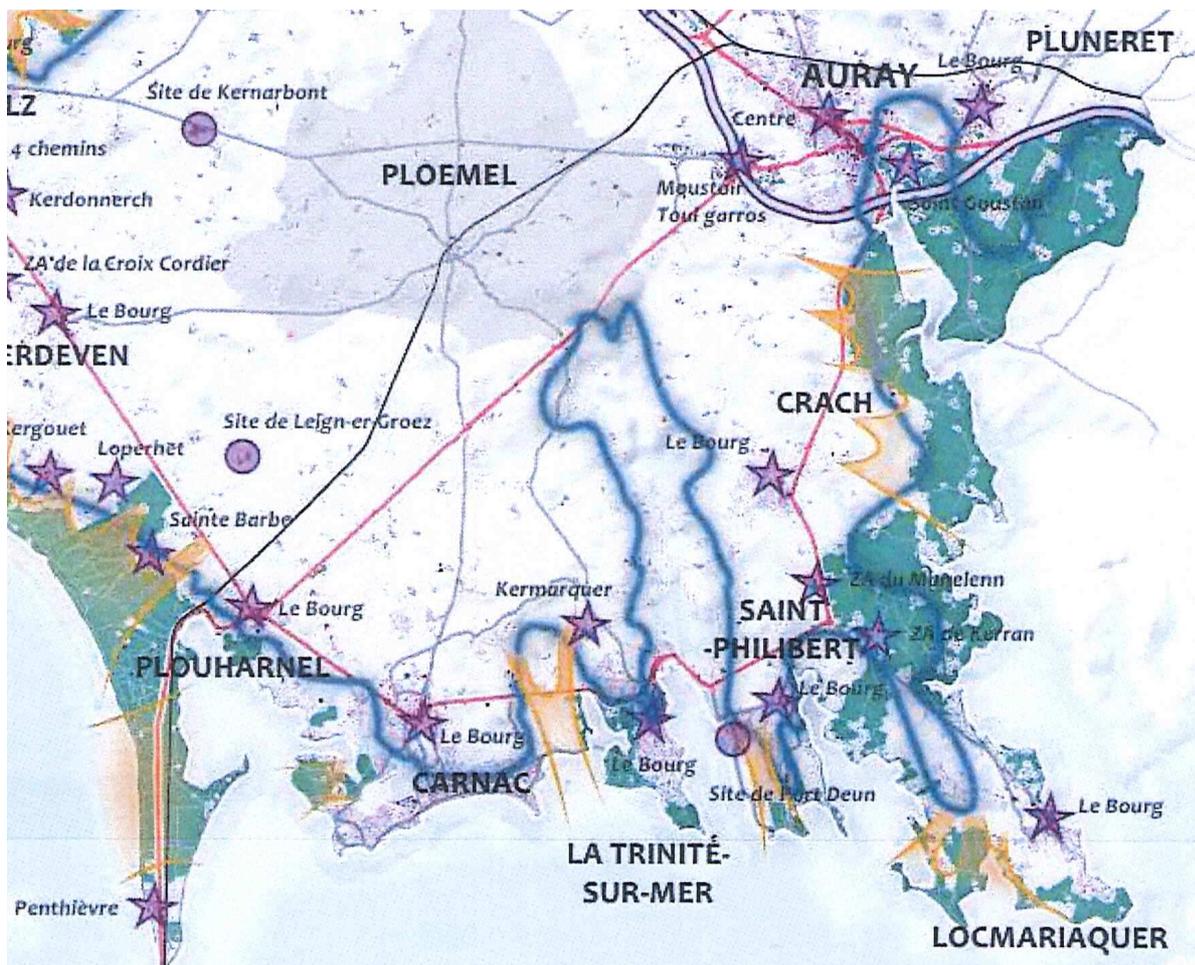
La zone spéciale de conservation



La zone de protection spéciale

Les sites Natura 2000 et les espaces remarquables définis par la loi « littoral » ont été identifiés à l'échelle du SCOT, ils ne concernent pas directement le secteur de la rivière de CRAC'H (Cf. carte page 9 « Les modalités d'application de la loi Littoral », extraite du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du pays d'AURAY). Cependant ce milieu estuarien marqué par l'empreinte ostréicole reste d'un grand intérêt biologique.

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, PORT DEUN est situé dans les espaces proches du rivage et identifié comme un site stratégique d'intérêt de pays.



