

4

PORT-BAIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS  
ET DE PROGRAMMATION



## Introduction

Les orientations d'aménagement, complètent le PADD et concernent des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et qui nécessitent au regard de leur caractère structurant la définition de règles de composition.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement qui précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics et s'imposent à l'aménageur futur, qu'il soit public ou privé.

### **Note générale**

→ Les différentes zones repérées sur les documents graphiques des orientations d'aménagement, présentent des secteurs de deux niveaux de densité urbaine et devront permettre une mixité urbaine dans les nouveaux quartiers en introduisant une diversité des programmes notamment par une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés, collectifs ou semi-collectifs (individuels superposés). Ces divers types de logements pourront accueillir des "formes d'habitat" variées : accession (libre ou social) ou locatif (social ou privé).

→ De même, les différentes opérations devront être aménagées de manière à permettre des connections piétonnes et routières entre les quartiers.

→ Dans la mesure du possible, les talus et des haies bocagères devront être recrées en limite de parcelle ou le long des voies, des chemins piétons ou pistes cyclables, permettant de retrouver un maillage bocager propre notamment à modérer les incidences de l'imperméabilisation des sols et assurant une meilleure gestion du flux des eaux pluviales.

En préambule à la présentation des orientations d'aménagement portant sur les zones d'extension de Port-Bail, il est nécessaire de détailler les incidences dans les domaines de l'urbanisme et du logement des différentes formes d'habitat qui peuvent être réalisées.

Le projet de création d'un nouveau quartier est en effet l'occasion de varier les formes d'habitat (taille, morphologie, mode d'occupation), ce qui est nécessaire pour permettre une véritable mixité sociale et permet de répondre à la diversité des demandes (jeunes couples, célibataires, familles monoparentales, retraités...). .

Trois grandes typologies d'habitat devront donc être proposées sur la commune dans les prochaines années.

- **Habitat collectif** : Cette typologie de logement est nécessaire pour tout projet d'urbanisme souhaitant offrir un nombre important de logements tout en assurant une gestion économe des sols. Elle permet d'obtenir des densités de logements nettement supérieures à celles offertes par les logements individuels.

Cette forme d'habitat permet de façonner l'image d'un quartier, elle est porteuse d'urbanisme puisque l'économie de surface réalisée pour les logements permet d'aménager des espaces extérieurs, publics ou privés, nécessaires pour toute vie en collectivité. La localisation et la volumétrie de ces constructions doivent toutefois être pensées pour ne pas créer de conflits visuels avec des constructions de moindre taille (logement individuel par exemple).

Il existe deux morphologies distinctes de logements collectifs : les immeubles qui s'implantent préférentiellement en lien avec les voies de circulations, et les villas urbaines qui ne possèdent que des façades (pas de pignons), ce qui permet de les implanter en retrait des axes de circulations.



Exemple d'opération collective



Exemple de villa urbaine



- **Habitat intermédiaire** : Cette morphologie relativement récente offre une alternative intermédiaire entre le logement collectif et le logement individuel. Elle est formée de deux logements superposés, celui du rez-de-chaussée profite d'un jardin de plein pied pouvant être privé ou partagé avec les autres résidents, alors que celui de l'étage peut profiter d'une large terrasse. Cette typologie offre :

- les avantages de logements individuels : des espaces extérieurs privés ainsi qu'une relative tranquillité (peu de parties communes), l'accès à chaque logement se fait de façon autonome (pas de cage d'escalier).
- les avantages des logements collectifs : création d'espaces publics autour des logements, possibilité de mutualiser les stationnements, voir de les enterrer (dans la mesure où ils ne concernent pas de secteurs submersibles), densité supérieure à celle des logements individuels.



