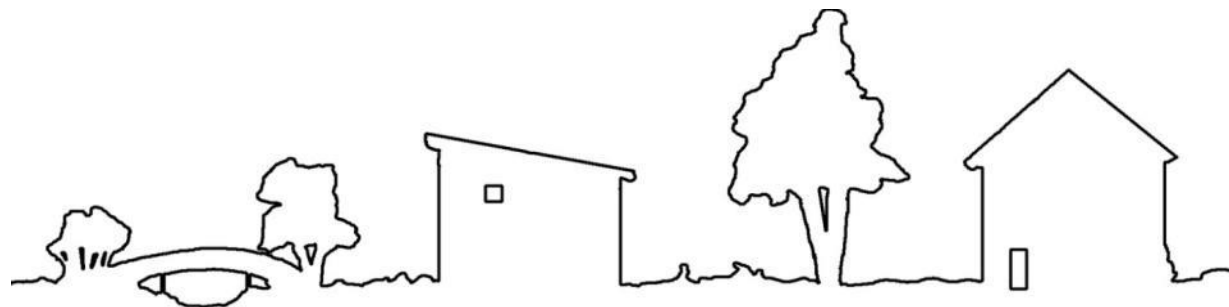




Commune de PIRIAC-SUR-MER (44)

Modification du PLU



Notice de présentation

Vu pour être annexée à la délibération
du conseil municipal du 23 février 2016,
le Maire,

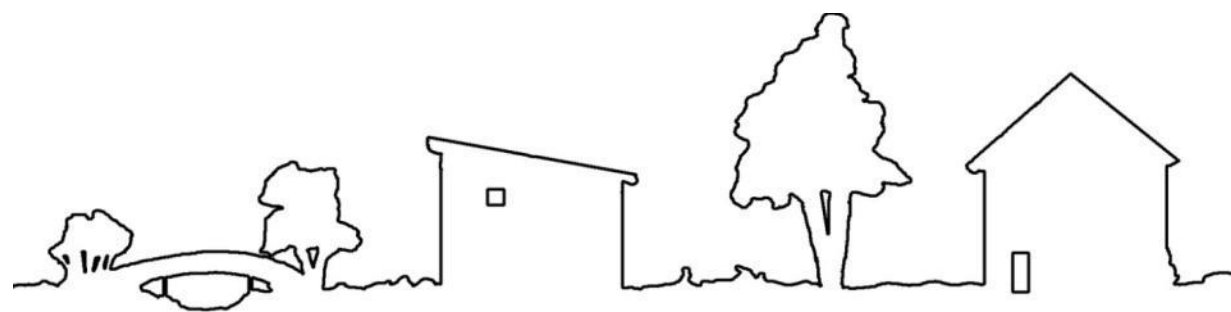
EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

Approbation

1. Compatibilité de la procédure	3
2. Prise en compte des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur	7
3. Ajustement du règlement écrit	10
4. Ajustement du règlement graphique et conséquence sur les OAP	19
5. Modification des OAP	47
6. Mise à jour des annexes	53
7. Incidences du projet de modification sur les sites Natura 2000 et sur le PADD	55
8. Annexes : pièces modifiées du PLU	66



1. Compatibilité de la procédure

1 - Historique du document

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Piriac sur Mer a été approuvé en Conseil Municipal le 19 décembre 2013.
Une modification simplifiée pour rectifier des erreurs matérielles a été approuvée en Conseil Municipal le 18 novembre 2014.

Par un arrêté du maire du 07 août 2015, la commune a lancé la première modification de son PLU.

2 - Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme afin de pouvoir concrétiser certains projets d'intérêt général et de faciliter l'application du document.

Sont envisagées les modifications suivantes :

- Ajustement du règlement écrit concernant les clôtures, l'implantation d'annexes dans certains secteurs et la gestion du stationnement en zone UA.
- Ajustement du règlement graphique concernant certains secteurs ayant fait l'objet d'un jugement ou pour lesquels le zonage appliqué ne correspond pas à la vocation de la zone. Une mise à jour de la liste des emplacements réservés est également nécessaire.
- Modification de certaines orientations d'aménagement des secteurs 2 et 7.
- Mise à jour des servitudes annexées au PLU, concernant le risque de mouvement de terrain relatif à la mine d'étain,

3 - Compatibilité de la procédure

Les modifications envisagées du PLU (changement du zonage, création d'OAP et suppression/ajout d'emplacements réservés, ajustements du règlement écrit) :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L123-13 et L123-13-1 du code de l'urbanisme la procédure de modification est bien adaptée au projet.

Article L123-13

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Article L123-13-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NOTA : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : Ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

4 - Evaluation environnementale de la modification du PLU – contexte réglementaire

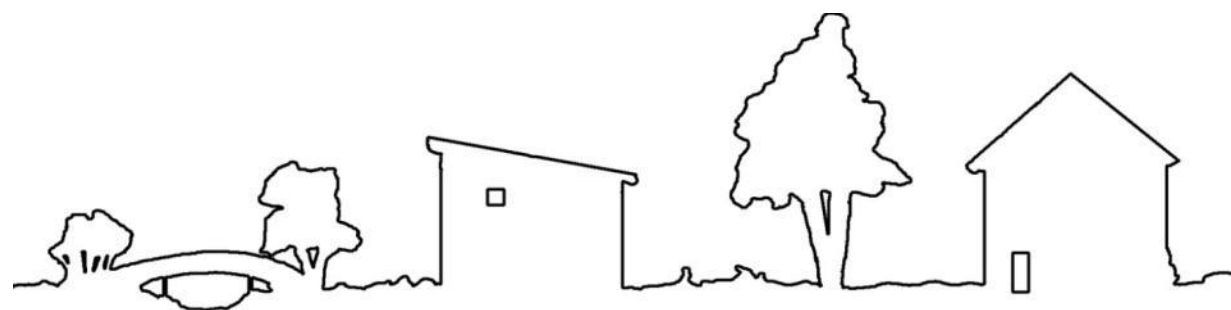
Article R121-16 (Code de l'urbanisme)

Modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 4

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

En conséquence, le présent dossier évalue pour chaque objet de la modification les éventuelles incidences du projet les sites Natura 2000 afin de déterminer si le projet affecte de manière significative un site Natura 2000.



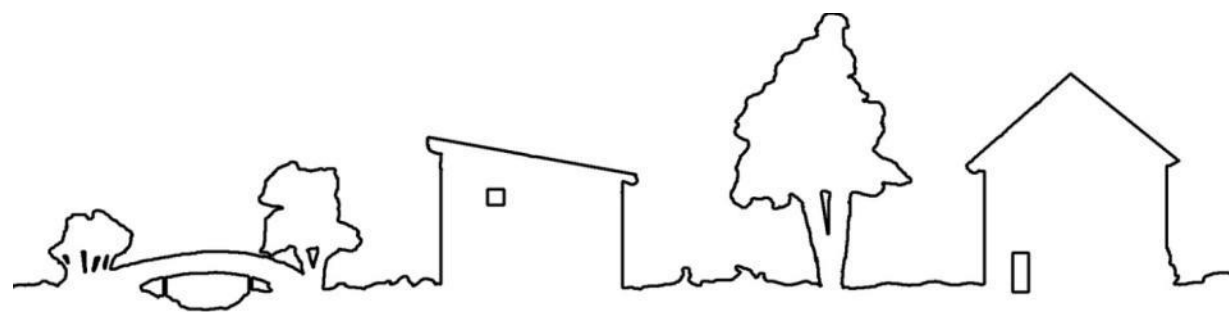
2. Prise en compte des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur

CAP ATLANTIQUE émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU, sous réserve de :

- Justifier dans la présente notice de présentation que le zonage agricole pérenne attribué au par de loisirs de PIRIAC AVENTURE constitue une erreur manifeste d'appréciation par la commune, à laquelle il convient de remédier. Le reclassement en zone NLb est la rectification de cette erreur, l'activité de terrain de loisirs existait déjà lors de l'élaboration du PLU.
- Mettre en cohérence l'article 2 de la zone Ua qui n'autorise qu'une annexe par unité foncière et l'article 9 de la même zone qui autorise une emprise cumulée des annexes
- Ne pas supprimer l'emplacement réservé n°15 dans sa totalité mais le conserver à partir de SAINT SEBASTIEN et jusqu'au chemin qui dessert le village de MELINIAC
- Conserver la dénomination de « logements locatifs sociaux » plutôt que « logements sociaux » dans l'OAP n°7
- Justifier dans la présente notice la mutualisation de la production de logements sociaux entre les secteurs soumis à OAP n°2, 7 et 11 afin de répondre à l'objectif global du SCoT de produire 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations comportant plus de 5 logements.
- Expliquer dans la présente notice de présentation qu'un plan de circulation sera établi dans le cadre de l'aménagement du secteur de Port Kennet (OAP n°11), au sortir de la route départementale.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU, sous réserve de :

- Détailler dans la présente notice de présentation les enjeux ayant conduit à mettre en place une servitude d'attente de projet en remplacement de l'emplacement réservé n°56.
- Compléter le règlement écrit avec un paragraphe explicatif sur les modalités de cette servitude d'attente et notamment sa durée de validité.
- Compléter le règlement graphique avec un tableau récapitulant la surface et la durée de validité de la servitude d'attente de projet.
- Intégrer les informations transmises dans le porter à connaissance par services de l'Etat sur la mine d'étain dans les annexes du PLU.
- Faire apparaître les zones d'aléa liées à la mine d'étain sur le règlement graphique
- Insérer dans le règlement écrit une mention relative à la présence des puits et zones d'aléa, dont certaines sont rendues inconstructibles.
- Modifier l'OAP n°10 pour tenir compte de la zone d'aléa liée à la mine d'étain présente sur le secteur.
- Préciser dans la présente notice de présentation que la délimitation exacte de l'emplacement réservé n°6 a été faite après analyse sur le terrain.
- Ajuster l'OAP n°7 en fonction de la suppression de l'emplacement réservé n°32
- Justifier dans la présente notice la mutualisation de la production de logements sociaux entre les secteurs soumis à OAP n°2, 7 et 11 afin de répondre à l'objectif global du SCoT de produire 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations comportant plus de 5 logements.



3. Ajustement du règlement écrit

Clôtures

En matière de clôtures, la commune souhaite donner plus de souplesse aux habitants sur les clôtures possibles en limite de voie et emprise publique, tout en interdisant les matériaux non appropriés. De plus, il est proposé de relever à 2.00m la hauteur maximale de clôture en limite séparative, afin de garantir l'intimité des jardins.

Dans les zones Uba, Ubb, Ul, Ah et Nh, l'article 11 sera donc modifié de la façon suivante :

Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

~~Que ce soit en limite séparative et en limite des voies publiques ou privées et emprise publique :~~

~~— la hauteur des clôtures ne peut pas excéder 1.80 mètre.~~

~~— sont interdits, les plaques de béton de plus de 50cm ainsi que les murs destinés à être enduits et qui ne le sont pas.~~

~~En limite d'emprise publique, les clôtures seront constituées par l'une des solutions suivantes :~~

~~— d'une partie maçonnée ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur. Elles pourront être surmontées d'une grille ou de lisses bois dont le vide sera supérieur au plein d'une hauteur maximum de 0,80 m. Le tout pourra être doublé ou non de végétation (haie vive, plantes grimpantes...);~~

~~— d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.~~

~~Par ailleurs, les panneaux occultants en bois peuvent être autorisés à la double condition :~~

~~○ qu'ils soient implantés en retrait de la limite d'emprise publique ou de la voie et~~

~~○ que cette marge de recul soit paysagée (arbuste, vivaces, plantes grimpantes,...)~~

~~Tous les autres panneaux occultants (PVC, brande, bâche textile...) sont interdits.~~

~~Les haies vives doublant les clôtures ne devront pas excéder la hauteur maximum admise pour celles-ci.~~

~~Les portails réalisés en PVC blanc ou de couleur claire sont interdits~~

En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m

En limite de voies et emprises publiques :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. De plus, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourée ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing, etc.)
- La brande
- Les claustras bois
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourée (au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses en PVC
- Les grillages non doublés de végétation

Aux carrefours importants, il pourra être demandé sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôture en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La commune souhaite mettre en compatibilité le règlement écrit des zones Ua, concernant l'implantation des annexes, avec celui de l'AVAP.

L'article Ua 7 sera donc modifié de la façon suivante :

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Pour les constructions principales et les extensions **et les annexes**, se reporter au règlement de l'AVAP.

~~Les annexes devront s'implanter en limite ou en recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.~~

Les piscines (bassin) devront s'implanter en recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

Stationnement en zone Ua

Afin de permettre l'installation de commerces et les extensions d'habitations existantes, la commune souhaite revoir les règles de stationnement en zone Ua. En effet, des projets, notamment à vocation économique et commerciale, sont refusés car la configuration des terrains (en zone Ua, les parcelles sont exiguës et les emprises au sol sont très élevées) ne permet de réaliser des places de stationnement. Il faut donc assouplir les règles de stationnement dans ce secteur bien spécifique du territoire. La disparition de cette obligation de stationnement sera compensée par les différentes poches de stationnement situées autour du bourg ainsi que par la nouvelle aire de stationnement en projet route de Guérande.



Stationnement en zone Ua

L'article Ua12 sera donc ainsi rédigé :

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m². Le stationnement est par ailleurs réglementé pour les destinations suivantes sachant que les places de stationnement peuvent être mutualisées et regroupées au sein de l'opération d'aménagement. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1. Habitat en Uaa et Uab:

Le nombre de place de stationnement à prévoir sera fonction de la superficie du logement ~~ou de son extension~~ :

- De 0 à 40m² de surface de plancher : pas de place de stationnement
- De 41m² à 100m² de surface de plancher : 1 place
- Logement supérieur à 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement jusqu'à 100m² + 1 place par tranche complète de 60m².

2. Habitat en Uac:

- 1 place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement. Cette règle est applicable aux constructions neuves ~~et réhabilitations ainsi qu'aux extensions.~~
- 1 place banalisée (non affectée à un logement en particulier) pour 4 logements

3. Habitat en tous secteurs Ua:

~~Pour les projets d'extension, il n'est pas demandé la réalisation de place de stationnement.~~

- 1 place de stationnement par logement social avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)
- Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

4. Activités en tous secteurs :

~~Il n'est pas demandé la réalisation de place de stationnement.~~

~~**Etablissement industriel ou artisanal :** 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.~~

~~**Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente**
Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 50 m².~~

~~**Bureau :** 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher~~

~~**Etablissements divers**~~

~~Hôtel : 1 place de stationnement par chambre,~~

~~Restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,~~

~~Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue (soit la règle pour les hôtels soit celle des restaurants)~~

~~Bâtiments socio-médicaux : 1 place de stationnement pour 3 chambres~~

~~Stade – terrain de sports : 10% de la surface du terrain~~

~~Salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes assises~~

~~Foyer de personnes âgées : 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir~~

~~Résidences de tourisme : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir~~

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives au stationnement.~~

CAP ATLANTIQUE fait remarquer dans son avis sur le projet de modification du PLU rendu le 22 octobre 2015 qu'il est nécessaire de mettre en cohérence l'article 2 de la zone Ua qui n'autorise qu'une annexe par unité foncière et l'article 9 de la même zone qui autorise une emprise cumulée des annexes.

L'article 9 est donc ainsi modifié :

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol maximale admise pour les constructions principales et les annexes ne peut excéder :

En UAc : **60%** de la superficie du terrain.

En UAa et UAb : **80%** de la superficie du terrain

Rappel :

Dans les limites indiquées ci-dessus, l'emprise au sol **cumulée** des annexes ne peut excéder 60m².

Les piscines égales ou inférieures à 40m² ne sont pas comptabilisées dans les limites indiquées ci-dessus. Lorsque les piscines sont supérieures à 40m², la différence sera prise en compte dans le calcul exprimé ci-dessus (cf. exemple dans les dispositions générales du règlement).

Correction d'une erreur de rédaction en zone Nl

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle comprend deux sous secteurs :

- La zone NLa destinée aux espaces extérieurs d'hébergement de plein air (aire de camping ...).
- La zone NLb destinée aux espaces extérieurs de loisirs, sportifs et récréatifs (parc, terrains extérieurs de sport, jardins familiaux, aire naturelle de stationnement, aire d'accueil des campings cars...)

Conformément à cette définition inscrite dans le règlement écrit et au zones du règlement graphique, l'article 1 interdit la pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée dans la zone NLb.