Les modalités d'application de la Loi Littoral

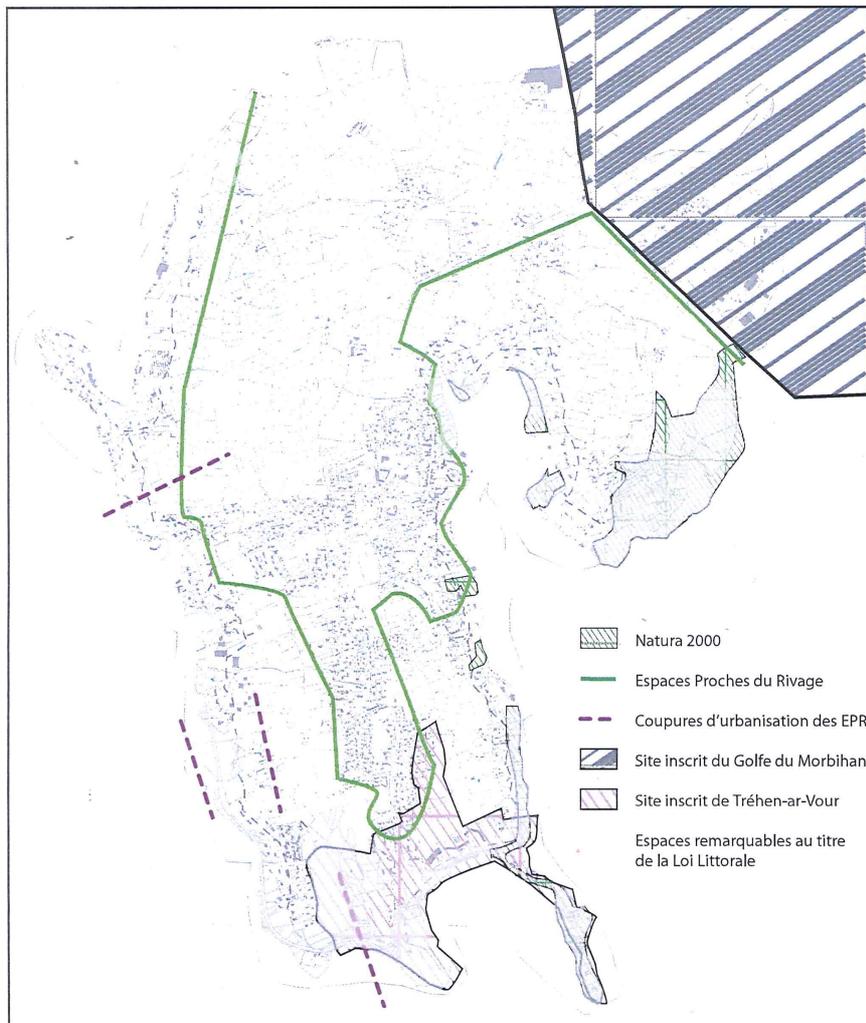
	Villages et agglomérations
	Sites stratégiques d'intérêt Pays
	Limites des espaces proches du rivage
	Coupures d'urbanisation
	Espaces remarquables identifiés à l'échelle du SCOT
	Communes non littorales

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

Le PLU de SAINT PHILIBERT a intégré les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser du PLU tient compte de la préservation des espaces naturels et agricoles, l'extension de l'urbanisation touche peu le secteur naturel du fait de la recherche d'une plus grande densité du secteur déjà bâti.

Le secteur 2AUia de PORT DEUN est la seule zone d'extension de l'urbanisation de la commune localisée dans les espaces proches du rivage. Cette spécificité reflète l'intérêt du site, dédié exclusivement à la poursuite de l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer du fait de la présence de la cale de mise à l'eau.



Carte des réglementations liées au littoral (extrait du PADD)

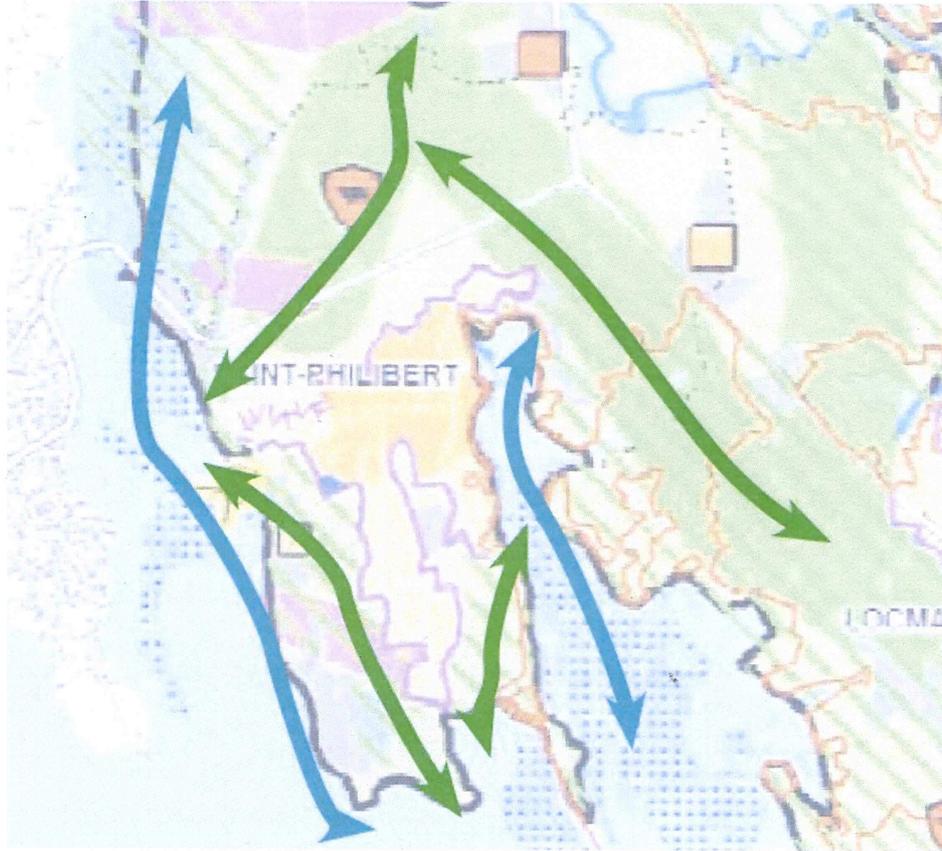
L'extension est limitée en surface, inférieure à 1 hectare, et s'organise en continuité des établissements actuels, en direction de l'Est en s'éloignant du trait de cote. Cette délimitation du secteur 2AUia respecte les coupures d'urbanisation prévues pour empêcher l'urbanisation continue le long du littoral.