Exemple de logements intermédiaires

- **Habitat individuel** : Cette morphologie constitue la majorité des logements réalisés en périphérie de la ville. Si elle répond à la demande majoritaire d'un logement de grande surface, relativement éloigné des voisins et possédant un espace extérieur privatif, cette forme d'habitat pose de nombreux problèmes urbains : grande consommation d'espace, même dans sa forme la plus organisée (lotissement), sous-occupation des logements après le départ des enfants, faible rotation dans le parc d'habitat, absence ou faiblesse des espaces publics, etc..

Une forme particulière de logement atténue ces défauts : les logements individuels groupés. Cette forme est bien représentée dans les opérations récentes de Port-Bail.

Pour les logements individuels, le PLU peut réglementer les traitements des aspects extérieurs, notamment des clôtures, afin d'assurer la qualité du paysage urbain induit.



Exemple de logements individuels groupés



Exemple d'urbanisme en étoile Deauville  
(Photographie d'après Google Earth)



## **2. Rappel des lignes directrices du PADD à l'échelle du bourg**

Afin d'encourager le développement démographique de la commune, le PADD doit permettre à une population nouvelle de s'installer dans la commune en proposant des terrains urbanisables à court et moyen terme. Le projet doit se faire dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, de diversification des produits-logements et des formes urbaines. Il s'agit d'abord de conforter les polarités existantes : le bourg de Port-Bail, le quartier de la plage et quelques hameaux existants. Le projet de développement durable de Port-Bail s'appuie également sur le projet de requalification de Port-Bail plage, des espaces portuaires véritables traits d'union avec le bourg.

### **1. Développer et diversifier l'offre de logements pour maintenir la population actuelle et permettre l'accueil d'une nouvelle population**

- **Anticiper le processus de desserrement familial**
- **Assurer une croissance continue pour renouveler la population jeune**
- **Diversifier les typologies de logements offerts**
- **Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements**

### **2. Un projet de développement urbain qui répond à l'objectif de développement démographique en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité**

- **Délimitation de l'aire urbanisée, formaliser des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée :**
- **Aménager de façon cohérente des quartiers d'habitat en privilégiant les notions de développement durable**
- **Aménager des espaces publics**

### **3. Développer l'urbanisation nouvelle de façon restreinte sur le territoire rural en soutenant l'amélioration du parc ancien et en permettant son évolution des constructions existantes**