Or, l'article 2 de ce même règlement autorise sous condition en zone NLb, les aires de camping, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...) ainsi que la création de logements de fonction destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Il s'agit d'une erreur de rédaction. Ces possibilités concernent la zone NLa et non la zone NLb. L'article NL2 sera donc modifié de la façon suivante :

ARTICLE NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

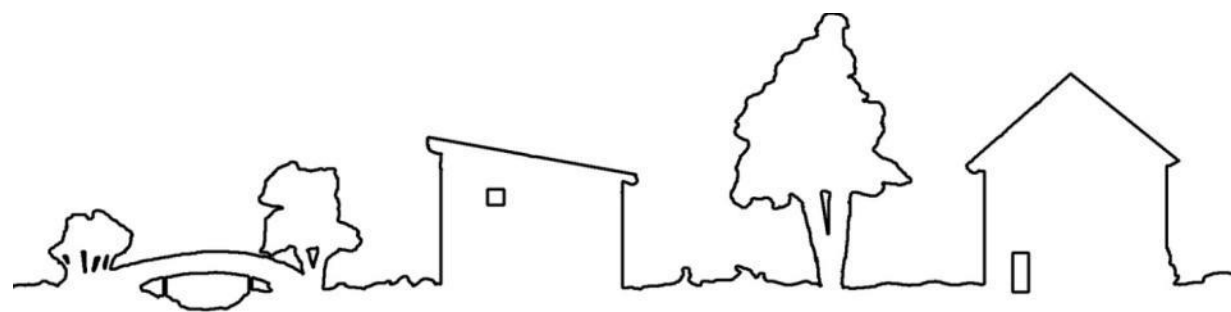
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- Les aires d'accueil de campings cars,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Correction d'une erreur de rédaction en zone NI

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégrés ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, etc.), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteur ~~NLb-NIa~~

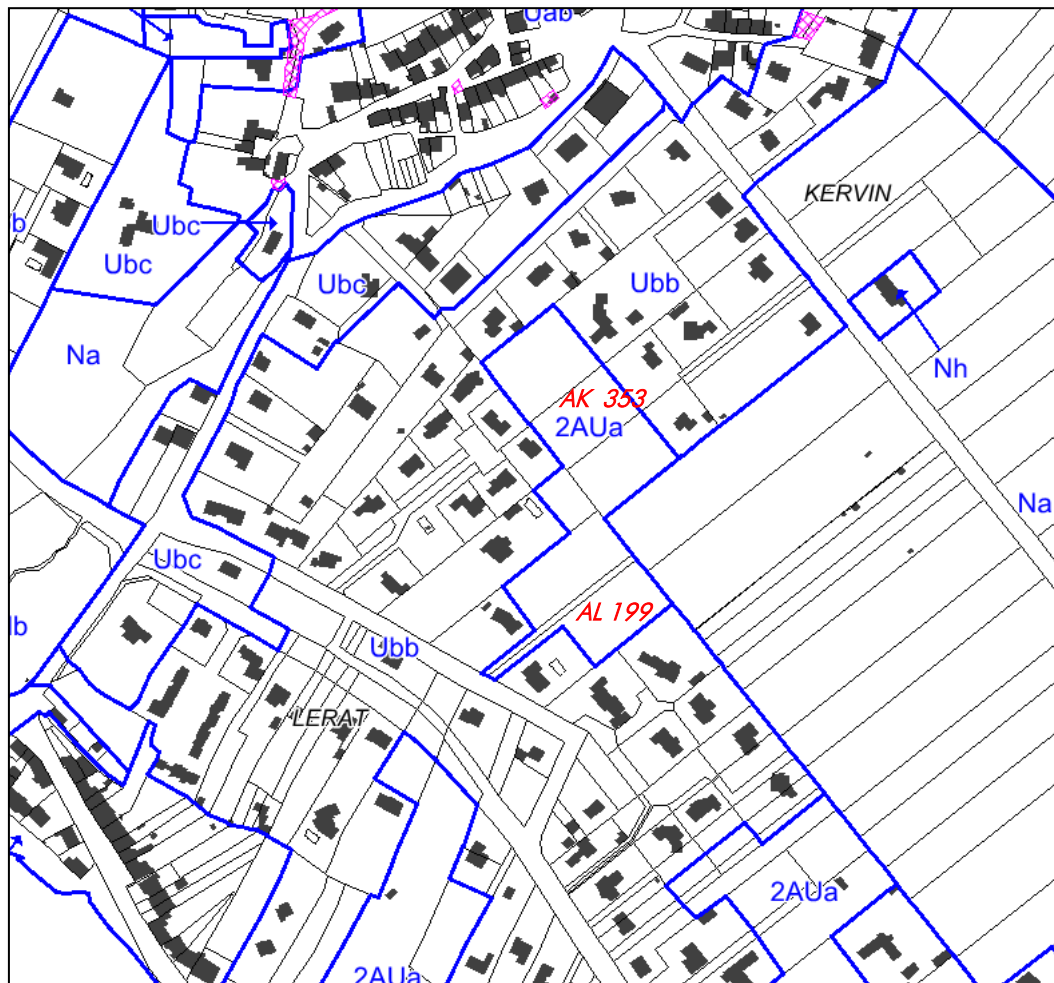
- Les aires de camping ainsi que les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- La création de logements de fonction destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface plancher ne dépasse pas 100 m²,



4. Ajustement du règlement graphique et conséquence sur les OAP

Modification du zonage suite à une décision du tribunal administratif

Secteur entre KERVIN et LERAT

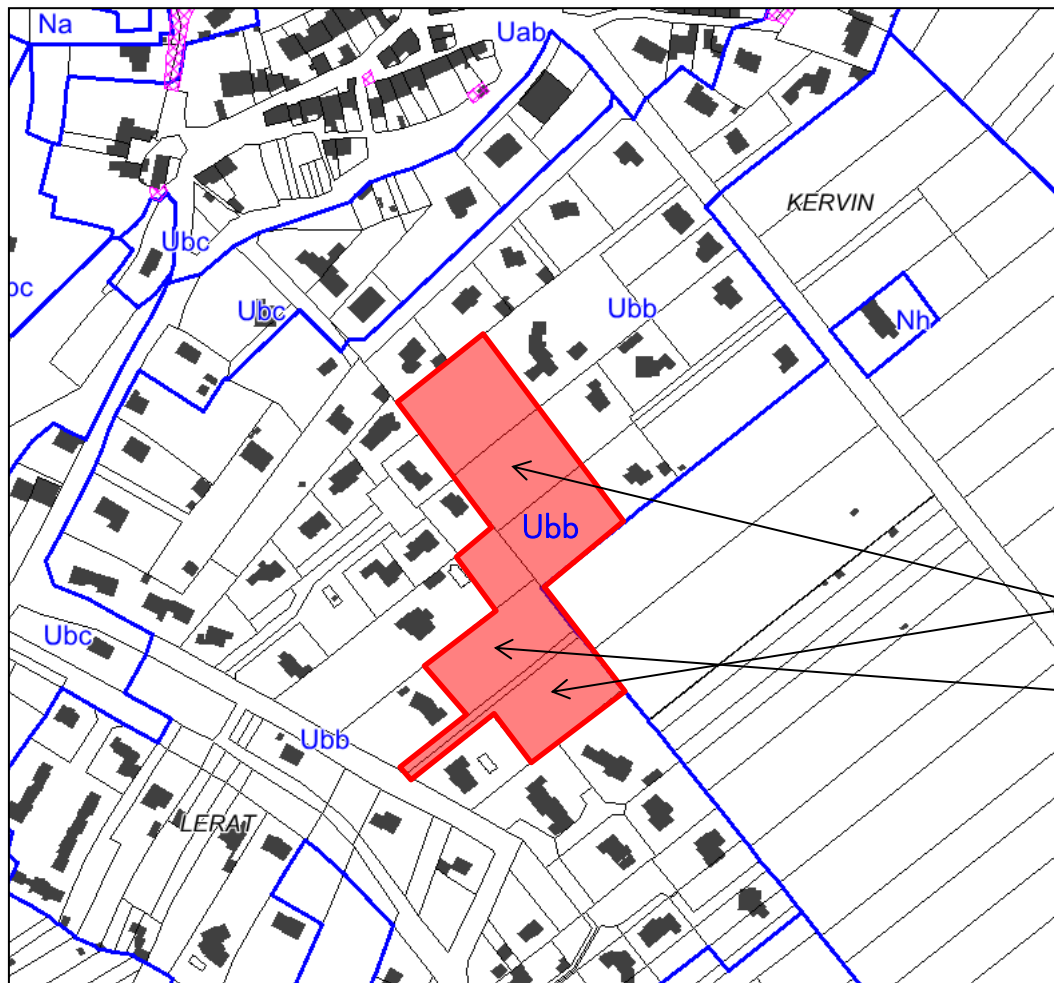


Afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif de Nantes qui considère que les parcelles AK 353 et AL 199 situées au lieu-dit KERVIN ne peuvent être classées en zone 2AUa puisqu'elles sont déjà desservies par les différents réseaux et que leur capacité est suffisante (article R123-6 du code de l'urbanisme), il est nécessaire de revoir le zonage de ce secteur.

Extrait du jugement rendu le 07 juillet 2015 :

« (...) [Les] parcelle[s] des requérants (...) [ont] été classée[s] en zone 2AUa par les auteurs du plan local d'urbanisme ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que [ces] parcelles [sont] desservie[s] par les réseaux urbains et s'insère[nt] dans une enveloppe bâtie dès lors qu'elle jouxte sur ses quatre/trois cotés des terrains comportant des constructions ; que si la commune fait valoir que la station d'épuration communale est de capacité limitée, il ressort toutefois des pièces du dossier qu'elle n'était pas saturée à la date d'approbation du document et pouvait faire face à l'extension d'urbanisation qui résulterait d'une opération de construction sur la parcelle en cause ; qu'ainsi le classement de[s] parcelle[s] en zone 2AUa est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ».

Secteur de KERVIN



La prise en compte de la décision du tribunal administratif de Nantes concernant deux parcelles du secteur, ainsi que la présence d'un projet de construction en cours sur une autre parcelle, implique, dans une logique de traitement du secteur dans son ensemble, de classer en Ubb la zone figurant en rouge sur la carte ci-contre.

Parcelles concernées par la décision du TA

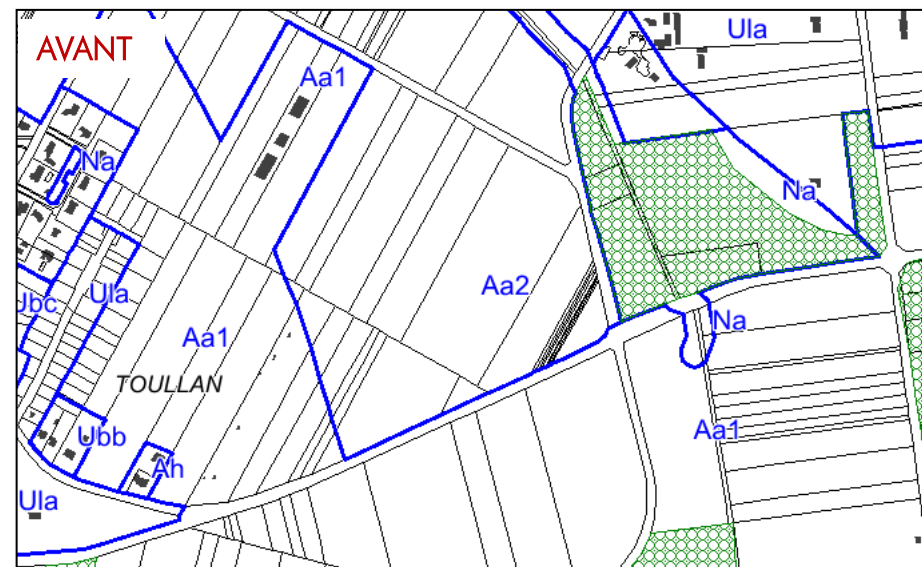
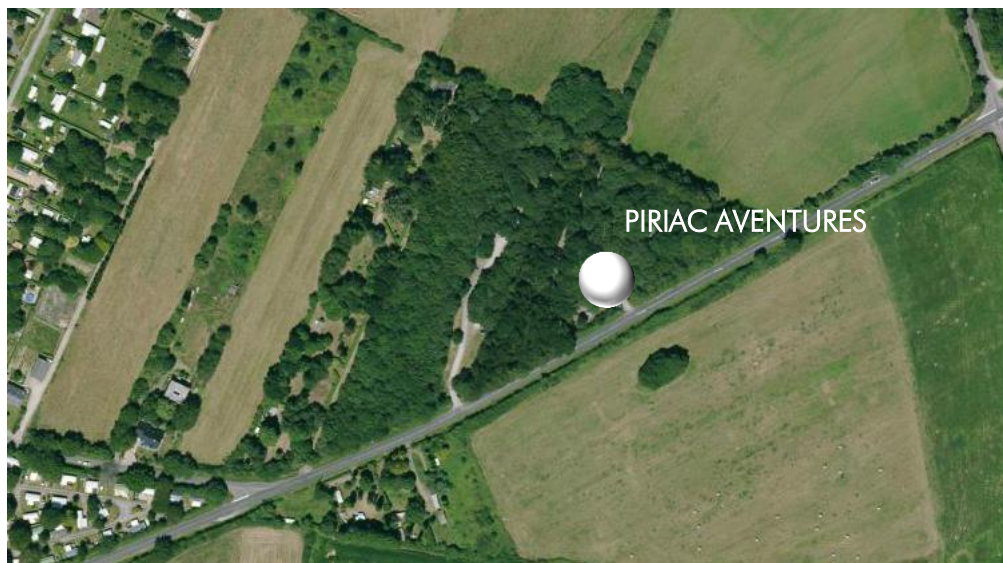
Permis de construire en cours

Modification du zonage - secteur de PIRIAC AVENTURES

Lors de l'élaboration du présent PLU, l'emprise de PIRIAC AVENTURES a été classée Aa2 (destination agricole) au document d'urbanisme, ce qui ne correspond pas à sa vocation d'activités de loisirs en zone naturelle (accrobranche).

Ce classement relève d'une erreur manifeste d'appréciation à laquelle il convient de remédier. En effet, l'activité du terrain de loisirs existait déjà lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit d'une harmonisation du zonage à l'échelle de Cap Atlantique (même zonage pour Monkey Forest à SAINT MOLF).

Le zonage étant inadapté, il est donc décidé de revoir le classement de ce secteur pour lui donner un zonage Nlb, destiné aux espaces extérieurs de loisirs, sportifs et récréatifs.



Modification du zonage due à une incohérence de zonage entre l'AVAP et le PLU

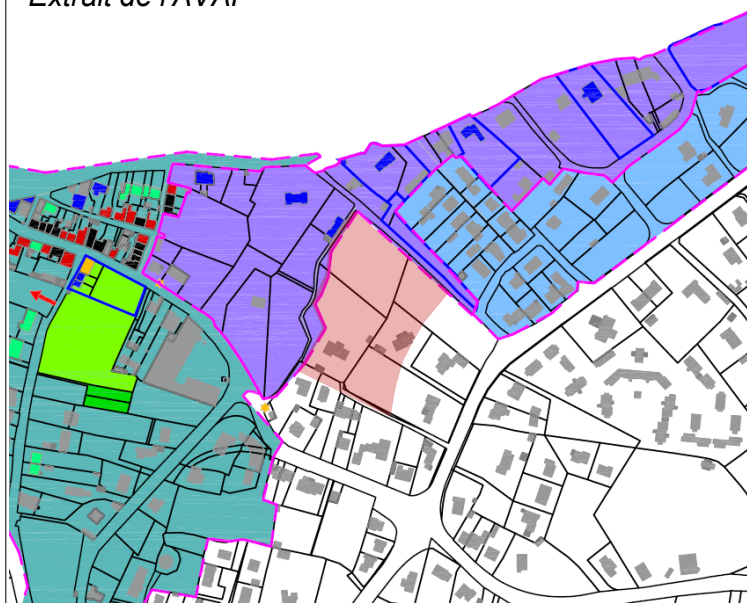
Le secteur en rouge sur la carte est classé en zone Ufa au document d'urbanisme actuel, c'est-à-dire « secteur littoral » de la zone d'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Or, il est situé en dehors du périmètre de l'AVAP comme le montre la carte ci-dessous.

Afin de mettre en compatibilité l'AVAP et le PLU, il est donc décidé de classer ce secteur en Ubb, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.