La protection du littoral s'effectue aussi par l'intermédiaire de la réglementation des sites et paysages naturels, mais ces dispositions concernent surtout l'extrémité Sud de la commune avec le site inscrit de TREHENARVOUR, de la dune de KERNEVEST et de l'étang de KERCADORET. Ce secteur des plages fait aussi l'objet d'acquisitions foncières par le conservatoire du littoral.

La commune de SAINT PHILIBERT fait partie des 30 communes qui ont signé la charte du Parc Naturel Régional du golfe du MORBIHAN. Le Parc a identifié les continuités écologiques (trame verte et bleue) à préserver dans le PLU.

Le secteur de PORT DEUN est encadré à l'Ouest par la trame bleue correspondant au milieu estuarien de la rivière de CRAC'H, et à l'Est par une trame verte assurant une continuité en zone naturelle entre le secteur des PRESSES et celui de la pointe de KERYONDRE.

Cette ligne globalement parallèle à la route côtière (RD 28), et plutôt positionnée en creux par rapport à la cote rocheuse, est identifiée au PADD comme une continuité naturelle à valoriser dans la carte des enjeux paysagers. Cette trame verte coïncide avec la coupure d'urbanisation identifiée dans la carte du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT (cf. page 9).



source : fond de plan SIAGM - plan de Parc du projet de PNR

Carte des continuités naturelles (extrait du rapport de présentation du PLU)

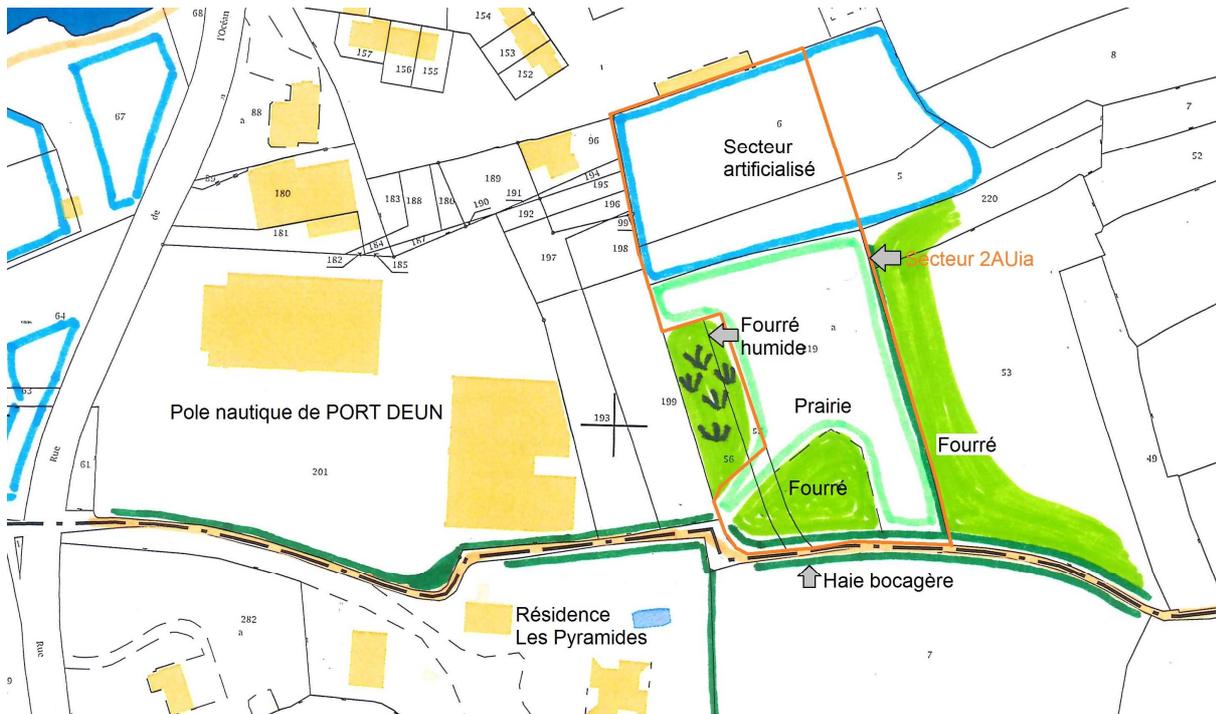
L'inventaire des zones humides a été validé par le conseil municipal le 30 mars 2009, l'intégralité des espaces repérés a pu être intégrée dans le PLU, par un classement adapté de type Nzh afin de pérenniser l'intérêt de ces milieux. Une petite zone humide (0,015 hectare) a ainsi été reconnue au Sud Ouest de la zone 2AUia de PORT DEUN.