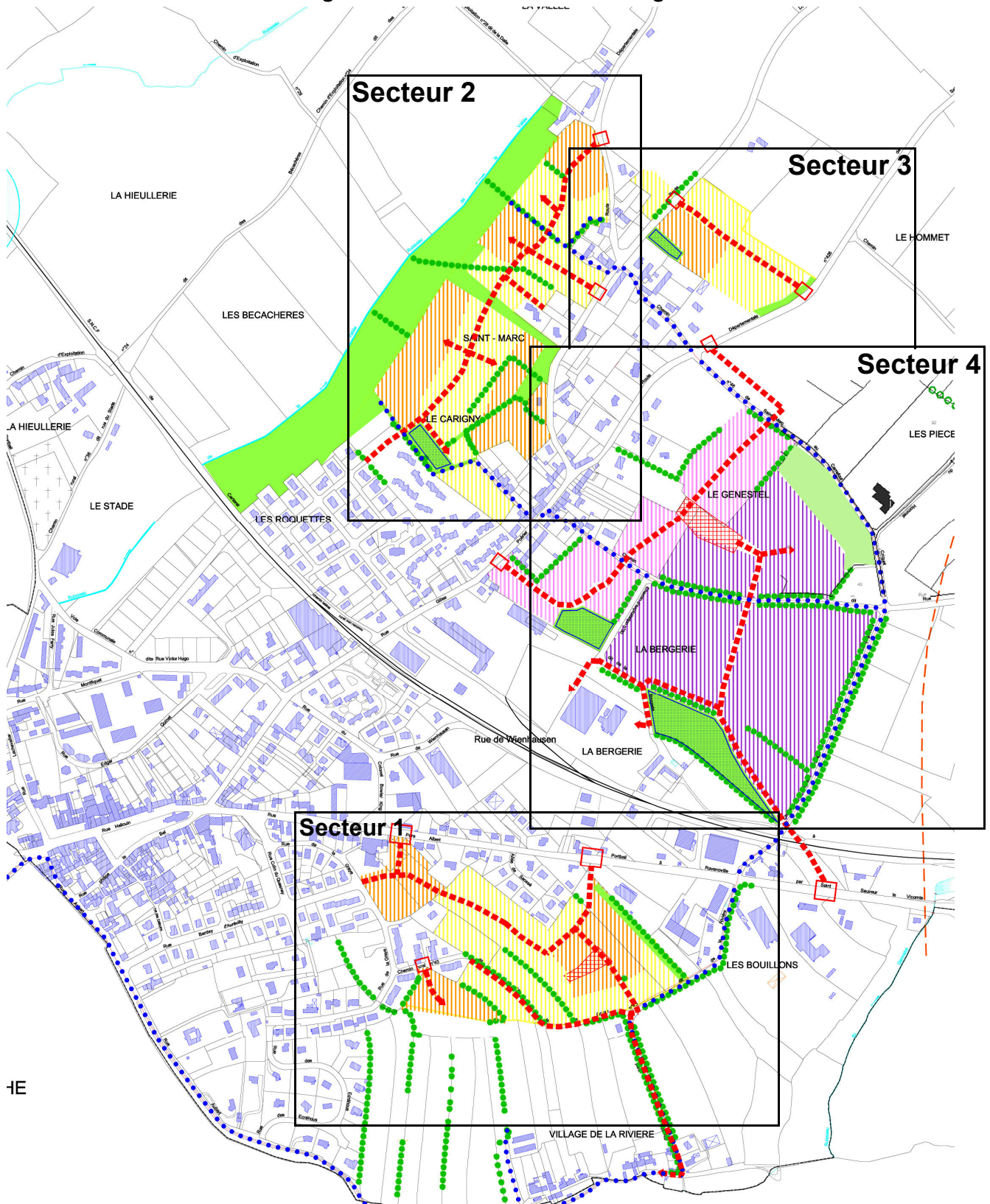


## 2. Orientations d'aménagement sur le bourg

Les orientations d'aménagement permettent d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune, afin de mieux maîtriser les modalités du développement futur. Pour le PLU de Port-Bail les orientations portent sur les zones d'urbanisation future situées en périphérie du bourg.

Ces zones de développement peuvent être regroupées en 4 secteurs aux problématiques communes. Ces 4 secteurs sont repérés sur cette carte à l'échelle du bourg.

## Schéma global des orientations d'aménagement



## Secteur 1 : développement sud-est du bourg

### ➤ Diversité de l'habitat :

L'ensemble comportera un tissu mixte associant habitat individuel, et habitat plus dense (indiv. groupé ou collectif), dans les secteurs de transition :

- Création d'un secteur de transition avec une organisation s'inspirant du hameau traditionnel du secteur de la Rivière (architecture de qualité, volume s'inspirant des formes traditionnelles, harmonie des teintes...)
- Création d'un bâti structurant dense de type habitat groupé prolongeant le bâti dense secteur de la rue de la Graye.
- Implantation possible d'un équipement collectif (maison de retraite par exemple) en surplomb de l'espace naturel séparant actuellement le village de la Rivière du reste du bourg.