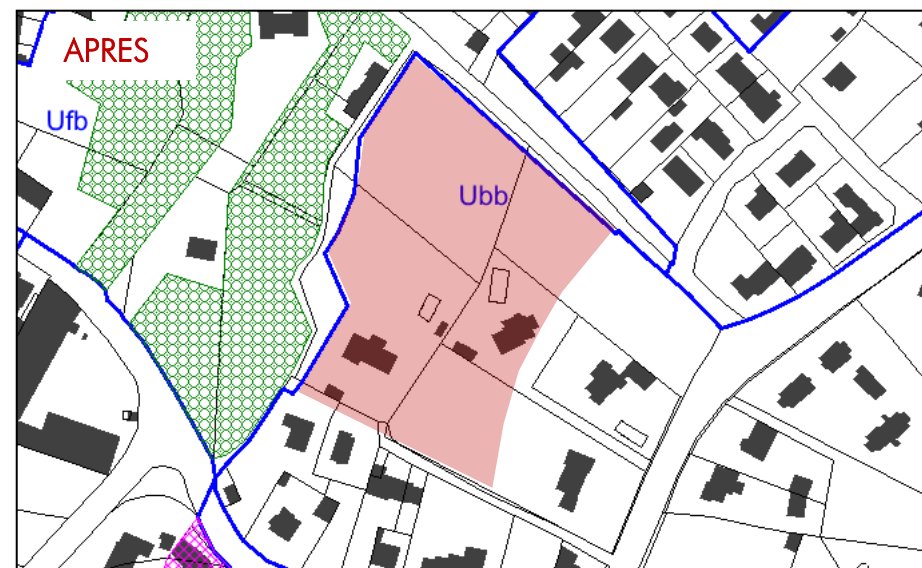
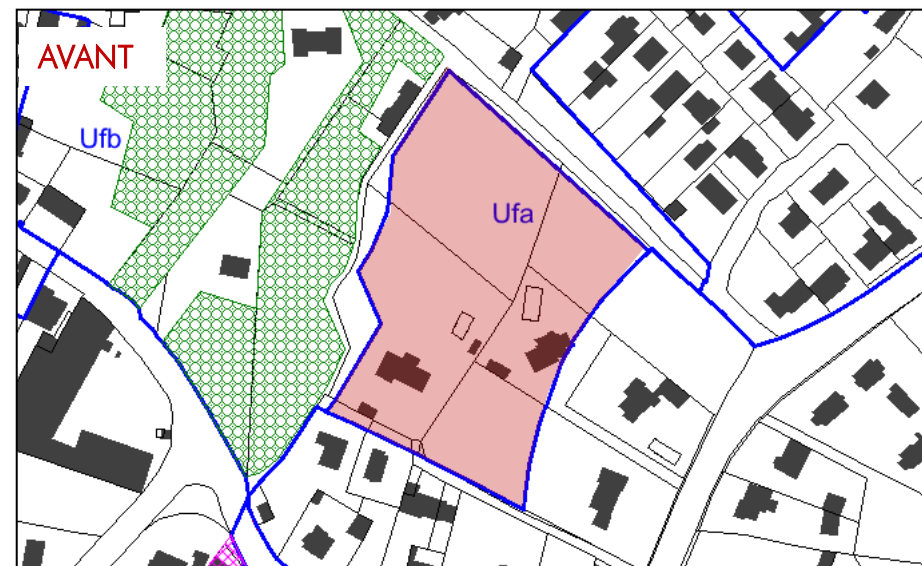
Secteur avec une incohérence de zonage entre l'AVAP et le PLU.

Extrait de l'AVAP



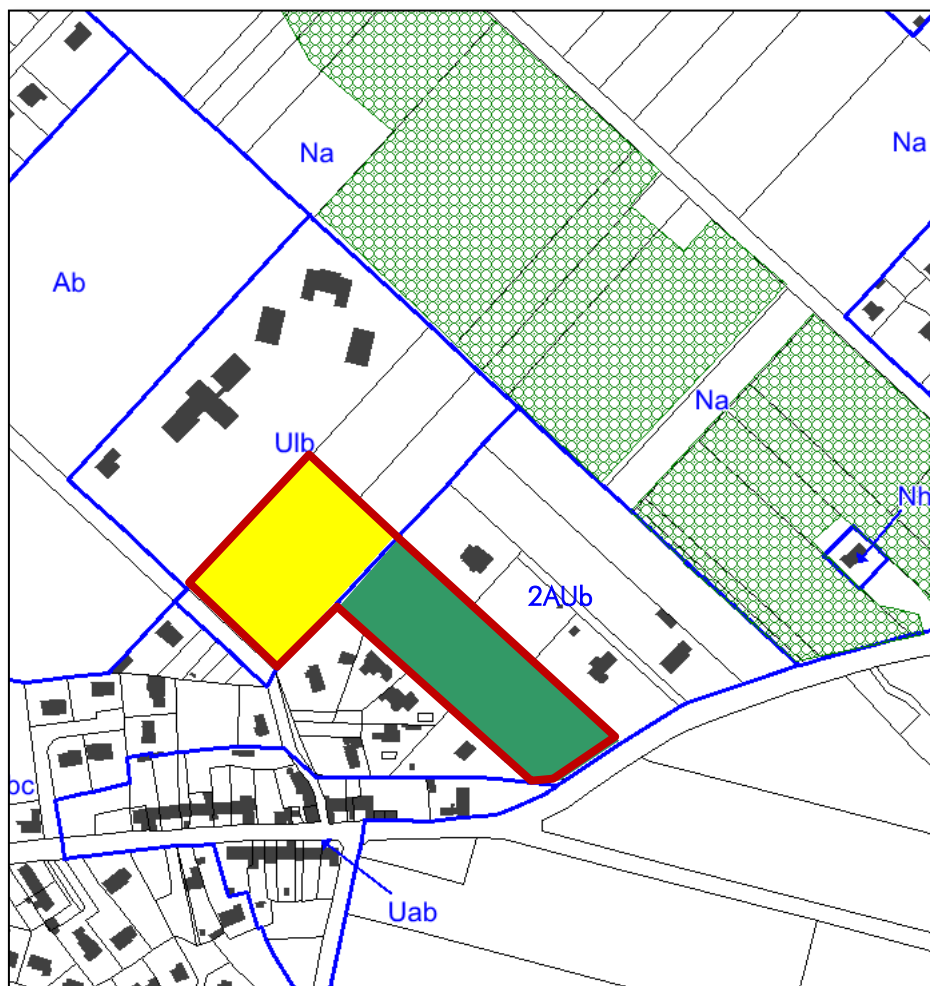
PERIMETRES

- AIRE DU BOURG
- NOYAUX DE BATIS ANCIENS
- AIRE D'ECRIN NATUREL
- AIRE D'IMPACT PAYSAGER
- AIRE LITTORALE
- SOUS SECTEUR GRAND BALNEAIRE
- AIRE DES VALLONS



4-1 Modification du zonage

Secteur de Kerdinio



- Terrain situé en zone Ulb qui sera reclassé en zone Ubc
- Terrain situé en zone 2AUb qui vient de faire l'objet d'une annulation par le TA et qui sera reclassé en zone Ubc
- Secteur de 1,4ha qui fera l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif de Nantes qui considère que la parcelle AS 17 ne peut être classée en zone 2AU puisqu'elle est déjà desservie par les différents réseaux et que leur capacité est suffisante (article R123-6 du code de l'urbanisme), il est nécessaire de revoir le zonage de ce secteur.

Extrait du jugement rendu le 07 juillet 2015 :

« (...) le terrain concerné, cadastré AS17, situé au lieu-dit Kerdinio, est desservi par une voie publique et par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement, et se situe dans « la continuité de l'agglomération balnéaire. (...) si la commune fait valoir que la station d'épuration communale est de capacité limitée, il ressort toutefois des pièces du dossier qu'elle n'était pas saturée à la date d'approbation du document et pouvait faire face à l'extension d'urbanisation qui résulterait d'une opération de construction sur la parcelle en cause. (...) les auteurs du plan ont, en l'espèce, commis une erreur manifeste d'appréciation. »

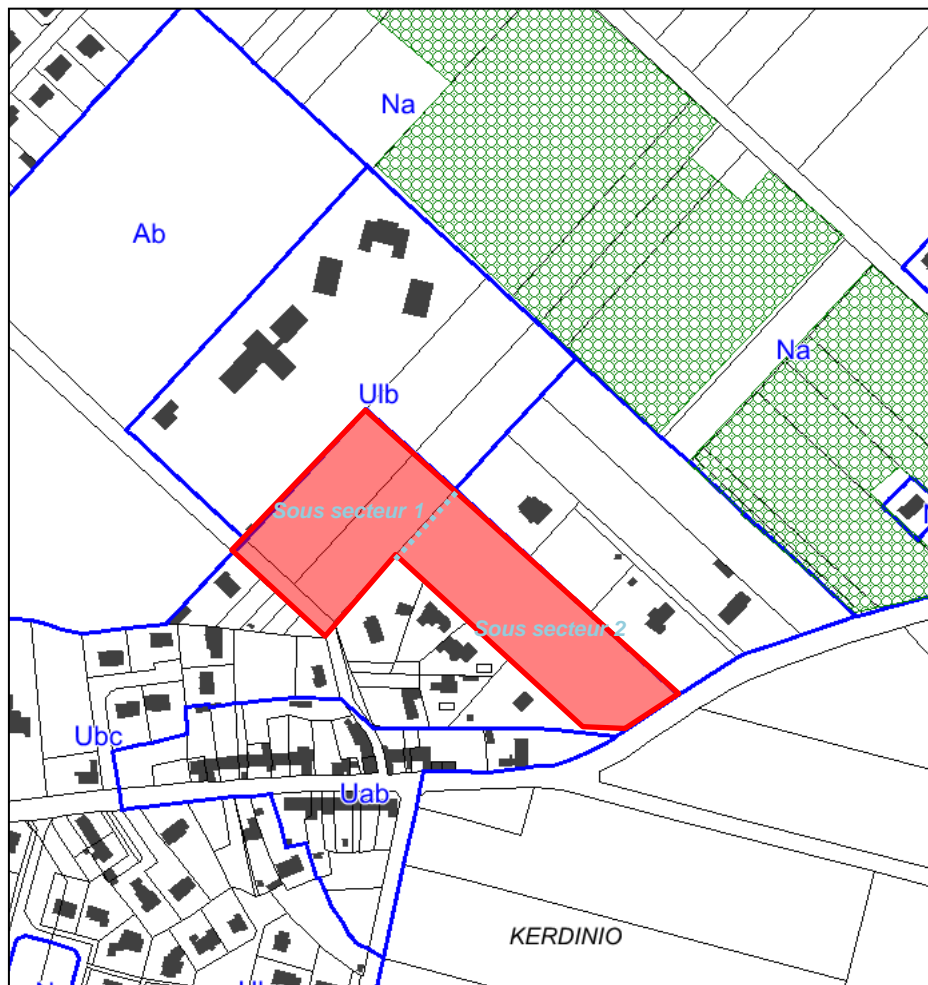
Par ailleurs, l'emprise foncière actuelle de la zone Ulb est trop importante par rapport aux besoins d'un centre de vacances à vocation de tourisme social tel que celui présent sur le secteur, son ampleur étant susceptible de fragiliser l'équilibre économique d'une telle activité. Une des parcelles non bâties pourraient être ainsi reclassée en zone Ubc, l'autre partie restant en Ulb pour ne pas compromettre une éventuelle extension à long terme.

Ces réflexions en cours sur ces deux secteurs, qui forment une unité foncière de plus d'1ha, ont conduit la commune à envisagé une évolution de zonage en zone Ubc.

Cette nouvelle zone Ubc représente une superficie de 1,43ha. Des orientations d'aménagement et de programmation sont créées afin de garantir la cohérence de l'aménagement de ce secteur.

4.2 – Création d'OAP pour le secteur de Kerdinio (n°11)

1 – sous secteurs et programme de construction



Partie Nord = 0,65ha
Partie Sud (parcelle AS 17) = 0,78ha

Ce secteur représente une superficie de 1,43 ha avec deux entités foncières distinctes. Par conséquent, afin de ne pas bloquer l'opération en phase opérationnelle, la commune souhaite créer deux sous-secteurs opérationnels.

Ce secteur est situé à l'entrée de l'agglomération de Piriac-sur-Mer, aux abords du hameau de Kerdinio aujourd'hui englobé dans l'agglomération. A l'AVAP, ce nouveau secteur soumis à OAP se trouve à la fois classé en zone écran naturel et zone d'impact paysager. Par conséquent, les densités imposées dans les OAP seront de 12 logements/ha afin de se rapprocher des densités existantes aux alentours et de pouvoir conserver la qualité paysagère du site. Le programme de construction comportera donc 17 logements (8 sur le sous secteur 1 et 9 sur le sous secteur 2).

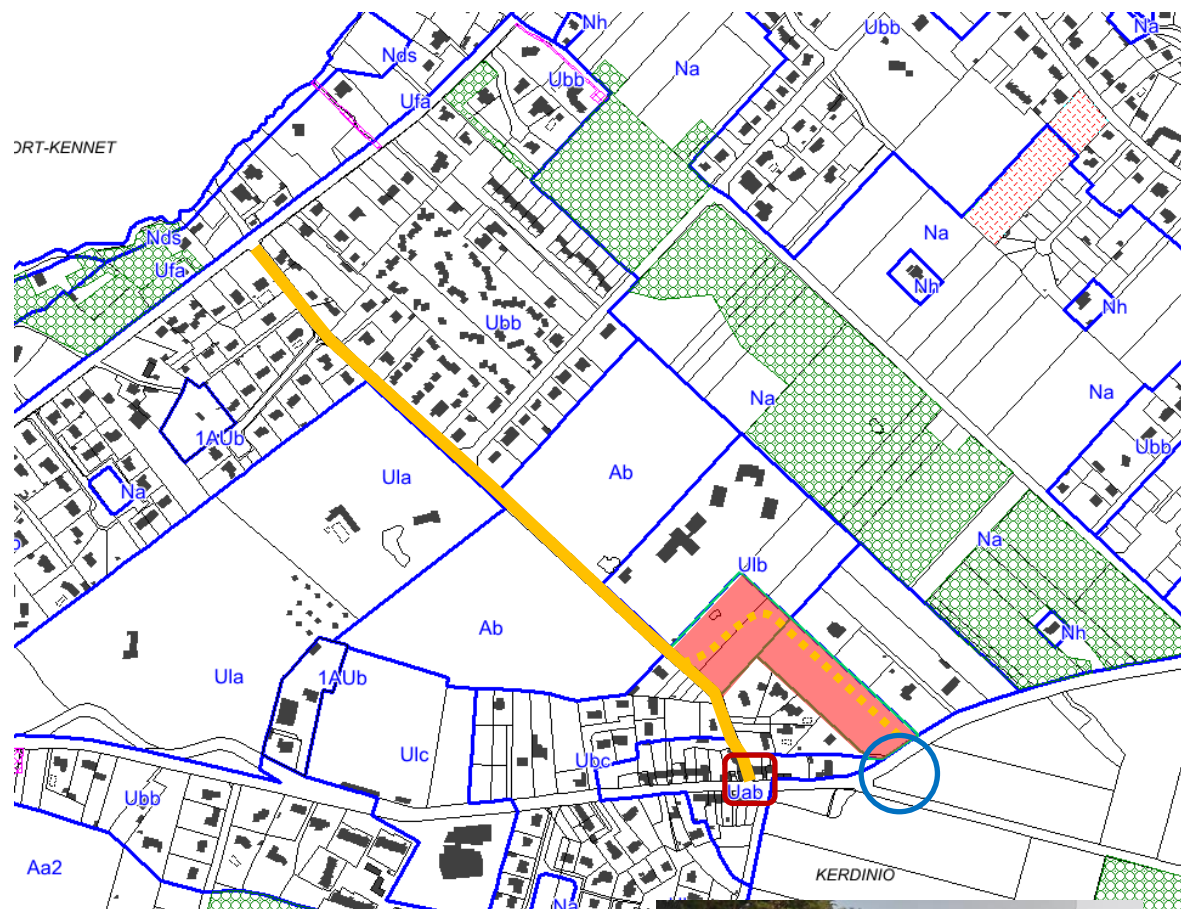
La création d'OAP sur le secteur de KERDINIO entraîne une augmentation du nombre de logements prévus en extension d'urbanisation. Cela viendra compenser la faible production de logement dans le tissu urbain existant. La commune a besoin de ce projet pour garantir la réalisation des objectifs de production de logements prévue au PLU.

Concernant le logements locatif social, la commune souhaite que la règle du SCOT de Cap Atlantique soit appliquée. Ainsi 20% des logements devront être des logements locatifs sociaux soit 2 sur le sous-secteur 1 et 2 sur le sous-secteur 2.

Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCOT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCOT.

4.2 – Création d'OAP pour le secteur de Kerdinio (n°11)

2 – desserte et accès



- Carrefour étroit et dangereux
- Rue de Port Kennet
- - - Voie de desserte du projet
- Nouveau carrefour à aménager



Route de Port Kennet au niveau du centre de vacances
PIRIAC SUR MER

Le projet pourra être desservi par une voie traversante entre la rue de Port Kennet et la RD 52.

L'actuel carrefour, entre la rue de Port Kennet et la RD 52, est extrêmement étroit et d'autant plus dangereux que la rue de Port Kennet est très fréquentée pendant la saison estivale avec la présence de camping.