3. OBJET DE LA MODIFICATION

3.1. État actuel du site

Le secteur 2AUia est localisé à l'Est du pôle nautique de PORT DEUN. La topographie des lieux apparaît plane, la dépression vers le Sud Ouest du secteur 2AUia est peu marquée bien qu'une zone humide (0,15 hectare) ait été inventoriée sur les petits terrains cadastrés AS 55 et 56. Celle-ci prend désormais l'aspect d'un fourré impénétrable de prunelliers et de ronces d'où ressortent quelques branches de saules un peu plus hautes.

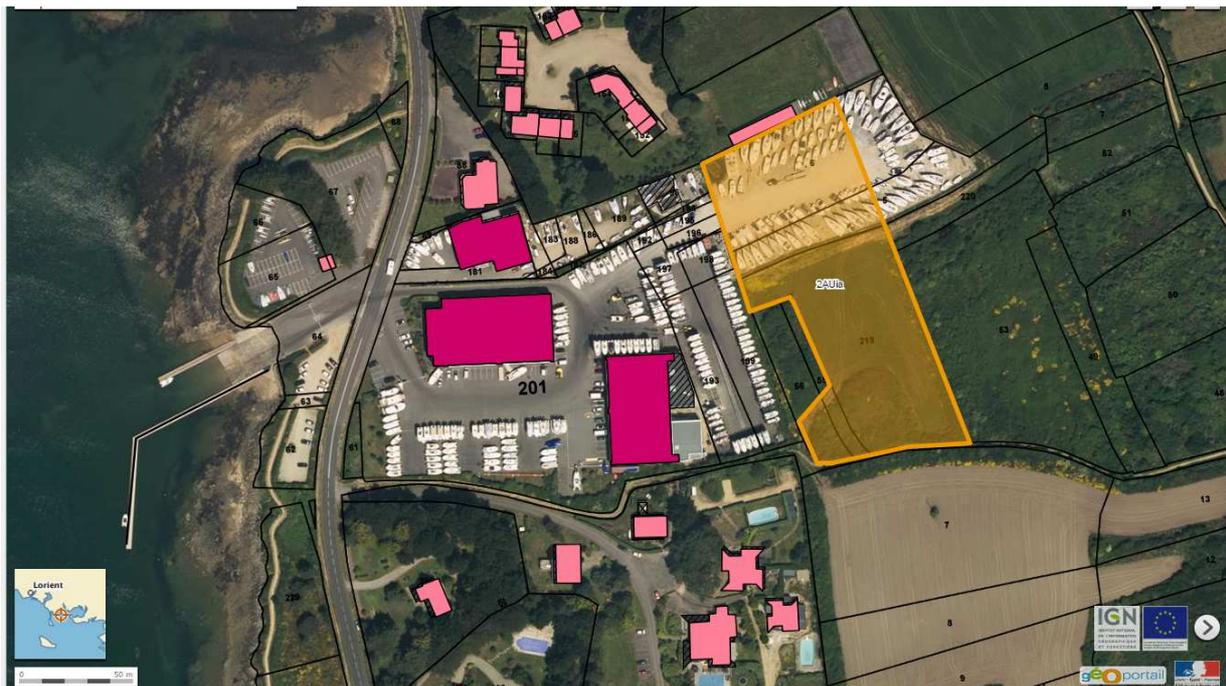
Le principal terrain cadastré AS 219 (propriété communale) initialement cultivé reprend une allure de prairie naturelle, des ajoncs et des ronces prolifèrent, un fourré se constitue entre la zone humide et la haie bocagère adossée au chemin.



Aspect actuel du secteur 2AUia

Dans la partie Nord les terrains cadastrés AS 5 et 6 sont utilisés pour le stockage des voiliers, dont l'accès se réalise depuis les entreprises implantées dans le pole nautique de PORT DEUN (unité foncière). L'activité a été implantée avant l'approbation du PLU en 2010.

Les 3 terrains du Sud du secteur 2AUia, sont desservis par le cheminement piétonnier balisé qui relie PORT DEUN à la partie urbanisée de SAINT PHILIBERT, organisée le long de l'allée des goélands. Depuis la route côtière (RD 28), le chemin public longe l'accès privé à la résidence des pyramides, tandis qu'une haie végétale est conservée sur l'autre coté en limite du site d'activités de PORT DEUN. Par endroit, la hauteur des racks de bateaux à moteur domine la végétation. La végétation spontanée de la haie bocagère (aubépines et prunelliers) tend à se transformer avec la présence du baccharis halimifolia. La végétation de la résidence des pyramides est dominée par de grands résineux.