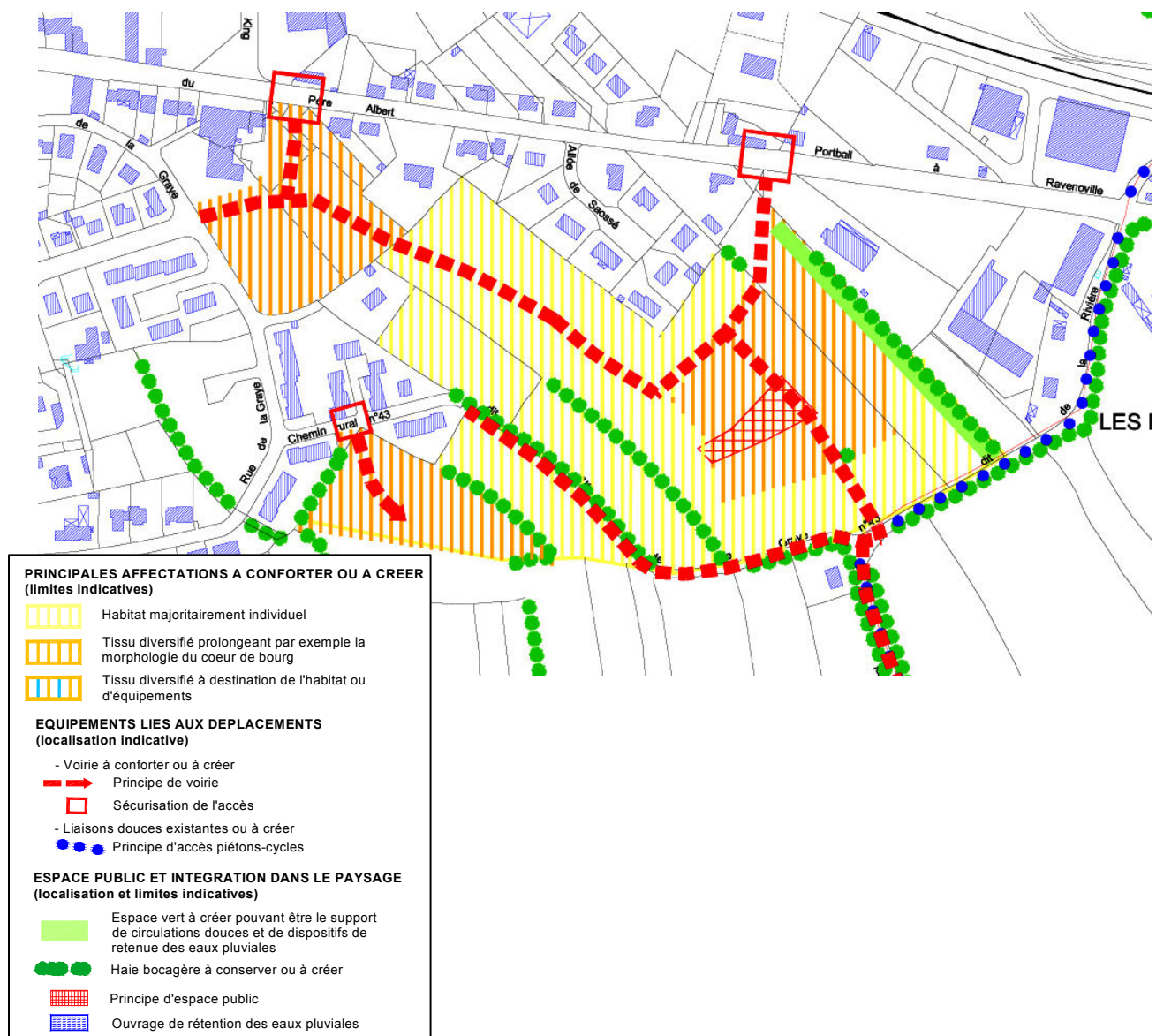
Les opérations les plus denses s'organiseront autour d'espaces publics aménagés (voies, placettes...)

### ➤ Traitement paysager :

- Préservation de la trame bocagère nord-sud structurant le paysage et composition du tissu bâti par la valorisation de vues nord-sud.
- Aménagement d'un espace vert en bordure du havre à l'ouest des Rivières.

### ➤ Desserte routière et liaisons douces :

- Préservation du chemin rural n°43 et de son prolongement dit rue de la Rivière (accès routier pour les habitations existantes).
- Création d'une voirie structurante irriguant l'ensemble du tissu se raccordant sur la rue Père Albert, le quartier rue de la Graye.