Cette nouvelle voie de desserte du projet permettrait de créer une alternative au carrefour existant, qui ne peut être élargi. Un nouveau carrefour, au sud du projet intégrant la patte d'oie, pourrait être aménagé sécurisant ainsi l'arrivée dans l'agglomération de Piriac.

Des discussions ont déjà été entamées avec le Conseil Départemental qui s'est prononcé favorablement à cette solution.



Arrivée au carrefour



Vue du carrefour depuis la RD 52

Un plan de circulation sera à prévoir pour la future desserte du secteur et pour le débouché sur la RD52, en concertation avec les services du conseil départemental.

4.2 – Création d'OAP pour le secteur de Kerdinio (n°11)

27

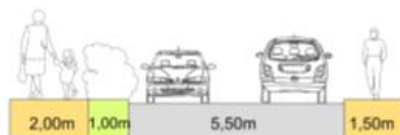
3 – OAP à insérer dans le PLU

Secteur n°11 : zone Ubc – 1,43 ha

15

Aménagement :

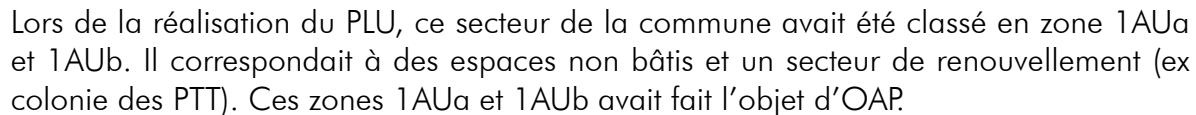
- Le secteur n°11 pourra être aménagé selon deux sous-secteurs.
- Une densité de 12 lgt/ha en moyenne est attendue, soit 8 logements sur le sous-secteur n°1 dont 2 logements min en locatif social et 9 logements sur le sous-secteur n°2 dont 2 logements min en locatif social. Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.
- Une voie traversante, d'une emprise minimum de 10m, sera créée entre la rue Port Kennet et la RD52, devant intégrer des espaces pour les circulations douces. A titre d'indication, une coupe est présentée dans cette OAP.
- Un plan de circulation sera à prévoir pour la future desserte du secteur et pour le débouché sur la RD52, en concertation avec les services du conseil départemental.



- Accès au sous secteurs
- ◀▶ Voie traversante à créer
- Sous-secteur 1
- Sous-secteur 2

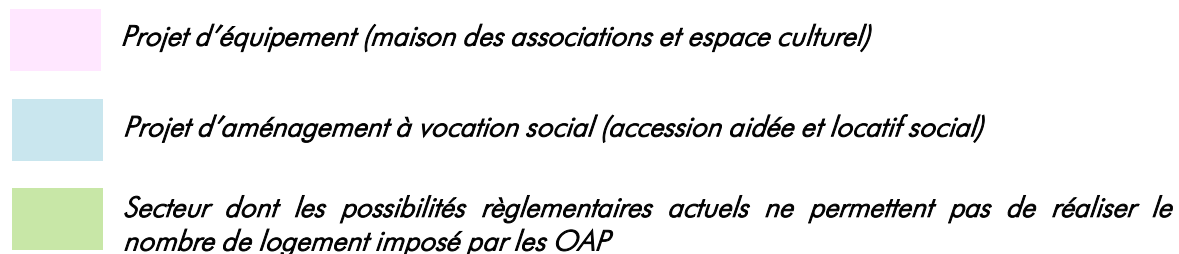


PLU de PIRIAC-SUR-MER Modification n°1



Aujourd'hui, un projet d'équipement public est en cours (création de maison des associations et d'espace culturel) sur la partie Nord Ouest (en rose sur la carte) et un projet d'aménagement à vocation sociale (en bleu sur la carte) est à l'étude : logement en accession sociale et en locatif social.

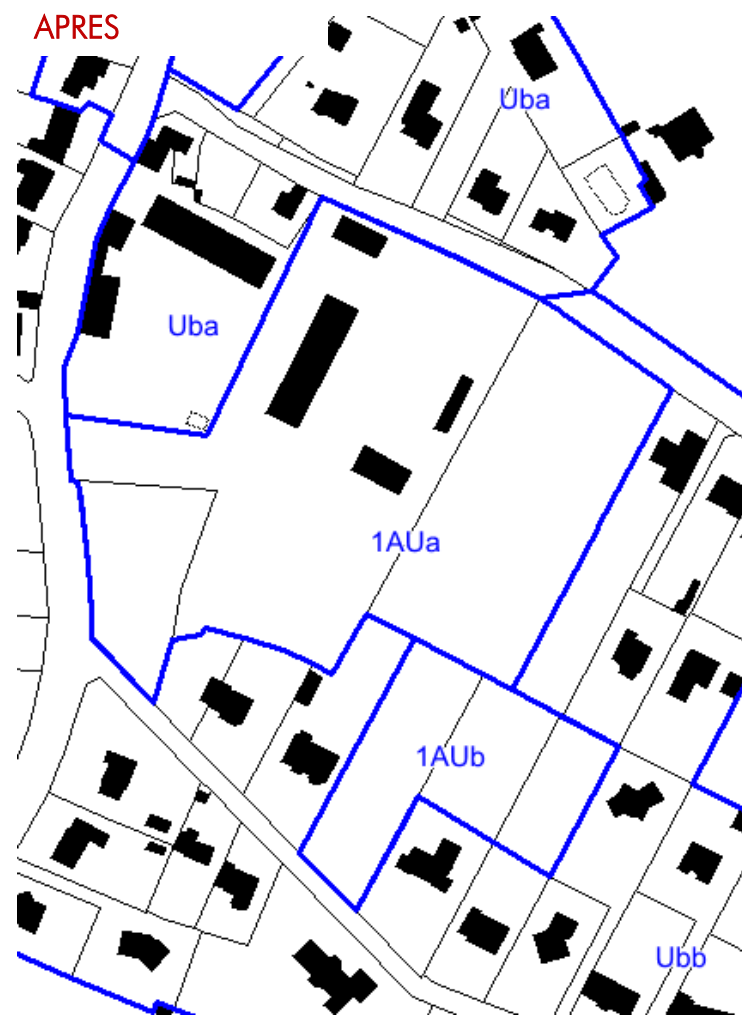
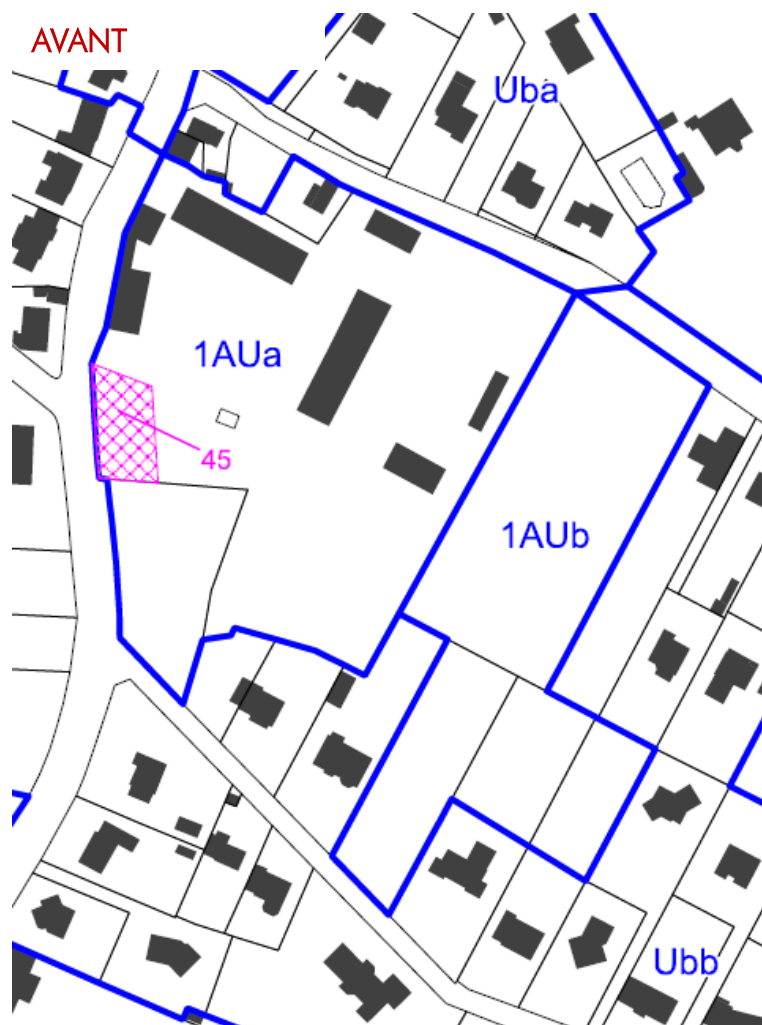
Ces deux projets nécessitent de revoir le zonage et les OAP. Afin de permettre la réalisation des logements imposés dans les OAP, il est nécessaire de reclasser en 1AUa la partie nord de la zone 1AUb.



5.2 modification zonage

Il est nécessaire de revoir le zonage afin de rendre opérationnel les différents projets.

Le projet d'équipement sera reclassé en zone Uba. Le projet de logement à vocation sociale conservera son classement en zone 1AUa. La partie nord de la zone 1AUB sera également reclassé en zone 1AUa afin de bénéficier d'un règlement permettant d'atteindre le nombre de logement imposés aux OAP qui ont été modifiées.



5.3 conséquence sur les OAP



- Périmètre zone 1AUa
- Périmètre zone 1AUb
- Accès à la zone (emplacement indicatif)
- Accès direct interdit
- Liaison piétonne à prévoir
- Liaison routière recommandée pour éviter les voies en impasse

Ces projet nécessitent d'apporter les modifications suivantes aux OAP:

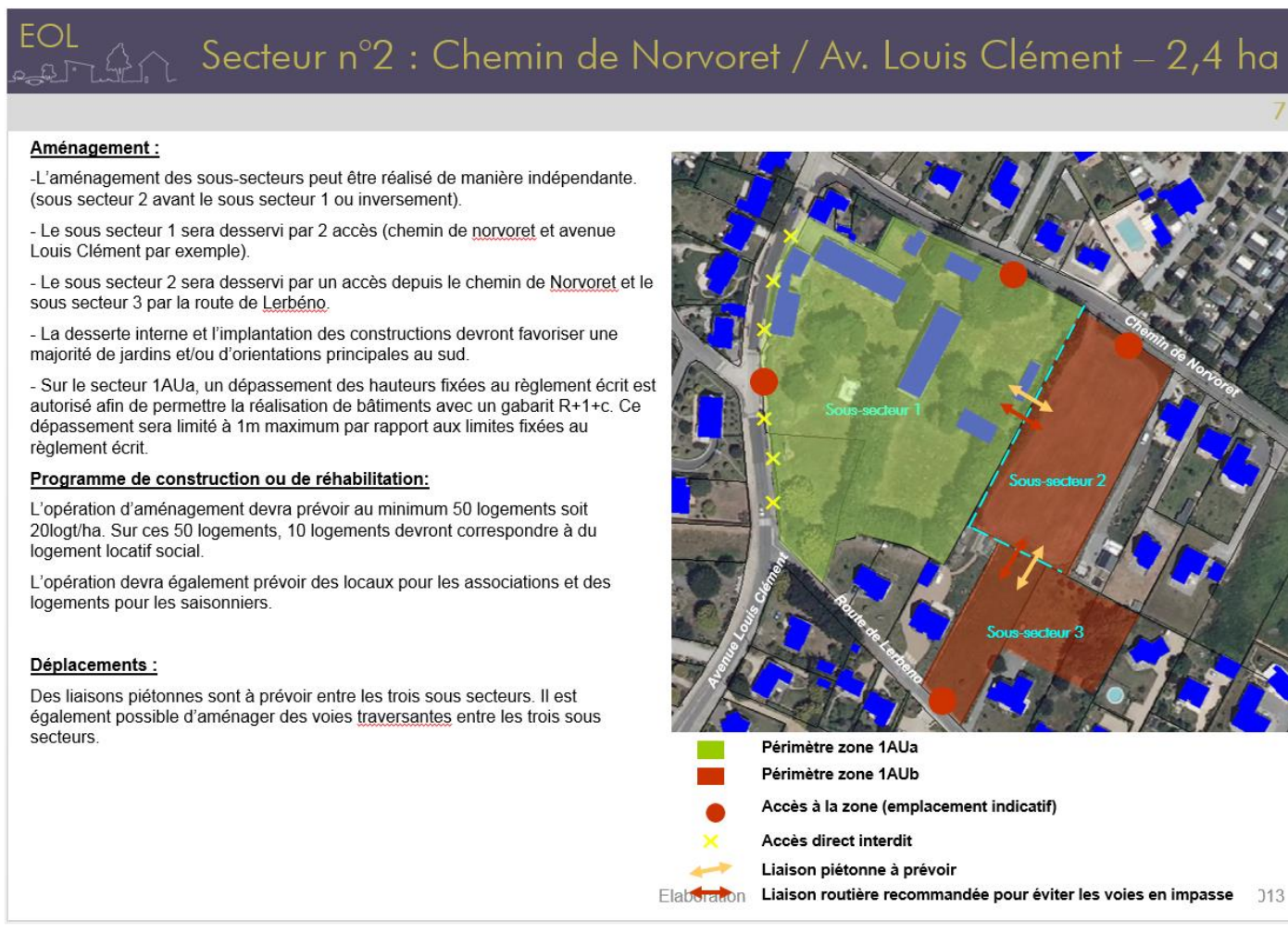
- Le périmètre de l'OAP doit exclure le secteur d'équipement qui est reclassé en zone Uba.
- La réduction du périmètre soumis à OAP entraine le déplacement de l'accès Avenue Louis Clément.
- Le nombre de logement devra également être ajusté et passera de 50 à 39 logements minimum à réaliser. Cela correspond à une densité moyenne de 20 lgt/ha. 25 logements sont prévus sur le sous-secteur 1. 14 seront à réaliser sur les sous secteurs 2 et 3
- 10 logements sociaux sont demandés sur l'ensemble du secteur. 7 sont prévus sur le sous-secteur 1 et 3 à répartir sur les deux autres sous-secteurs.
- Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.

5.3 conséquence sur les OAP

Ces projet nécessitent d'apporter les modifications suivantes aux OAP:

- Le périmètre de l'OAP doit exclure le secteur d'équipement qui est reclassé en zone Uba.
- La réduction du périmètre soumis à OAP entraine le déplacement de l'accès Avenue Louis Clément.
- Le nombre de logement devra également être ajusté et passera de 50 à 39 logements minimum à réaliser. Cela correspond à une densité moyenne de 20 lgt/ha. 25 logements sont prévus sur le sous-secteur 1. 14 seront à réaliser sur les sous secteurs 2 et 3
- 10 logements sociaux sont demandés sur l'ensemble du secteur. 7 sont prévus sur le sous-secteur 1 et 3 à répartir sur les deux autres sous-secteurs.
- Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.

AVANT



5.3 conséquence sur les OAP

32

APRES

EOL Secteur n°2 : Chemin de Norvoret / Av. Louis Clément – 1,93ha

7

Aménagement :

- L'aménagement des sous-secteurs peut être réalisé de manière indépendante. (sous secteur 2 avant le sous secteur 1 ou inversement).
- Le sous secteur 1 sera desservi par 2 accès (chemin de Norvoret et avenue Louis Clément par exemple).
- Le sous secteur 2 sera desservi par un accès depuis le chemin de Norvoret et le sous secteur 3 par la route de Lerbéno.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- Sur le secteur 1AUa, un dépassement des hauteurs fixées au règlement écrit est autorisé afin de permettre la réalisation de bâtiments avec un gabarit R+1+c. Ce dépassement sera limité à 1m maximum par rapport aux limites fixées au règlement écrit.

Programme de construction ou de réhabilitation:

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 39 logements dont

- 25 sur le sous secteur 1, soit 20 lgt/ha en moyenne.
- 14 sur les sous secteur 2 et 3

Sur ces 39 logements, 10 logements devront correspondre à du logement locatif social, dont 7 sur le sous-secteur 1 et 3 sur les sous secteurs 2 et 3.

Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.

Déplacements :

Des liaisons piétonnes sont à prévoir entre les trois sous secteurs. Il est également possible d'aménager des voies traversantes entre les trois sous secteurs.