Localisation du secteur 2AUia

3.2. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUia de PORT DEUN

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUia est rendu nécessaire par les besoins d'extension des activités présentes dans le pôle nautique de PORT DEUN dont la partie classée en Uia est largement remplie.

Le projet d'extension de PORT DEUN s'appuie sur 2 évolutions principales :

- le renforcement des services techniques de « Spindrift » dédiés à la voile de compétition, aujourd'hui éclatés entre plusieurs sites dans le département.
- le transfert du chantier naval « Kervilor » car sa mise aux normes sur son site actuel apparaît trop complexe et coûteuse à réaliser. Les locaux sont aujourd'hui implantés sur le territoire de SAINT PHILIBERT, le long de la rivière de CRAC'H, en amont du pont de KERISPER (route de QUEHAN).

Les deux activités envisagées sont bien en lien direct avec la présence de la mer et justifie le fait d'être accomplies dans un espace proche du rivage. Elles entrent dans le cadre défini par le PADD puisqu'il ne s'agit pas de créer des commerces ou d'étendre la capacité de stockage de bateaux. L'amélioration des conditions de fonctionnement du pôle de course au large, et du chantier naval apporte une trentaine d'emplois supplémentaires à PORT DEUN, s'il s'agit de transfert dans un premier temps, ils pourraient se traduire à terme par des créations nettes de postes.

Parmi les autres conditions posées par le PADD, l'aménagement des stationnements et la maîtrise foncière partielle (50 % du secteur), ont pu aboutir depuis l'approbation du PLU.

Depuis 2010, le stationnement des véhicules et des remorques a été organisé sur le côté Nord de la cale de mise à l'eau et l'accès des usagers a été réglementé. Une aire naturelle de stationnement en accès libre a aussi été aménagée au Sud de l'accès à la cale (emplacement réservé n°26 du P.L.U réalisé).

La création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) par arrêté préfectoral du 30 avril 2009, a permis à la commune de se rendre acquéreur des parcelles cadastrées AS 55 et 219 pour une superficie de 0,55 hectare, constituant 60 % de l'emprise du secteur 2AUia dans sa partie Sud. La partie Nord est détenue par des entreprises déjà installées sur le pôle nautique.

Le respect des limites de la zone naturelle (Na) et des cheminements piétons existants sur les côtés Nord, Est et Sud du secteur, impose une desserte depuis l'intérieur du site actuel de PORT DEUN. La localisation du pôle en limite d'une continuité identifiée dans la trame verte, nécessite de veiller à la qualité paysagère et environnementale du projet.

La zone humide classée Nzh sera préservée à l'intérieur du périmètre agrandi du pôle nautique de PORT DEUN. Les zones humides jouent un rôle non négligeable au niveau du fonctionnement hydrologique d'un bassin versant. Elles permettent une régulation naturelle en stockant l'eau en période pluvieuse hivernale et de restitution en période d'étiage (rôle éponge).

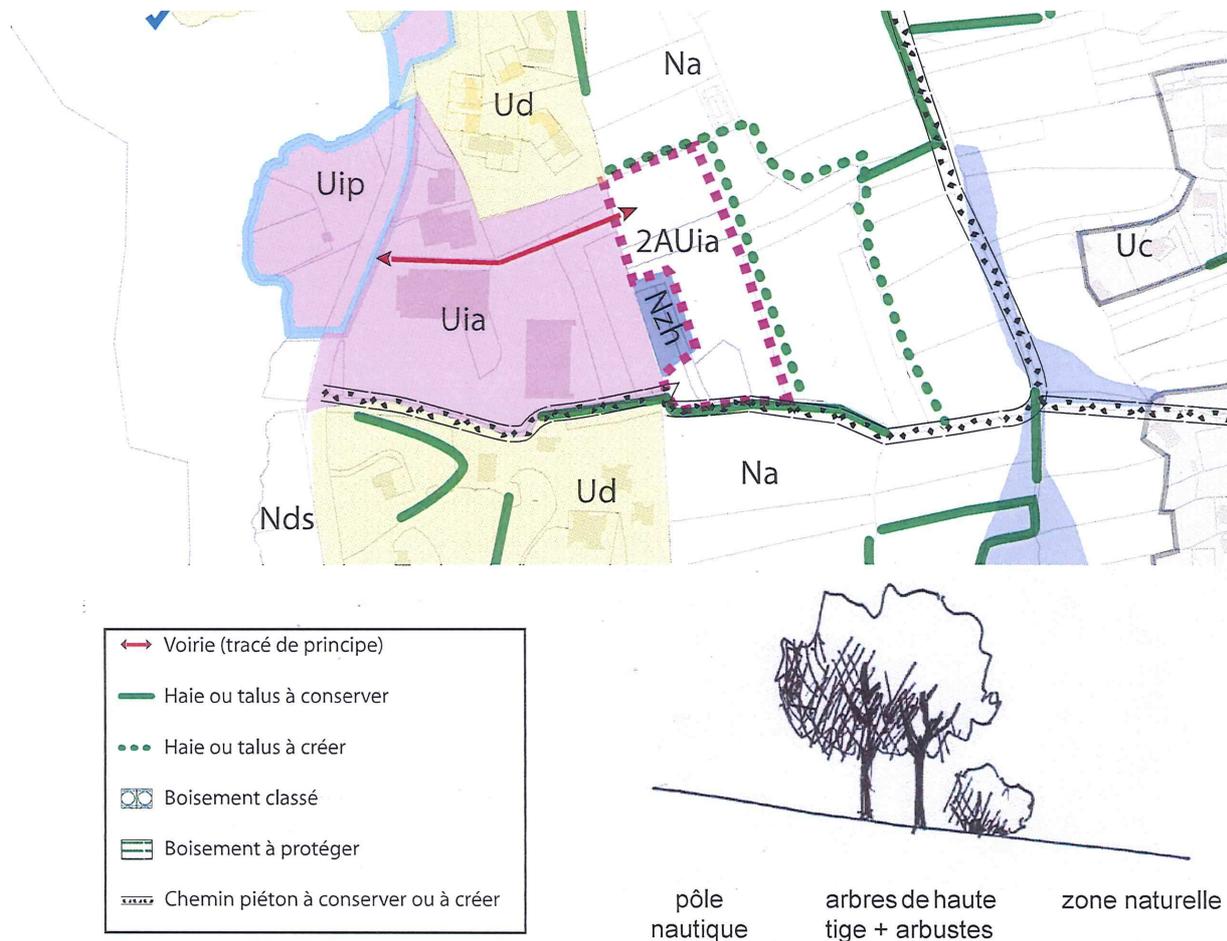
Le projet d'extension du pôle nautique porte sur moins d'un hectare, il doit donc de fait, être conçu dans un souci de recherche d'optimisation foncière, et tenir compte du potentiel d'évolutivité, voire de mutualisation avec la partie déjà construite (Uia).