## Secteur 2 : développement nord-ouest du bourg

### ➤ Diversité de l'habitat :

L'ensemble comportera un tissu mixte associant habitat individuel, et habitat plus dense (groupé, intermédiaire, ou collectif), dans les secteurs de transition :

- Création d'un bâti structurant de type hameau, côté ruisseau de la Vallée
- Création d'un bâti structurant dense de type habitat groupé prolongeant le bâti dense secteur de la rue de la Graye.

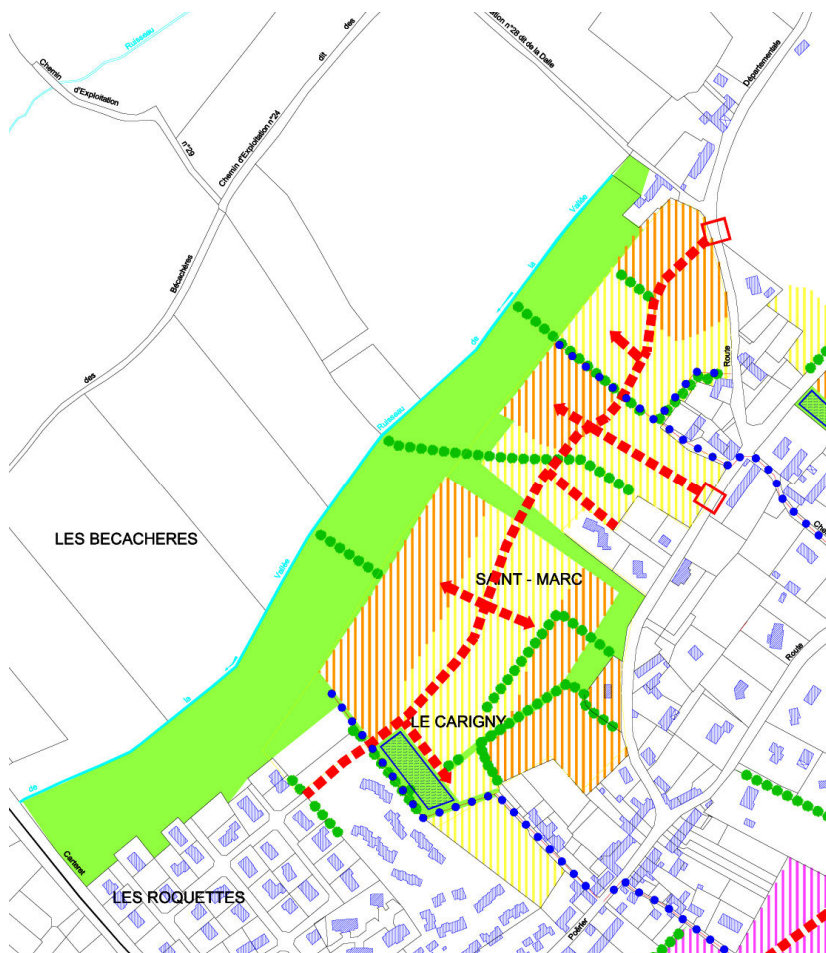
Les opérations les plus denses s'organiseront autour d'espaces publics aménagés.

### ➤ Traitement paysager :

- Préservation des rives du ruisseau de la vallée avec une large bande naturelle d'une cinquantaine de mètres. Cet espace permet la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales.
- Préservation de la trame bocagère tournée vers la vallée, composition de plusieurs coulées vertes vers le ruisseau, support au transfert et à la régulation des eaux pluviales.
- Traitement urbain spécifique de la frange du quartier ouvert sur la campagne : composition en petites unités bâti avec des espaces publics permettant des ouvertures visuelles vers le ruisseau de la vallée et vers la campagne.