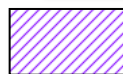
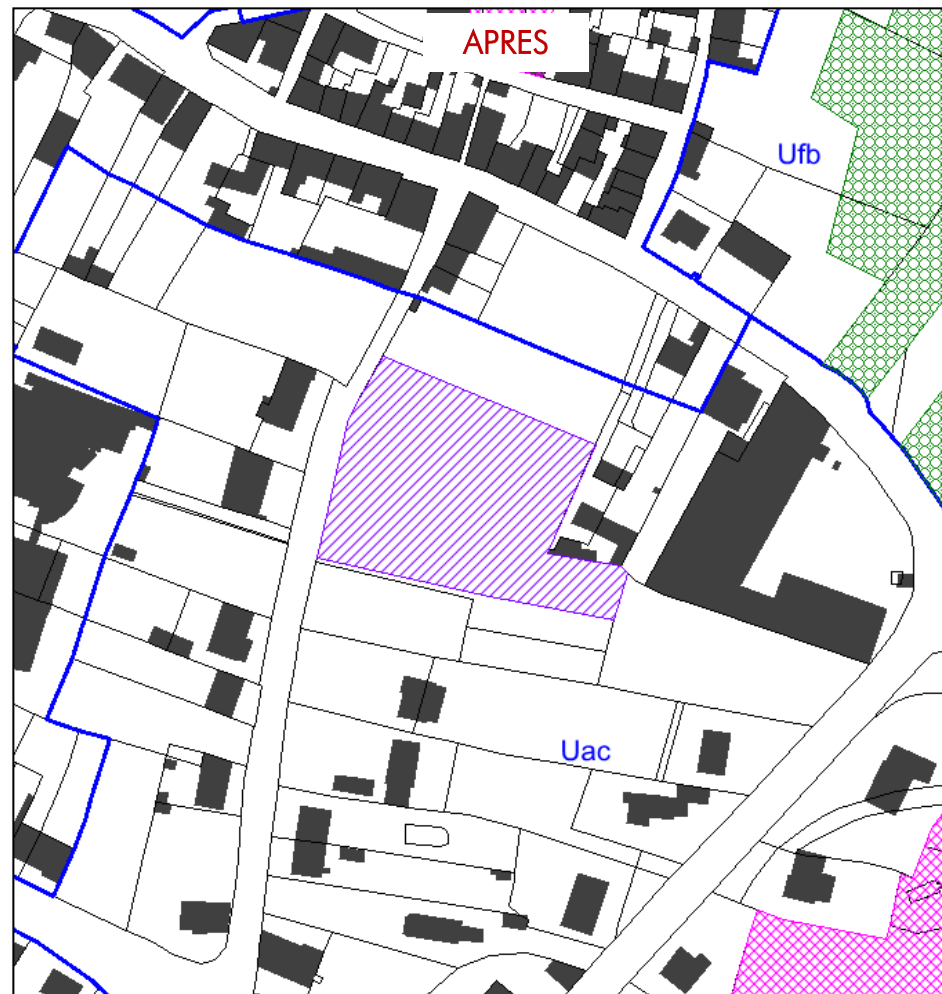
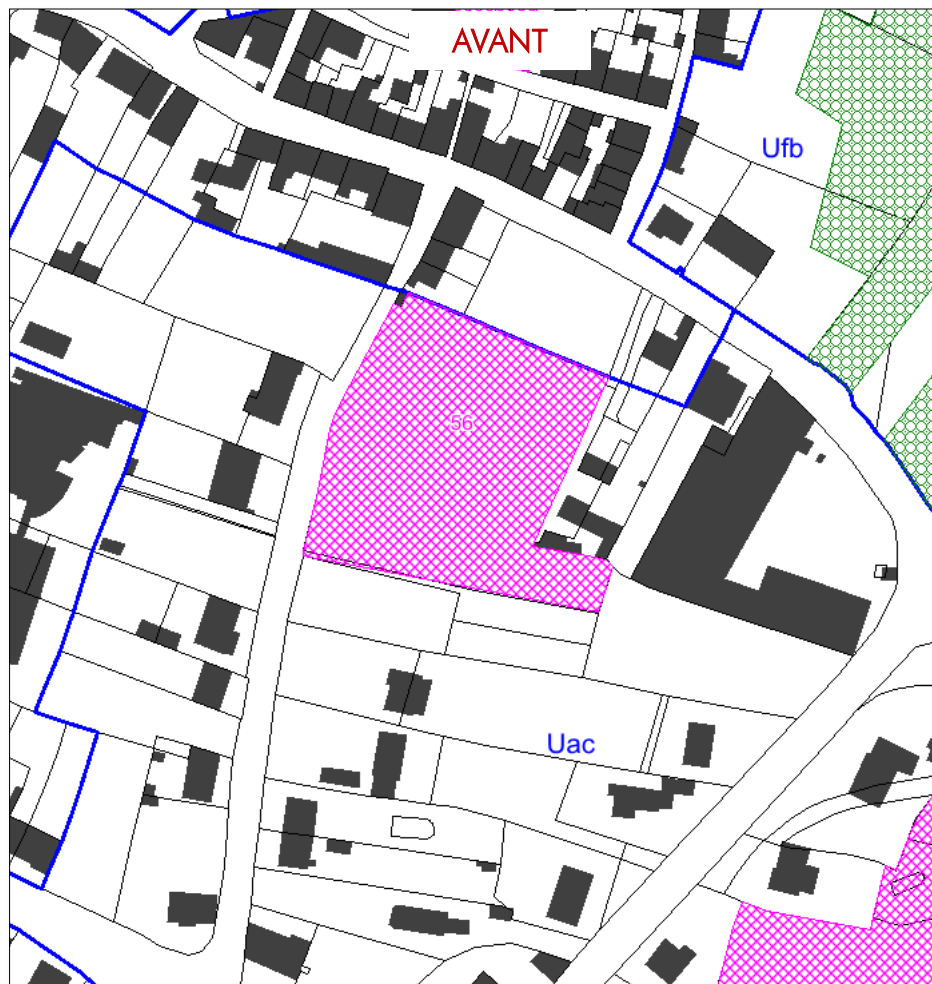
- Périmètre zone 1AUa
- Périmètre zone 1AUb
- Accès à la zone (emplacement indicatif)
- Accès direct interdit
- Liaison piétonne à prévoir
- Liaison routière recommandée pour éviter les voies en impasse

n°1

33

La servitude d'attente de projet (article L123-2a du Code de l'Urbanisme (ancienne codification) a une durée de validité de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire jusqu'au 02 février 2021.





Servitude d'attente de projet (L123-2a du CU)

Emplacement réservé n°6

AVANT



APRES

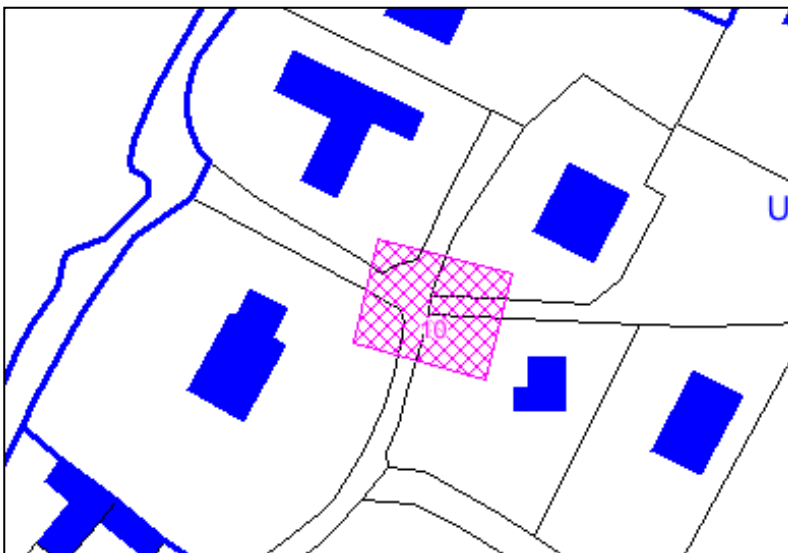
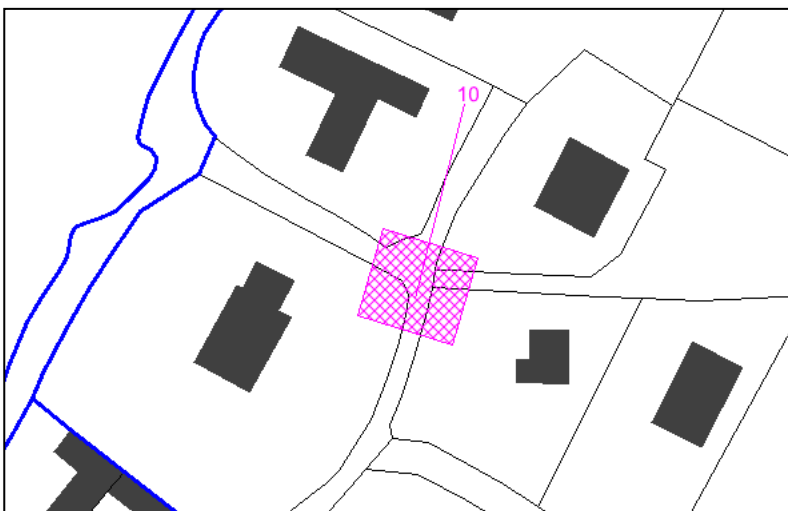


L'emplacement réservé n°6 est à déplacer, il correspond à l'élargissement de la route pour la traversée de KERNODE.

Sa localisation actuelle se situe sur des fonds de jardins avec des murs en pierres, l'aménagement n'est donc pas approprié car il viendrait détruire l'intérêt paysager du site.

L'emplacement réservé sera donc délocalisé sur la partie plus au sud.

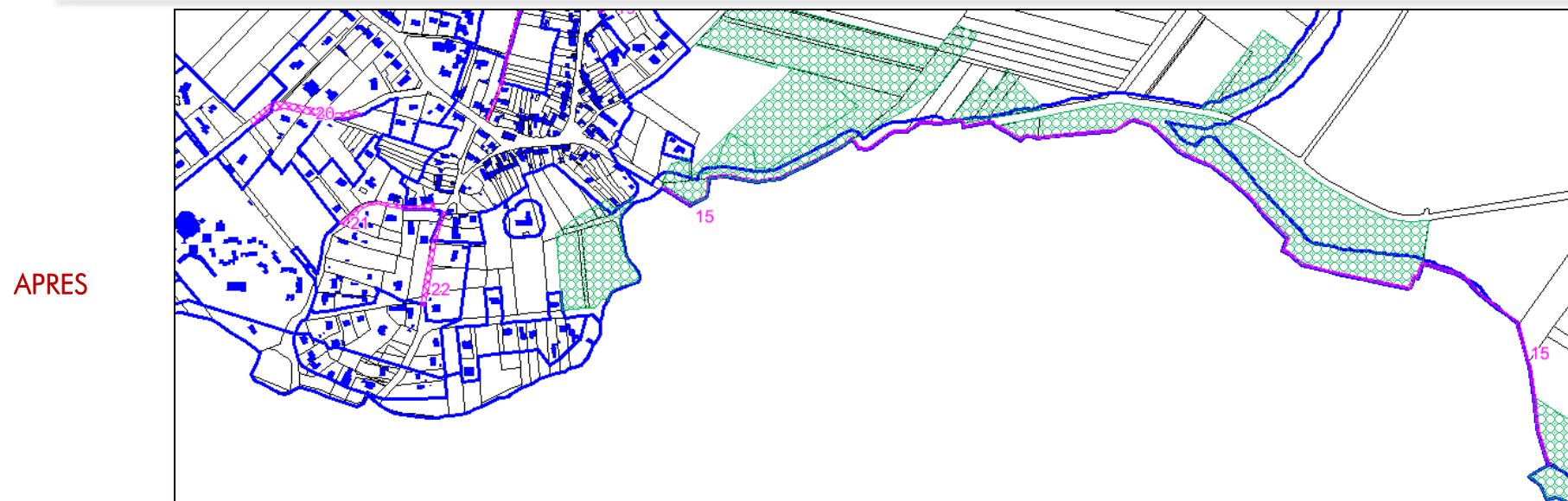
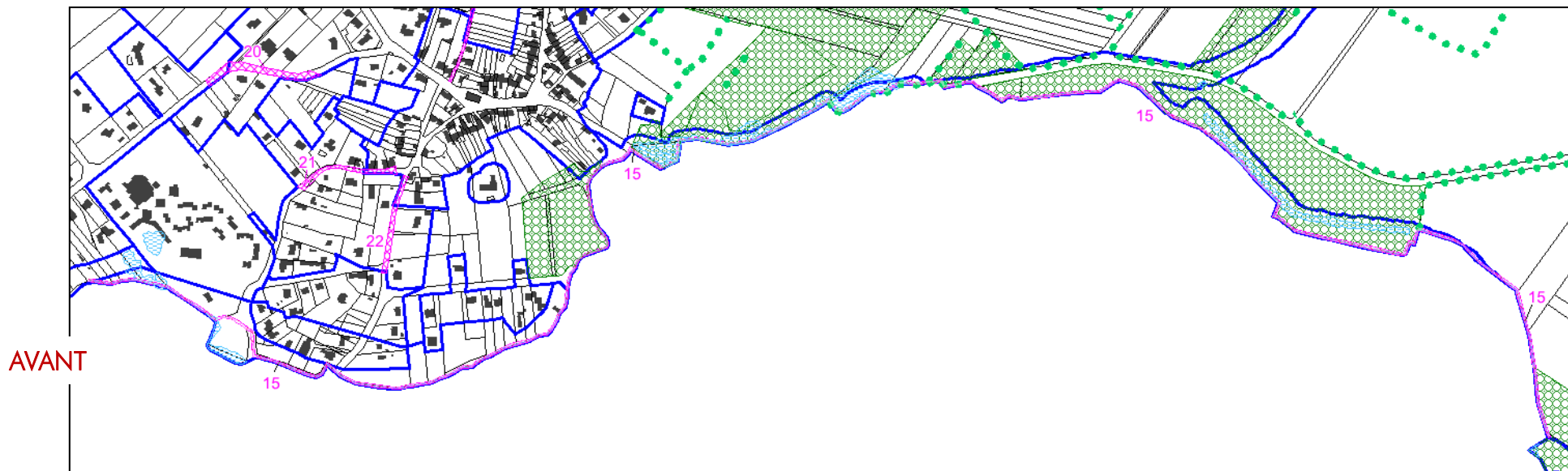
La délimitation exacte de l'emplacement réservé a été définie après analyse sur le terrain. Son emprise est de 160m².



L'emplacement réservé n°10 est à agrandir, il correspond à la palette en bout d'impasse du Mûrier à Port au Loup.

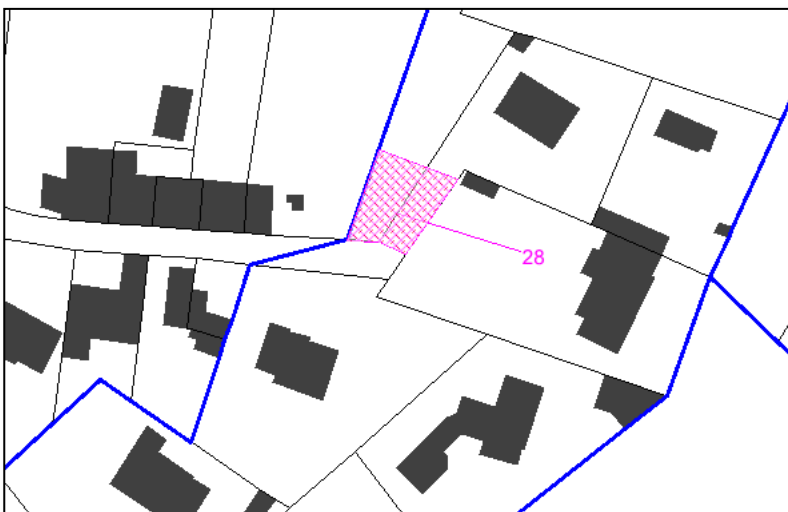
Emplacement réservé n°15

La partie Ouest de l'emplacement réservé n°15 est supprimé, elle a déjà été réalisée sur LA TURBALLE.



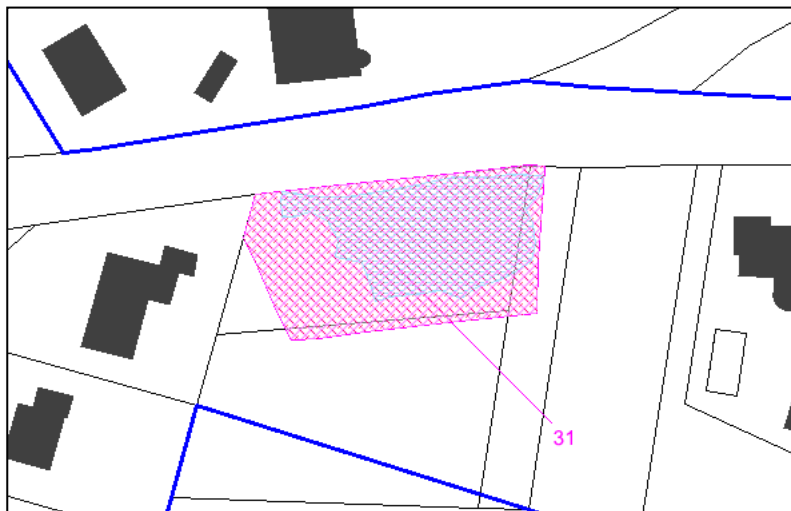


L'emplacement réservé n°26 est à supprimer, l'alignement a été fait avec les 5 nouvelles constructions.