3.3. Faisabilité réglementaire du projet

Le document d'orientations d'aménagement présente les secteurs d'urbanisation future et contient des schémas d'organisation qui permettent d'assurer la cohérence globale du projet à l'échelle de la commune. Ces schémas ont été définis en amont de tout projet opérationnel lors de la phase d'élaboration du PLU. Ils donnent surtout des grandes orientations notamment en matière de préservation de l'environnement et l'identification des besoins en liaisons à maintenir, voire de maillages à créer.

Le pôle nautique de PORT DEUN fait donc l'objet d'un schéma d'organisation au même titre que les autres secteurs 2AU de la commune (cf. extrait des orientations d'aménagement ci dessous).

Son ouverture à l'urbanisation doit permettre l'accueil d'activités dont la destination est bien encadrée du fait de sa localisation dans les espaces proches du rivage. Ainsi les constructions à usage de vente ou d'exposition doivent rester accessoires par rapport aux activités artisanales et de services autorisées à PORT DEUN parce qu'elles nécessitent une proximité immédiate de l'eau.



COMMUNE DE SAINT PHILIBERT - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - APPROBATION

Extrait du schéma d'orientation d'aménagement en vigueur

Compte tenu de la localisation de PORT DEUN, de son contexte environnemental sensible, les prescriptions concernant le maillage des haies et la végétation, sont particulièrement importantes. Les talus et haies existants forment des abris naturels, ils sont à conserver (bordure Sud du secteur à urbaniser). Outre l'intérêt paysager, ils contribuent à la biodiversité en favorisant le déplacement de la faune.

La présence de la zone humide à proximité de cette haie protégée étend la mosaïque des habitats naturels souvent favorables à la présence de l'avifaune. La conservation de ces milieux limite aussi les problèmes d'écoulements ponctuels trop rapides sur de petits bassins versants où la partie aval est déjà artificialisée. La végétation freine les ruissellements et réduit les phénomènes d'apports sédimentaires trop importants.