### ➤ Desserte routière et liaisons douces :

- Création d'une voirie structurante irriguant l'ensemble du tissu raccordant la RD332 au quartier des Roquettes.
- Aménagement de liaisons piétonnes connectant le nouveau quartier aux chemins ruraux existants.



#### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER (limites indicatives)

- Habitat majoritairement individuel
- Tissu diversifié prolongeant par exemple la morphologie du cœur de bourg
- Tissu diversifié à destination de l'habitat ou d'équipements

#### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS (localisation indicative)

- Voirie à conforter ou à créer
- Principe de voirie
- Sécurisation de l'accès
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Principe d'accès piétons-cycles

#### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE (localisation et limites indicatives)

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Principe d'espace public
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales



Vue sur le bourg, à partir du chemin des Bécachères : bocage et faîtes parallèles

### Secteur 3 : développement nord du bourg

L'ensemble comportera un tissu mixte associant habitat individuel, et habitat plus dense (groupé, intermédiaire, ou collectif) dans les secteurs stratégiques organisé autour d'espaces publics aménagés (voies, placettes...).

#### \* Secteur Est :

- Desserte de l'ensemble par une voie se raccordant aux départementales n°426 et n°264 avec un traitement sécurisé des entrées.
- Qualification de l'entrée de ville à partir de la RD 426 par un bâti structurant (groupé...)
- Traitement paysager des abords de la départementale 426 (préservation de la trame végétale en surplomb du talus, retrait des constructions).



#### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER (limites indicatives)

- Habitat majoritairement individuel
- Tissu diversifié prolongeant par exemple la morphologie du coeur de bourg
- Tissu diversifié à destination de l'habitat ou d'équipements

#### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS (localisation indicative)

- Voirie à conforter ou à créer  
 Principe de voirie
- Sécurisation de l'accès
- Liaisons douces existantes ou à créer  
 Principe d'accès piétons-cycles

#### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE (localisation et limites indicatives)

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Principe d'espace public
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales



**Hameau, chemin rural n°43  
vers la RD426**



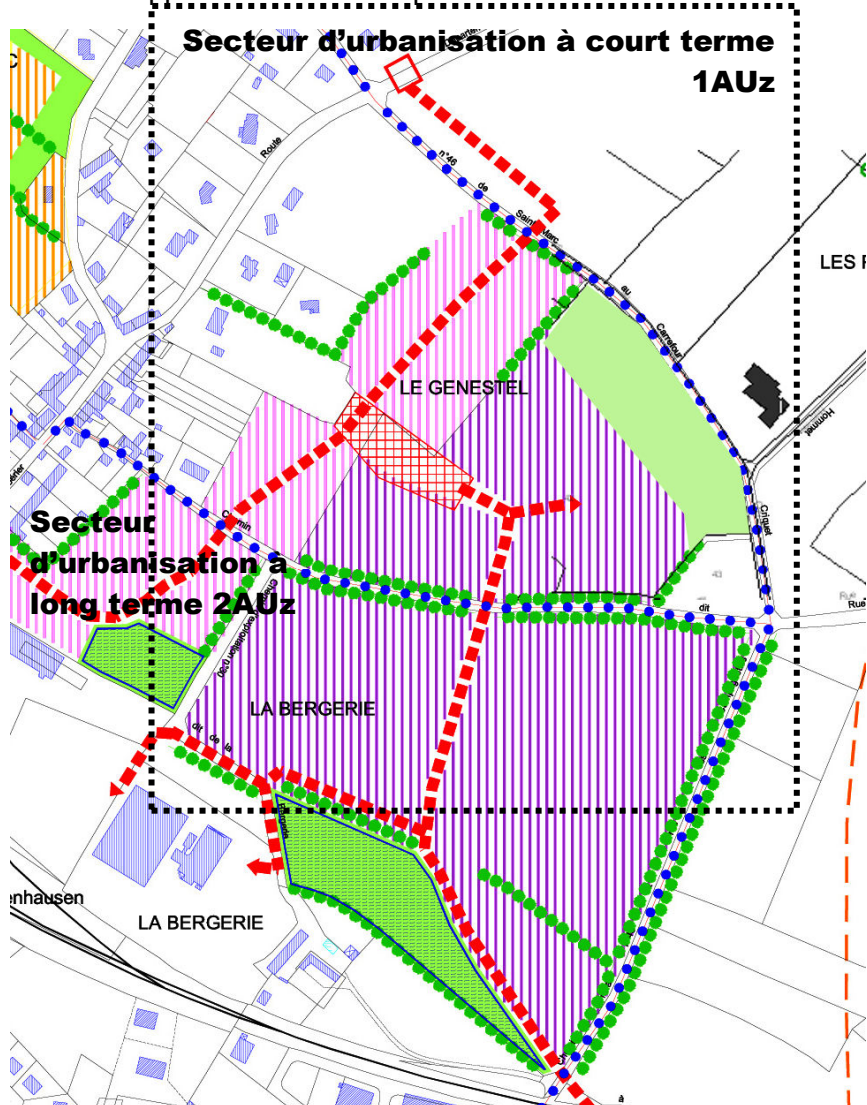
## Secteur 4 : développement est du bourg