L'emplacement réservé n°28 est à supprimer, la palette de retournement a été réalisée et mise à jour au cadastre.

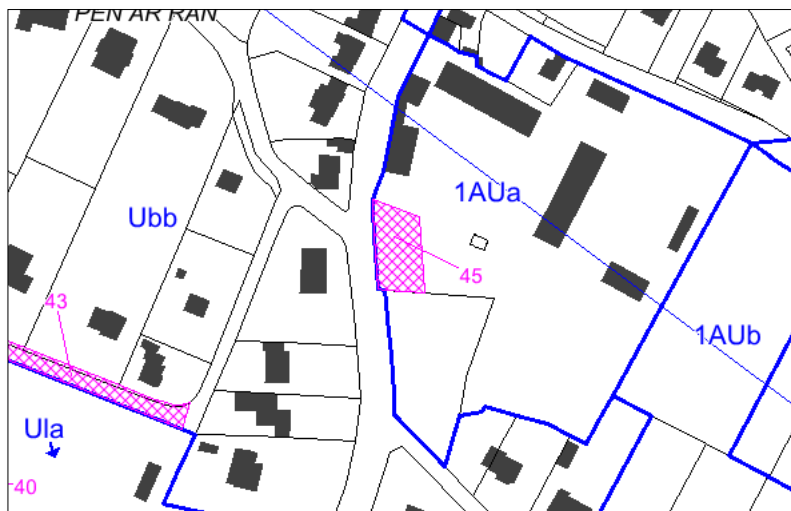
Emplacement réservé n°31



L'emplacement réservé n°31 est à supprimer, afin de prendre en compte le jugement du tribunal administratif de Nantes en date du 07 juillet 2015. La commune ne porte pas de projet particulier sur ce secteur hormis sa protection. La sauvegarde de la mare est assurée par le zonage avec une trame « zone humide » qui est, et restera, inscrite sur ce plan. Cette trame interdit tout exhaussement et affouillement de terrain. En revanche, l'emplacement réservé n'a pas lieu d'être et sera donc supprimé.



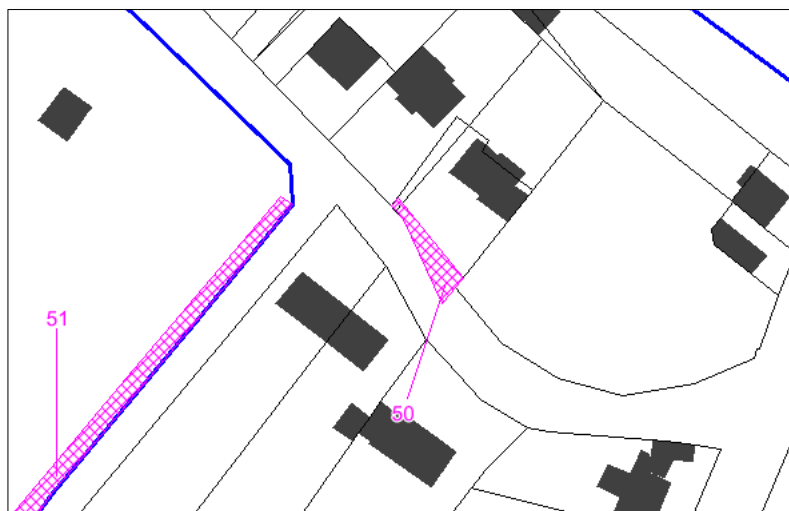
L'emplacement réservé n°41 est à renommer pour mieux tenir compte de sa destination. La dénomination doit être « liaison piétonne » et non plus « voie publique ».



L'emplacement réservé n°45 est à supprimer car il est situé sur une emprise communale.

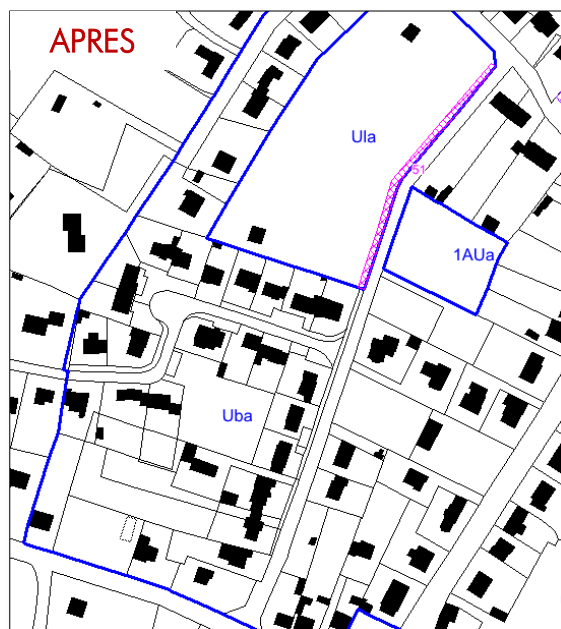
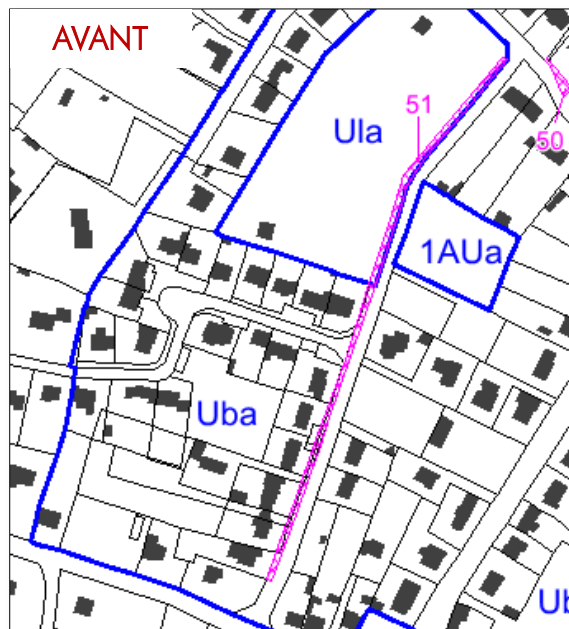


L'emplacement réservé n°47 est à supprimer, le contournement du sémaphore a déjà été réalisé.



L'emplacement réservé n°50 est à supprimer, il correspond à une création d'emprise publique rue du Mané et à déjà été réalisé.

Emplacement réservé n°51 et 56

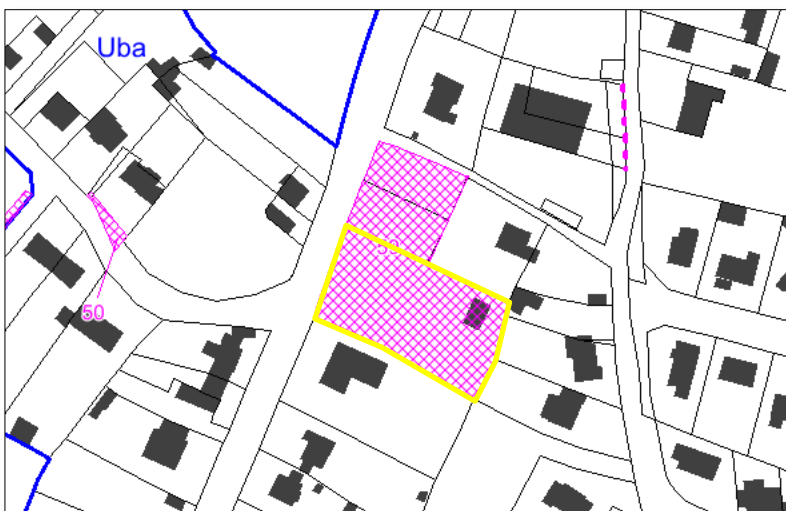


L'emplacement réservé n°51 est à diminuer pour ne conserver que la partie le long du camping (Ula). Les travaux ont déjà été réalisés.

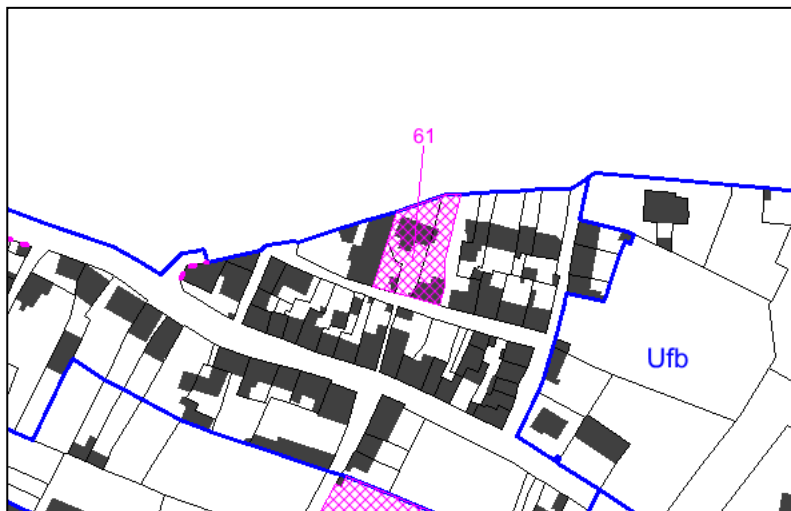
Emplacement réservé n°58 et 59



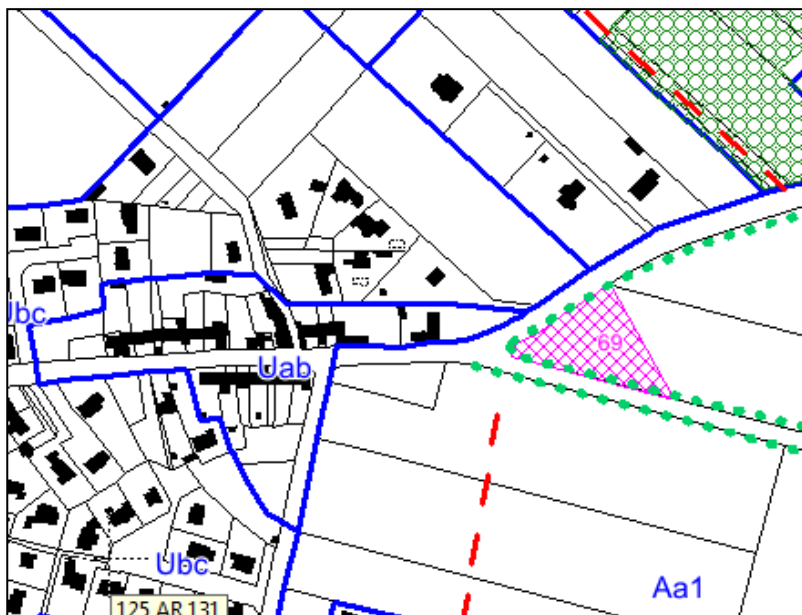
L'emplacement réservé n°58 est à supprimer, des permis de construire ont été accordés et la commune n'a pas préempté lors de la vente de la parcelle.



La partie de l'emplacement réservé n°59 figurant en jaune sur la carte ci-contre est à supprimer, la commune a acquis les terrains en fin d'année 2013.

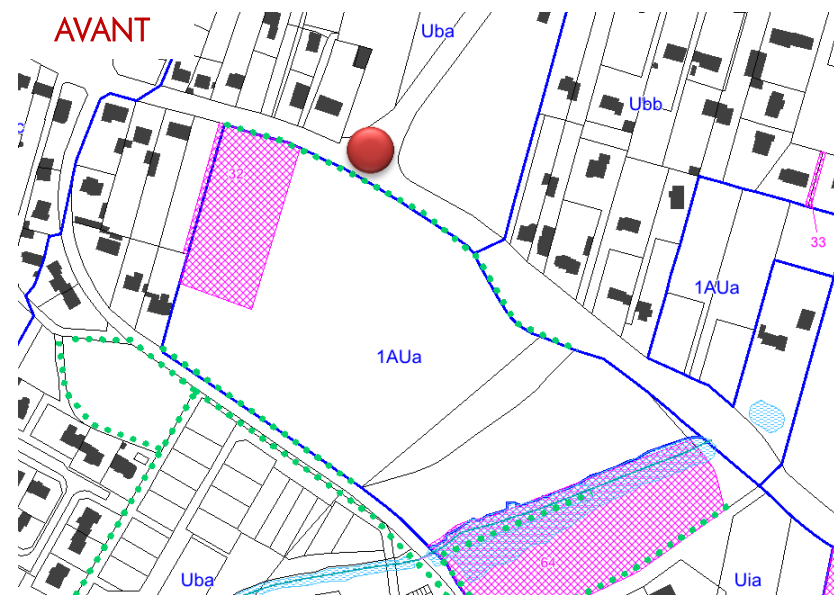


L'emplacement réservé n°61 destiné au transfert de la capitainerie est à supprimer, l'impact financier du projet est trop important et le projet est donc abandonné.



Création de l'emplacement réservé n°69 afin d'y aménager un carrefour sécurisé sur la RD52 et de réduire la fréquentation automobile dans la partie Sud de la rue de Port Kennet.

Emplacement réservé n°32



 *Projet de carrefour*

L'emplacement réservé n°32 a pour but de créer une nouvelle aire de stationnement en entrée du bourg.

Il est situé sur une zone 1AUa dont l'accès va être sécurisé avec l'aménagement d'un carrefour entre la route de Guérande et la rue du Clos Brulé.

Or l'emprise actuelle de cet emplacement réservé ne permet pas un raccordement à ce futur carrefour.

Il faut donc modifier son emprise pour que cette future aire de stationnement soit desservie directement depuis ce carrefour. Par ailleurs, la partie qui empiète sur la parcelle n°AP36 doit être supprimée. La superficie de la nouvelle emprise sera portée à 4 606 m².

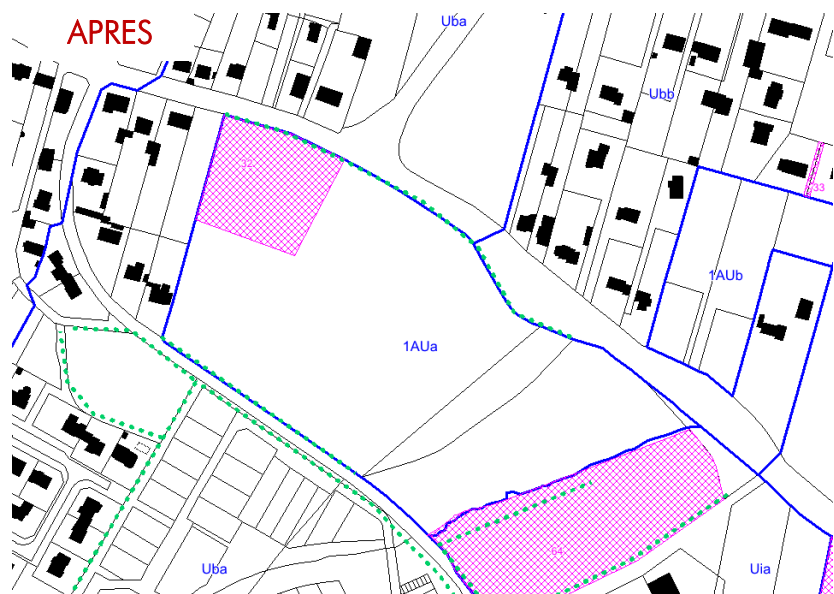
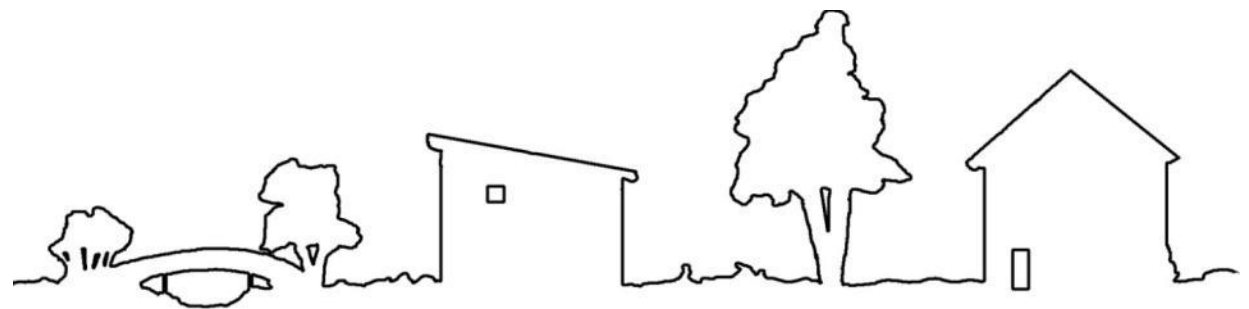