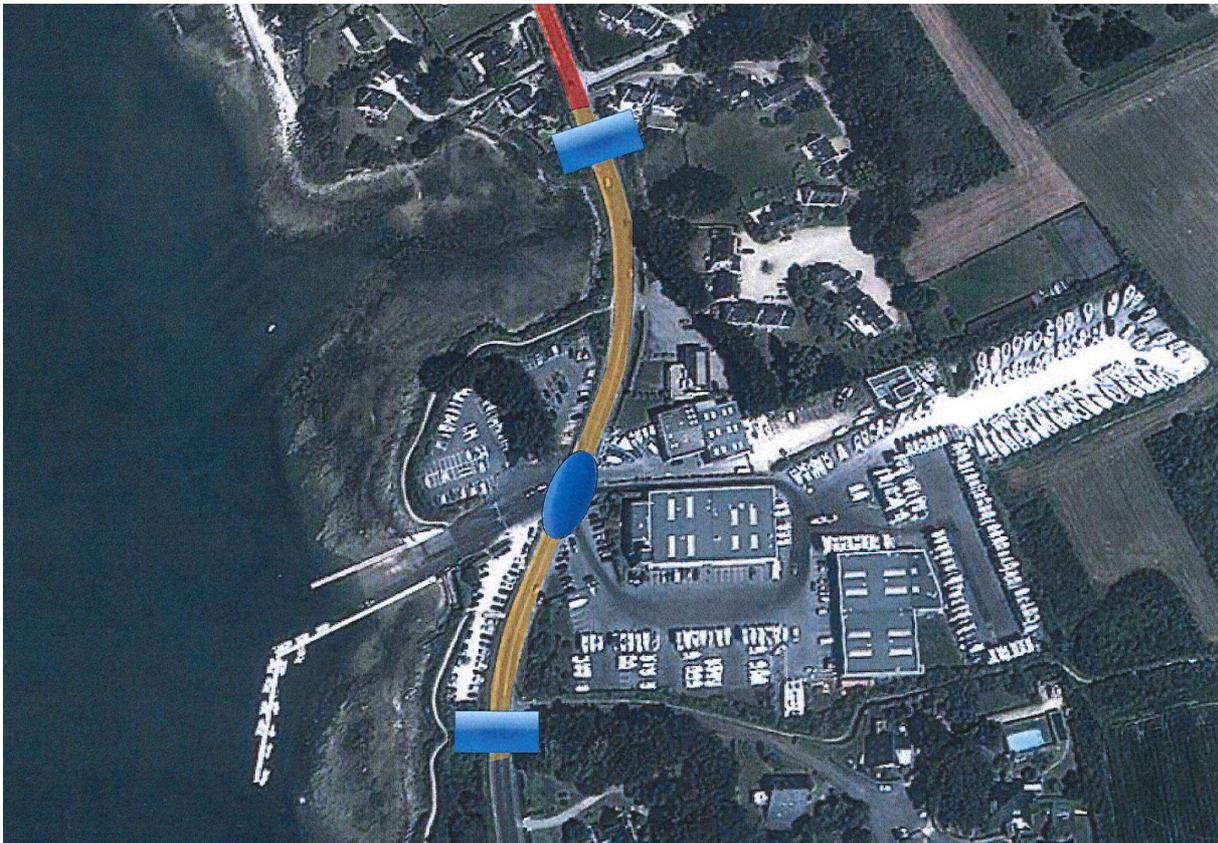
La reconstitution d'une haie sur les limites Est et Nord du secteur 2AUia s'impose. Le tracé de ce maillage est reporté dans le document graphique réglementaire (haie à créer).

L'aspect de cette haie à constituer, est même décrit dans les orientations d'aménagement (cf. illustration ci-avant p.14), elle doit être composée de 2 niveaux de végétation afin de former un véritable écran visuel. Des arbres de haute tige prendront place en bordure du pôle nautique et des arbustes compléteront cette bande boisée face à la zone naturelle.

L'intégration paysagère est motivée par le gabarit possible des futurs bâtiments d'activités (hauteur maximale autorisée de 10 mètres – article 10 du règlement du secteur Uia), mais il s'agit surtout de consolider l'armature bocagère de cet espace qui a été identifié dans la trame verte (liaison naturelle du Sud des PRESSES à la plage de KERNEVEST) et est désigné par le PADD comme une continuité naturelle.

Le chemin piéton et la haie bocagère au Sud du secteur 2AUia étant protégés par le document graphique réglementaire du PLU, la configuration des lieux conduit à organiser sa desserte motorisée depuis la voie interne existante au sein du pôle nautique.