- Découpage de cet espace d'activités en deux secteurs à vocation différente :
    - Privilégier les petites activités artisanales dans la partie ouest, à proximité des zones résidentielles et le long de la D426 dans un souci d'intégration paysagère et de ne pas générer de nuisances.
    - Permettre le développement l'activité industrielle plus importante sur l'arrière, côté Est.
  - Par ailleurs, l'urbanisation se fera en deux temps, respectant ainsi le phasage du zonage (les activités à dominante industriel et artisanale se faisant en premier à l'Ouest et celles à dominante artisanale plus à l'Est dans un second temps.
  - La desserte routière est adaptée aux activités accueillies :
    - une nouvelle voie dessert directement le secteur industriel à l'est en se raccordant à un carrefour d'entrée de ville sur la rue du Père Albert. Cette voie supporte le trafic lourd, elle évite les secteurs d'habitat et le centre-ville.
    - une nouvelle voie irrigue le secteur ouest en se raccordant à la rue Gilles Poirier et à la départementale 426. Cette voie supporte un trafic de véhicules légers.
- La séparation entre ces deux types de flux peut se faire au niveau d'une place centrale, connectée à l'ensemble des activités existantes ou futures.
- Préservation, au sein de cette zone, du réseau bocager, des chemins, et du caractère résidentiel de certaines voies :
    - . Chemin rural des Campagnettes
    - . Chemin dit rue de Fouquet.

Le chemin préservé à l'est crée un écran végétal masquant les activités depuis la VLO.

Eaux pluviales : 1 ou 2 bassins sont à réaliser au sud de la zone (cf annexe sanitaires pour leurs volumes et leur localisation).

- Création d'une zone tampon : espace vert ou agricole afin de créer une distance par rapport à la station d'épuration et des éventuelles nuisances



*Vue sur la zone d'activités de La Bergerie*

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER (limites indicatives)	
	Activités économiques de type artisanale
	Activités économiques de type industrielle
ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE (localisation et limites indicatives)	
	Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
	Haie bocagère à conserver ou à créer
	Ouvrage de rétention des eaux pluviales
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS (localisations indicatives)	
	- Voirie à conforter ou à créer
	Principe de voirie
	Principe d'espace public
	Sécurisation de l'accès
	- Liaisons douces existantes ou à créer
	Principe d'accès piétons-cycles