Tableau des emplacements réservés

N°	Destination	Surface en m²	Destinataire	Modif n°1					
1	Création de voirie	2606	Commune						
2	Voie publique	657	Commune						
3	Chemin piéton	1597	Commune						
4	Voie publique	1022	Commune						
5	Palette retournement en impasse	169	Commune						
6	Voie publique	302 160	Commune	déplacé					
7	Chemin piéton	131	Commune						
8	Chemin piéton	1477	Commune						
9	Voie publique	381	Commune						
10	Voie publique	232	Commune	agrandi					
11	Palette retournement en impasse	838	Commune						
12	Voie publique	664	Commune						
13	Chemin piéton	394	Commune						
14	Chemin piéton	3618	Commune						
15	Chemin piéton	4790	Commune	diminué					
16	Chemin piéton	4186	Commune						
17	Chemin piéton	3780	Commune						
18	Chemin piéton	1111	Commune						
19	Voie publique	102	Commune						
20	Voie publique	1431	Commune						
21	Voie publique	779	Commune						
22	Voie publique	800	Commune						
23	Espace public	25	Commune						
24	Espace public	49	Commune						
25	Voie publique	33	Commune						
26	Voie publique	631	Commune	supprimé					
27	Voie publique	531	Commune						
28	Palette retournement en impasse	160	Commune	supprimé					
29	Voie publique	2949	Commune						
30	Voie publique	1767	Commune						
31	Espace public	1047	Commune	supprimé					
32	Stationnement	4606	Commune	modifié					
33	Liaison piétonne	111	Commune						
34	Palette retournement en impasse	116	Commune						
35	Liaison piétonne	3307	Commune						
36	Voie publique	2034	Commune						
37	Voie publique	1252	Commune						
38	Chemin piéton	2081	Commune						
39	Voie publique	516	Commune						
40	Palette retournement en impasse	297	Commune						
41	Liaison piétonne	568	Commune	renommé					
42	Palette retournement en impasse	275	Commune						
43	Voie publique	758	Commune						
44	Palette retournement en impasse	259	Commune						
45	Aménagement de carrefour	?	Commune	supprimé					
46	Voie publique	861	Commune						
47	Chemin piéton	255	Commune	supprimé					
48	Chemin piéton	171	Commune						
49	Voie publique	130	Commune						
50	Voie publique	69	Commune	supprimé					
51	Voie publique	400	Commune	réduit					
52	Accès sécurité pour la plage	473	Commune						
53	Voie publique	717	Commune						
54	Espace public	3864	Commune						
55	Voie publique	143	Commune						
56	Stationnement	4292	Commune	supprimé					
57	Espace public	1651	Commune						
58	Stationnement	4456	Commune	supprimé					
59	Stationnement- Liaison douce	1000	Commune	réduit					
60	Equipement public - logement social	2307	Commune						
61	Transfert de la capitainerie	683	Commune	supprimé					
62	Voie publique	2388	Commune						
63	Bassin de rétention	7451	Commune						
64	Stationnement	10075	Commune						
65	Extension ZA	31843	Commune						
67	Mise en valeur du patrimoine	347	Commune						
68	Création de placette de retournement	318	Commune						
69	Sécurisation et création du carrefour	262	Commune	créé					



5. Modification des OAP

1 - Secteur n°7 - zone 1AUa, Uba et Ui Entrée du bourg

48

Un projet d'aménagement est actuellement en cours d'étude sur le secteur 1AU route de Guérande à l'entrée du bourg. Il porte sur la parcelle AP 37 d'une superficie de 2,75ha.

1

- Des sous-secteurs opérationnels doivent être créés et le nombre de logements à produire doit être réparti en fonction de ces sous-secteurs.

2

- La zone Uba doit (en jaune sur la carte ci-contre) doit être sortie des OAP. Le stationnement futur prévu au Nord-ouest de la zone 1AUa constitue une rupture dans le front bâti. Il n'y aura donc pas de lien entre cette parcelle et le reste du secteur soumis à OAP.

3

- L'emprise de la coulée verte prévue par les OAP doit être décalée afin d'intégrer la zone humide présente au sud sur la zone Ui.

4

- Les limites de la zone 1AUa et Ui indiquées sur le plan des OAP ne correspondent pas tout à fait à ce qui est inscrit au plan de zonage. Il faut donc ajuster les limites sur les OAP conformément à ce qui est indiqué au plan de zonage.

5

- L'emprise du secteur dévolu au stationnement est à modifier pour tenir compte de l'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé figurant au plan de zonage.

1 - Secteur n°7 - zone 1AUa, Uba et Ui Entrée du bourg

AVANT



1 - Secteur n°7 - zone 1AUa, Uba et Ui Entrée du bourg

APRES



Secteur n°7 : zone 1AUa et Ui Entrée du bourg – 3,9 ha

11

Aménagement :

- Une entrée/sortie est prévue depuis la route de Guérande. Un giratoire sera à aménager en face de la rue du clos brûlé. Un 2^e accès devra se faire au niveau rond point existant. La voie sera traversante entre

la zone réservée à l'habitat et activité compatible (zone 1AUa de 3,9ha)

le secteur réservé aux activités économiques (Uia de 1ha).

- Le long de la route de Guérande, un cheminement doux devra être aménagé. L'aménagement paysager devra participer à la qualité de l'entrée de l'agglomération de Piriac.

- Le mur existant le long de la route devra être préservé.

- Une large coulée verte devra être aménagée le long du ruisseau existant et en continuité de l'opération en cours de réalisation plus au sud.

- Entre le secteur de stationnement et la zone Uba à l'Ouest, la haie existante devra être conservée (3m environ) ou bien un merlon planté d'une largeur de 3m devra être réalisé

Programme de construction sur la zone 1AUa :

La partie Nord-ouest du site devra être réservée pour une aire de stationnement d'entrée d'agglomération permettant l'accès au centre bourg à pied. A l'Est, une coulée verte devra être aménagée, le long du cours d'eau en intégrant la zone humide.

Sous-secteur 1 (2,75ha et 2,3ha hors stationnement):

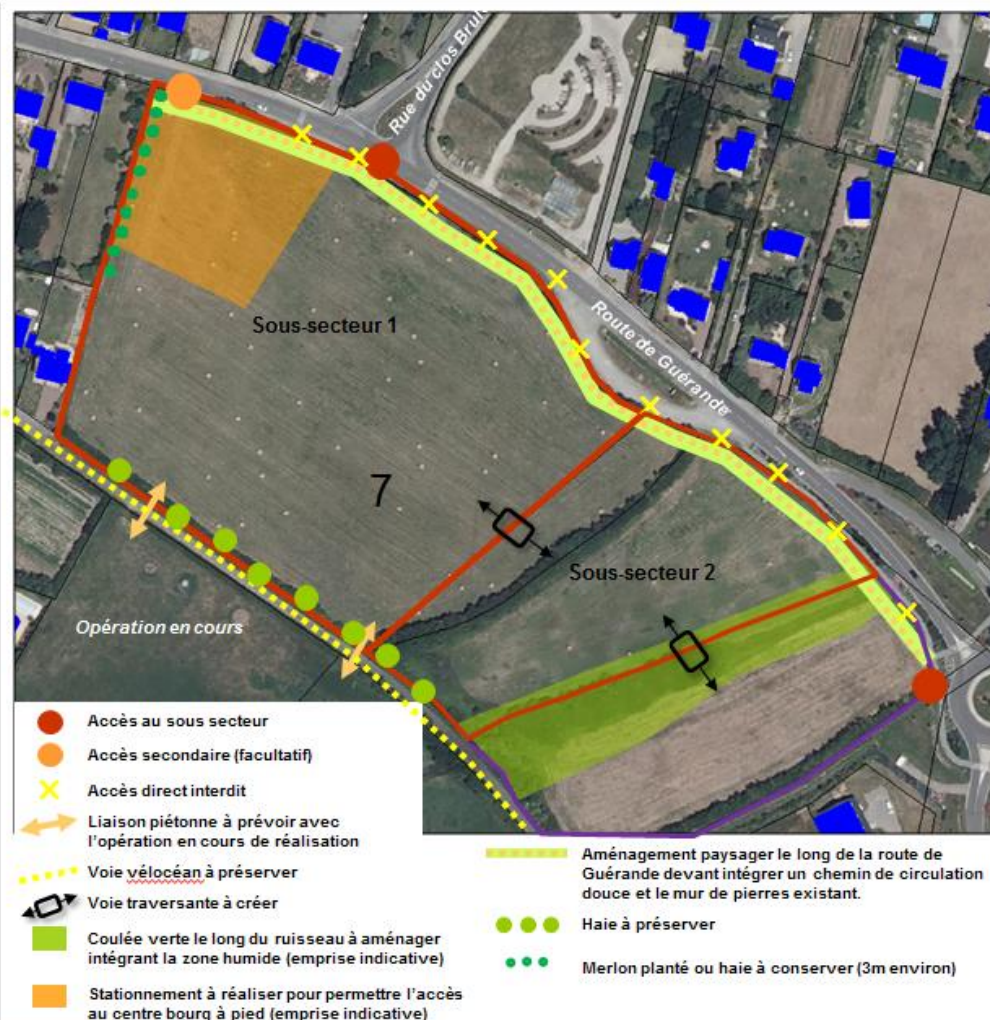
L'opération devra prévoir 63 logements dont 11 logements locatifs sociaux, soit une densité de 27 lgt/ha en excluant la partie réservée au stationnement.

Sous-secteur 2 (1,15ha et 1ha hors coulée verte): :

L'opération devra prévoir 25 logements dont 4 logements locatifs sociaux.

Déplacements :

Des liaisons piétonnes sont à prévoir avec l'opération en cours de réalisation plus au sud.








Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.

La zone d'aléa liée à la présence d'un puits minier, situé sur le secteur 1AUi soumis à OAP (n°10) a été ajoutée sur le document.

Aménagement :

- Cette zone 1AUi sera desservie depuis la branche existante du giratoire qui dessert actuellement la zone d'activité.
- La haie bocagère existante à l'Est sera à maintenir afin de créer un espace de transition avec le camping. Au besoin elle pourra être renforcé par une frange verte engazonnée.
- Le long de la RD, un aménagement paysager devra être réalisé (15m de profondeur minimum) dans le but d'assurer une entrée de ville qualitative. Cet aménagement paysager devra être cohérent avec celui de la zone 1AUa plus à l'Ouest.

-  Accès au sous secteur
-  Aménagement paysager le long de la route de Guérande
-  Haie à préserver
-  Mare à protéger
-  Zone d'aléa « faible » mouvement de terrain liée à la présence d'un puits minier.

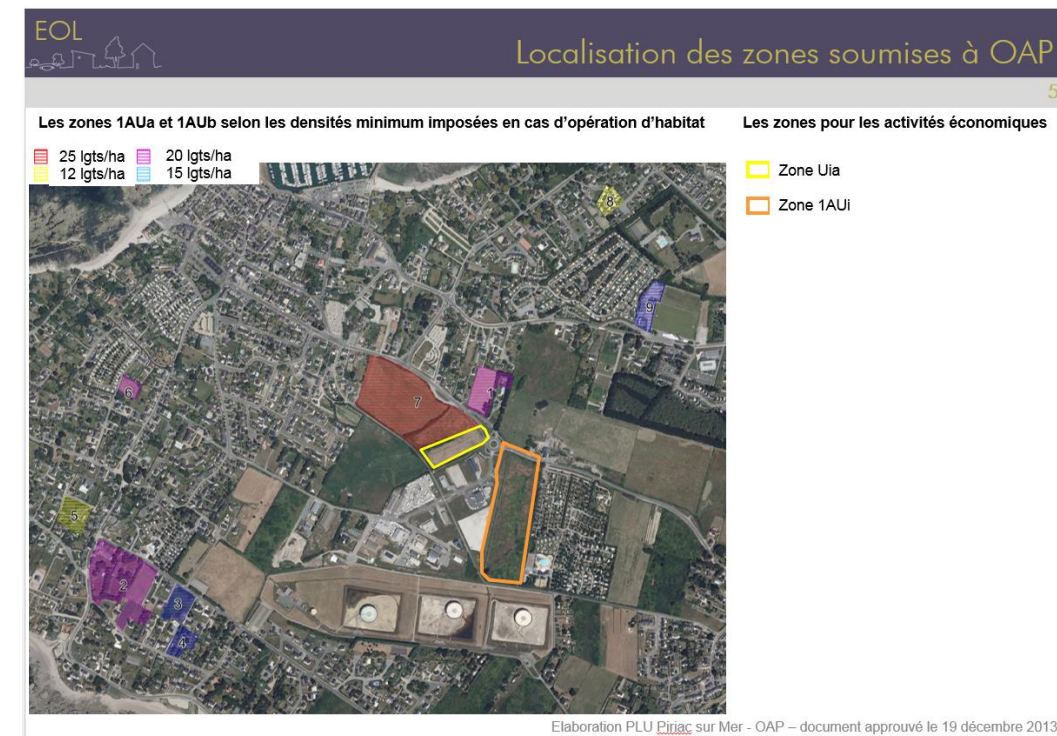


2 - Localisation des secteurs soumis à OAP

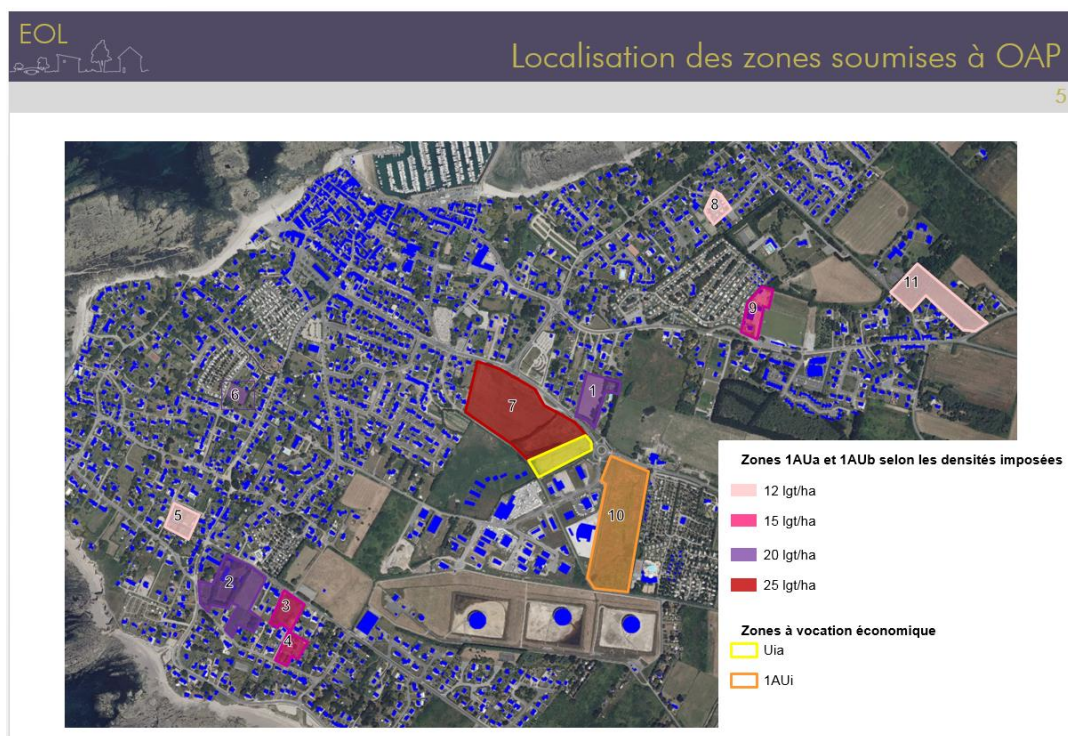
52

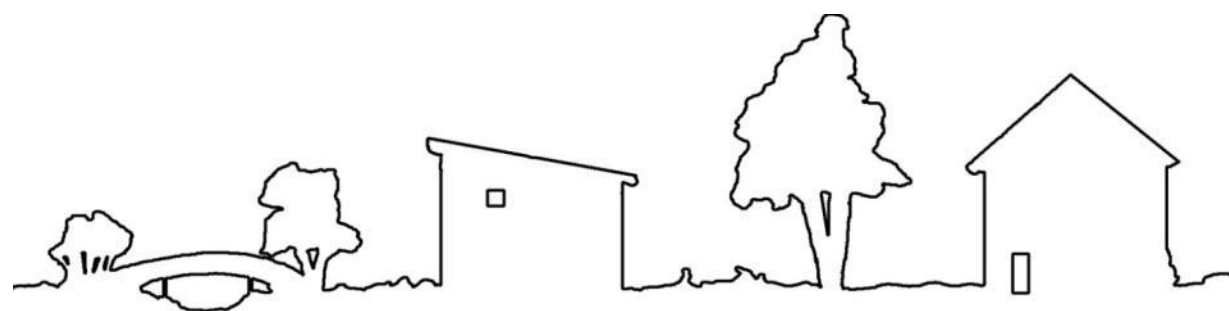
La modification des OAP et de leurs périmètres nécessite de modifier la carte de localisation des OAP figurant à la page 5.