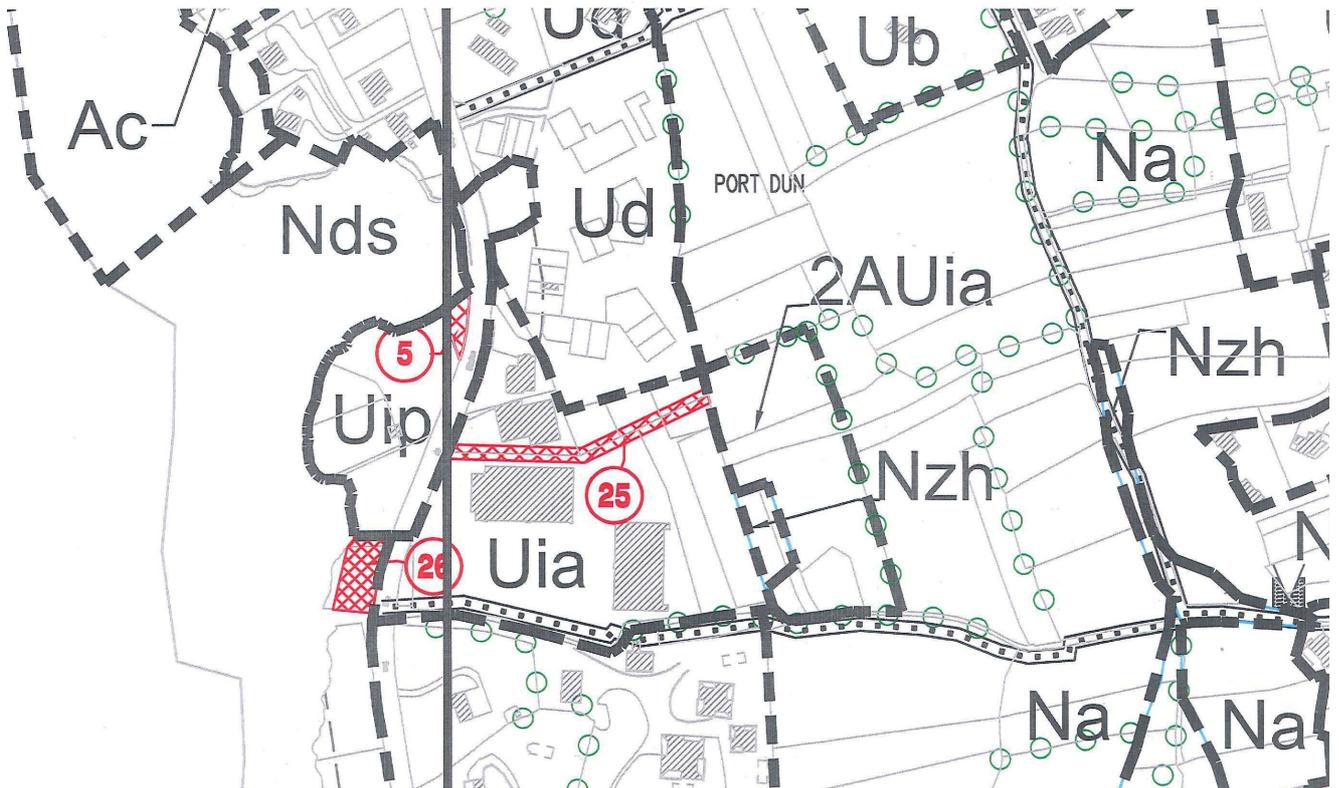
L'extension du pôle nautique de PORT DEUN est de nature à augmenter les échanges au droit de la cale de mise à l'eau (mouvement de bateaux, augmentation du nombre de personnes travaillant dans le pôle). Aussi la municipalité de SAINT PHILIBERT a engagé des études afin d'améliorer la sécurité routière et prendre en compte la multiplication des traversées.



Principes d'intervention pour la sécurité routière (Arcet - septembre 2015)

Le principe retenu est d'élargir le périmètre de l'agglomération déjà matérialisé sur la route côtière (RD 28) dans la traversée du quartier des PRESSES et de l'étendre vers le Sud jusqu'au niveau de l'intersection avec la voie de desserte de la résidence des Pyramides. La limitation générale de la vitesse est réduite à 50 km/h et des mesures de limitations plus strictes peuvent être prises ponctuellement pour faire face à des situations particulières.

Un plateau de type « zone 30 » serait installé au droit de la cale de mise à l'eau. Ce nouvel aménagement serait précédé d'une chicane au Nord, et d'un pincement de chaussée au Sud là où les panneaux matérialiseront la limite de l'agglomération.



LEGENDE

	Espace boisé classé L130-1
	Espaces boisés à préserver ou à créer "au titre de la loi Paysage" L123-1-7
	Haies à conserver ou à créer " au titre de la loi Paysage" L123-1-7
	Recul de voie
	Emplacement réservé
	25 Réalisation d'un programme de logements qui respectera les objectifs de mixité sociale de l'article L123-2 du code de l'urbanisme (commune)
	26 Espace vert de Canapleye (commune)
	Limite de zone
	Périmètre de protection des sites archéologiques
	Emplacement de sites archéologiques
	Chemin de randonnée et piétons existants (leur tracé est parfois dévié pour des raisons de lisibilité)

Extrait du document graphique réglementaire en vigueur

L'aménagement de l'extension du secteur de PORT DEUN sera mené par les propriétaires du pôle nautique, la réalisation d'une voie publique en impasse dont le seul but était d'accéder à un secteur 2AU en second rang ne se justifie plus puisqu'il y a une unité foncière jusqu'en limite de la route côtière.

L'emplacement réservé n°25 peut être supprimé. La présence d'un zonage naturel (Na ou Nzh) et de haies à conserver ou à créer sur le pourtour du secteur 2AUia, interdit toute autre alternative pour sa desserte. Le seul désenclavement possible se situe dans la partie où les secteurs Uia et 2AUia sont mitoyens (linéaire de 50 mètres).

L'emplacement réservé n°26 (aire naturelle de stationnement de PORT DEUN) a été réalisé il sera aussi supprimé.

4. LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LE PLU EN VIGUEUR

La modification n° 2 du PLU conduit à faire évoluer les pièces suivantes du dossier :

- Le rapport de présentation pour justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUia.
- Le document d'orientations d'aménagement, pour actualiser le commentaire consacré au pôle nautique de PORT DEUN.
- Le règlement écrit pour préciser les articles 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces à planter) pour le secteur Uia de PORT DEUN. Le règlement 2AUia du multi pôle de PORT DEUN sera supprimé.
- Le règlement graphique où le secteur Uia de PORT DEUN sera élargi sur la partie actuellement classée 2AUia. Les emplacements réservés n°25 et 26 seront supprimés.