AVANT



APRES

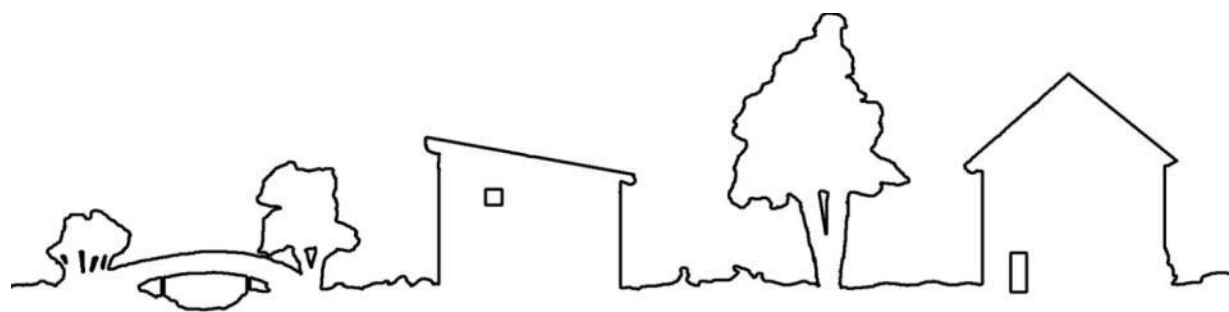




6. Mise à jour des annexes

54

Approbation – 23 février 2016



7 – Incidences du projet de modification sur les sites Natura 2000 et sur le PADD

Evaluation d'incidences Natura 2000

Cadre réglementaire et contenu

► Au titre de l'article L414-4 du code de l'environnement : Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1. Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
2. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;
3. Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

► Une liste nationale publiée par décret le 9 avril 2010 (l'article R.414-19 du code de l'environnement) recense les aménagements, documents de planification, programmes ou projets soumis à évaluations d'incidences.

► Le PLU de Piriac-sur-Mer approuvé en Décembre 2013 a été soumis à « évaluation des incidences Natura 2000 » au titre du 1^{er} point de la liste nationale : « Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code et de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme ».

► Cette modification du PLU fait également l'objet d'une évaluation d'incidence Natura 2000 conformément à l'article R121-16 du Code de l'urbanisme modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 4
« Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes : 1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R.121-14 qui permettent la réalisation

de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

En conséquence, le présent dossier évalue pour chaque objet de la modification les éventuelles incidences du projet les sites Natura 2000 afin de déterminer si le projet affecte de manière significative un site Natura 2000.

► L'évaluation a pour projet de vérifier la compatibilité du projet avec la conservation du site Natura 2000 en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat. Le regard est porté sur les effets du plan en interaction avec les objectifs de conservation du site protégé.

► L'étude d'incidences comprend les éléments suivants :

1. Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni.

2. Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

Evaluation d'incidences Natura 2000

57

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également :

3. Une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

S'il résulte de l'analyse mentionnée au ci-dessus (3.) que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend :

4. Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni.

5. Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Lorsque, malgré les mesures prévues au 4°, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

6. La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;

7. La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

8. L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire.

Présentation succincte du projet de modification du PLU et des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés

► Le projet de Plan Local d'Urbanisme approuvé en Décembre 2013 a pour objet d'encadrer le développement de la commune de Piriac-sur-Mer pour les 10 ans à venir. Il définit notamment les zonages, des périmètres de protection complémentaires notamment (espaces boisés classés, les éléments du paysage et du patrimoine à préserver) assurant la protection de certains boisements et haies.

► Le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme de Piriac-sur-Mer a pour objet d'apporter certaines modifications au PLU approuvé en Décembre 2013 :

1 – Ajustements du règlement écrit et graphique

Il s'agit :

- d'apporter des compléments relatifs aux clôtures;
- de la mise en conformité du règlement écrit des zones Ua avec celui des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), du stationnement en zone Ua;
- de corrections d'erreurs matérielles (notamment du règlement des zones NI);
- de modifications de zonages (notamment suite au jugement rendu le 7 Juillet 2015) du fait de la présence de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à proximité;
- d'ajustement de l'emprise des emplacements réservés;
- de la mise à jour des Espaces Boisés Classés (EBC) suite à erreur matérielle.

2 – Modification de certaines Opérations d'Aménagement Programmées (OAP)

Il s'agit de:

- la modification des OAP n°7 (zone 1AUa, Uba et Ui en entrée de bourg) et n°2 (chemin de Norvoret/Avenue Louis Clément);
- la création d'une OAP sur le secteur de Kerdinio (n°11)

3 – Mise à jour des annexes

Il s'agit ici d'intégrer aux annexes la prise en compte du risque de mouvement de terrain relatif à la mine d'étain.

Présentation succincte du projet de modification du PLU et des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés

► La commune de Piriac-sur-Mer recouvre un périmètre Natura 2000, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 5212013 « Mor Braz ». La définition de ce site est issue de la Directive européenne « Oiseaux » de 2009. Ce site couvre l'île Dumet et borde la façade maritime de la commune de Piriac-sur-Mer.

► Les caractéristiques de ce site (localisation et espèces d'intérêt communautaire) sont présentées lors de l'Etat Initial de l'environnement du PLU arrêté en 2013. Nous rappelons ci-dessous les principaux enjeux de conservation des sites :

- Poursuite d'acquisition de connaissances et développement de suivis scientifiques.
- Favoriser les conditions d'accueil pour l'hivernage des oiseaux marins ainsi que les conditions de nidification des espèces sur les îlots rocheux tout en prenant en compte leur vulnérabilité face aux pollutions marines.

L'opérateur du site n'est pas désigné, mais l'île Dumet est actuellement sous la gestion du Conservatoire du Littoral. Le Document d'Objectifs (DOCOB) Natura 2000 n'est pas encore élaboré.



Localisation du site Natura 2000

ZPS « Mor Braz »

- Le secteur du Mor Braz constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique. Le site accueille, notamment un nombre important de Puffin des Baléares, de Plongeon catmarin, de Guillemots de Troil, de Pingouin torda et de Mouettes tridactyles. A noter aussi la présence de Macreuses noires et aussi de Hareldes de Miquelon en petit nombre.
- Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquentent le site en période de migration pré et postnuptiales, parfois en nombre important, comme le Fou de Bassan, le Grand Labbe et l'Océanite tempête. Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, les zones d'hivernage, les zones de stationnement et de passage des oiseaux marins ainsi que des zones de nidification.
- Le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire qui y effectuent une parti de leur cycle annuel. 41 espèces d'oiseaux sont recensées sur le site dont 14 sont mentionnées en annexe de la directive «Oiseaux ».
- Les habitats du site Natura 2000 ne sont pas détaillés. L'essentiel du site (99% de sa surface) est couvert par la mer, les 1% restants étant couverts par des galets, falaises maritimes et îlots.
- A noter que le site Mor Braz est pressenti pour la création d'un parc marin visant à protéger l'écosystème afin de permettre aux activités de se poursuivre dans de bonnes conditions.



Photographie des espèces d'intérêt communautaire présentes sur le site Natura 2000 « Mor Braz »

Source : wikipedia

Incidences directes sur les espèces d'intérêt communautaire situés en périmètres Natura 2000

► Le site Natura 2000 borde la façade maritime de la commune de Piriac-sur-Mer ainsi que l'île Dumet, laquelle est rattachée à la commune. **L'île Dumet, ainsi que les secteurs littoraux encore préservés, sont entièrement protégée par le zonage réglementaire du PLU (NDs).** Il ne s'agit pas de secteurs destinés à être urbanisés. Les investigations menées dans le cadre de l'élaboration du PLU et de sa modification n'ont pas mis en évidence d'espèces d'intérêt communautaire dans l'emprise des zones d'urbanisation future.

► **La modification** de certains zonages du PLU, les corrections du règlement graphique, les modifications des OAP et la création d'une nouvelle OAP concernent exclusivement des **secteurs situés hors du périmètre Natura 2000 « Mor Braz »** et ne sont pas de nature à impacter directement les espèces recensées sur le site, notamment les espèces d'intérêt communautaire.

► **Les zonages protecteurs mis en place sur les sites Natura 2000 au travers du PLU arrêté en Décembre 2013 sont tous maintenus et ne sont pas concernés par la modification du PLU.** De ce fait, les espèces et habitats d'intérêt communautaire ne sont pas directement impactées.

► La mise en place du PLU permet par ailleurs **d'assurer la préservation et la non-aggravation de l'état de conservation des habitats littoraux situés hors périmètre Natura 2000** par la mise en place de zonages protecteurs (Nds). Les aménagements possibles au niveau des secteurs déjà urbanisés (zonage Uf) demeurent strictement encadrés. Les activités et installations impactantes liées aux activités portuaires sont limitées aux deux zones portuaires existantes.

► Il est rappelé que les activités, constructions et aménagements, lorsqu'ils sont cités dans les listes des projets soumis à évaluations d'incidences (R414-19 et R414-27) nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative auprès de l'autorité environnementale au titre du L414-4 de du code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ; et ce, indépendamment du fait qu'ils soient ou non autorisés par le règlement du PLU.

Evaluation d'incidences Natura 2000

Incidences indirectes sur le site Natura 2000

► Le PLU a pour objet d'encadrer le développement de la commune sur la période 2013-2023. Le développement de l'urbanisation a été restreint à des terrains situés hors du périmètre Natura 2000 et n'abritant pas d'habitat d'intérêt communautaire. Cependant, la mise en œuvre du PLU est susceptible d'avoir des incidences indirectes sur le site Natura 2000. Ces incidences potentielles peuvent prendre la forme :

- de rejets de polluants (eaux usées, eaux pluviales, déchets) ;
- d'une fréquentation accrue de certains milieux naturels qui peut provoquer diverses nuisances pour la vie biologique de certaines espèces (piétinements d'espèces végétales, dérangement d'espèces animales).

► L'évaluation des incidences indirectes sur le site Natura 2000, ne peut être quantifiée précisément. **Le PLU arrêté en Décembre 2013 intègre une série de mesures afin de prévenir ou de réduire les effets dommageables du développement de la commune sur l'état de conservation des sites Natura 2000.** Ces mesures sont listées dans le tableau suivant.

Incidences indirectes potentielles du développement de la commune	Mesures associées intégrées dans le PLU
Augmentation des rejets polluants dus aux rejets d'eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PLU modifié prévoit que les futures zones d'urbanisation soient toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune. Ce dernier achemine les eaux usées vers la station d'épuration de la Turballe, dont la capacité de traitement est suffisante pour l'accueil d'une population supplémentaire. ▪ Les hameaux subsistant en assainissement non collectif n'ont plus la possibilité de s'étendre voir de se densifier.
Augmentation des rejets d'eaux pluviales : augmentation des débits de pointe et des flux de polluants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune de Piriac-sur-Mer s'est dotée d'un zonage d'assainissement pluvial afin d'encadrer l'imperméabilisation des terrains. Les zones urbaines sont soumises au respect de règles relatives au maintien de surfaces perméables. Les futures zones d'urbanisation sont soumises au respect de débit de fuite maximum. Ces mesures permettront de limiter les débits de pointe en aval des zones urbaines. La diminution des surfaces de ruissellement et la création d'ouvrages de rétention pour la régulation des débits permettront également de limiter les flux de polluants rejetés.
Dégradation de la qualité globale des eaux de surface	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le zonage du PLU intègre la protection des zones humides et de la totalité des haies recensées. Ces milieux participent à la qualité des eaux de surface en assurant le rôle d'épurateur naturel des eaux de ruissellement.
Pressions sur les milieux naturels liées notamment à leur fréquentation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PLU joue un rôle d'information et de sensibilisation. Le zonage prévu dans le PLU prévoit la création de cheminement piétons et cyclables, et d'aires de stationnement relai pour faciliter l'accès aux zones du littoral les plus fréquentées. Ces aménagements n'affecteront pas les secteurs du littoral les mieux préservés.

Incidences indirectes sur le site Natura 2000 (suite)

► Les OAP modifiées ainsi que la nouvelle OAP créée sur le secteur de Kerdinio ne sont pas situées en zone Natura 2000. La hausse du nombre de logements créés du fait de la nouvelle OAP (17 logements sur l'OAP n°11) sera compensée par la réduction du nombre de logements sur les OAP modifiées (passant de 96 à 88 et de 50 à 39 respectivement sur les OAP n°7 et n°2). Les incidences indirectes susceptibles d'interférer avec le site Natura 2000 (hausse des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales, hausse de la fréquentation) ont été prises en compte dans le projet. **La hausse de fréquentation sera très limitée et la station d'épuration de La Turballe (capacité de 40 000 Equivalents Habitants, pour une charge maximale de 38 000 EH) sera en mesure de traiter les effluents générés. Les OAP projetées seront rattachées au réseau d'eaux pluviales communal, lequel sera capable d'acheminer les rejets d'eaux pluviales générés. Ainsi les incidences indirectes du projet sur le site Natura 2000 seront négligeables.**

Conclusions

► L'étude menée a mis en évidence que **le site Natura 2000 n'est pas directement impacté par la modification PLU**. Le zonage assure la préservation des espèces d'intérêt communautaire en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation sur l'emprise des sites. Les changements apportés par la modification du PLU n'interfèrent pas directement avec le site Natura 2000.

► Les OAP modifiées ainsi que la nouvelle OAP créée sur le secteur de Kerdinio ne sont pas situées en zone Natura 2000. **La hausse de fréquentation sera très limitée et la station d'épuration de La Turballe sera en mesure de traiter les effluents générés. Les OAP projetées seront rattachées au réseau d'eaux pluviales communal, lequel sera capable d'acheminer les rejets d'eaux pluviales générés. Ainsi, les incidences indirectes du projet sur le site Natura 2000 seront négligeables.**

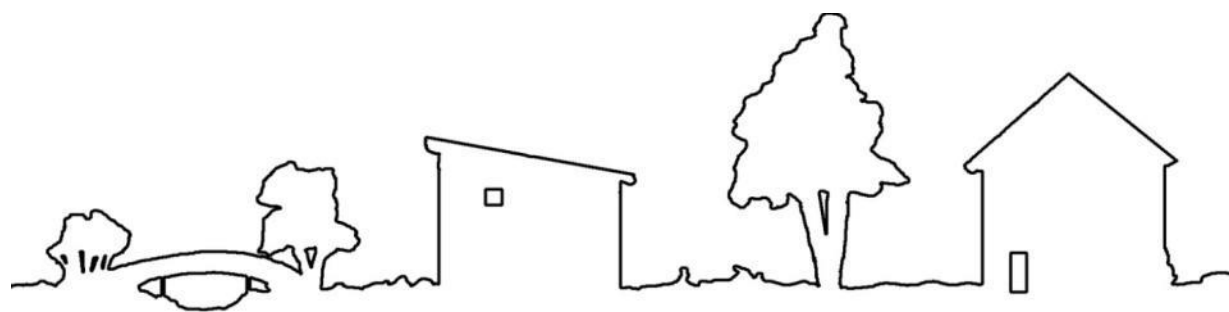
► Une série de mesures et d'orientations ont été prises au travers du PLU arrêté en 2013 afin de prévenir les effets dommageables du développement de la commune sur les sites Natura 2000

► En conséquences, **la mise en application du PLU de la commune de Piriac-sur-Mer n'aura pas d'incidence dommageable sur le sites Natura 2000 suivant :**

- ZPS FR 5212013 dite « Mor Braz »

► Le projet de la modification n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU. La modification n'engendre pas de conséquence sur le nombre de logement à produire (proche de 0). En revanche, pour le même nombre de logement, le modification du PLU entraine une extension de la zone Ubc de 1,4ha. Cette extension se fait sur des terrains qui étaient déjà constructibles, soit à long terme (2AU), soit pour une vocation de loisirs (UBL). Ces 1,4ha supplémentaires sont résiduels au regard de la superficie totale des zones Urbaines pour l'habitat du PLU (340ha).

	Bilan logement	Bilan foncier
Création OAP et extension de la zone U	+17 logements	+1,43ha
Modification OAP n°2	- 11 logements	=
Modification OAP n°7	-8 logements	=
Total	-2	+1,43ha



8. Annexes : pièces modifiées du PLU

Les pièces suivantes sont intégrées dans leur totalité au présent dossier de modification de PLU :

- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Annexe 6