### 3. Orientations d'aménagement sur Port-Bail plage

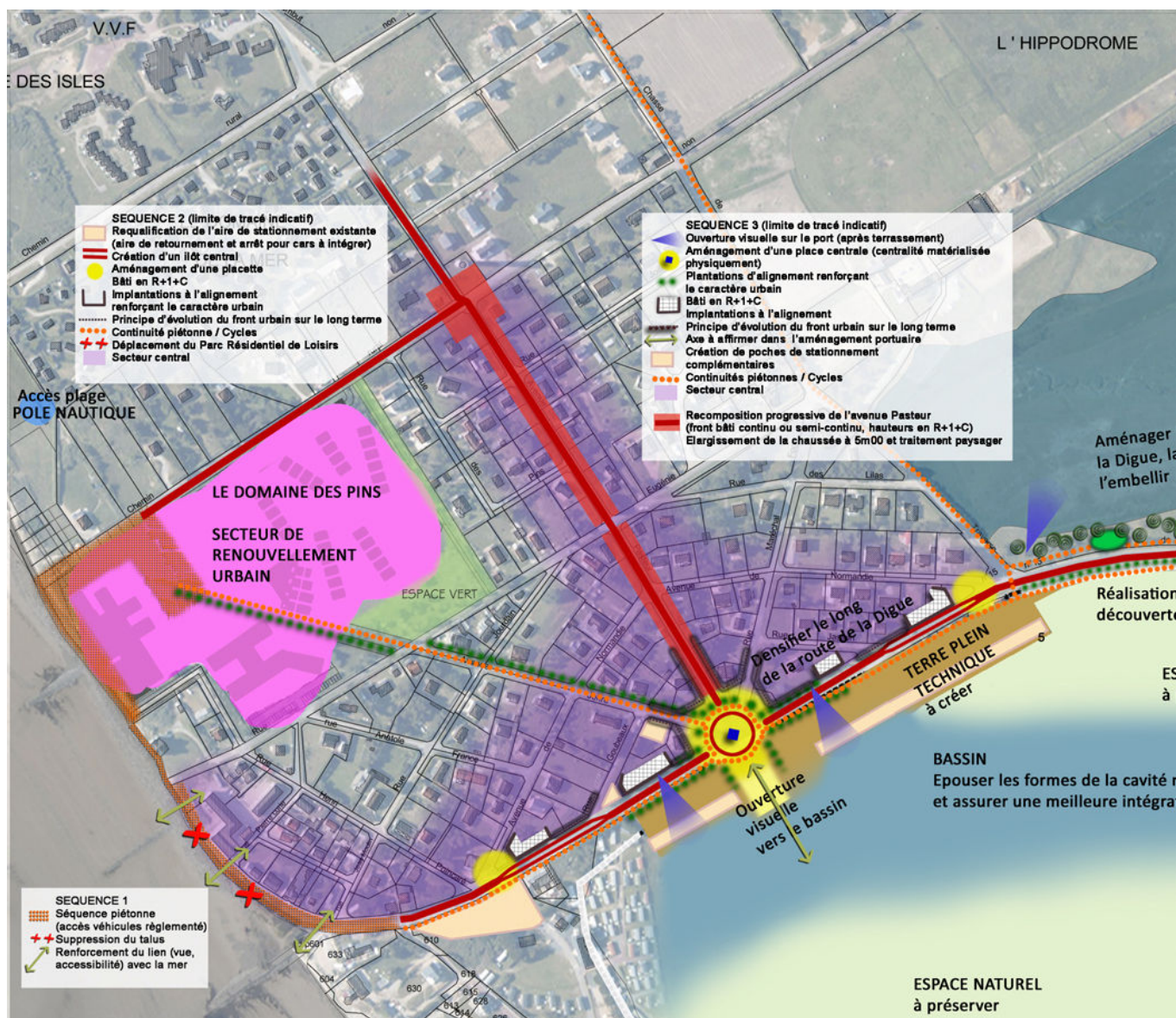
#### 3.1. Un aménagement d'ensemble de la route digue renforçant le lien entre le bourg de Port-Bail et Port-Bail Plage (présentation des 5 séquences):

L'analyse / diagnostic a fait ressortir différents enjeux portant sur des thématiques ponctuelles présentées précédemment (notion de centralité, lien ville/littoral, hiérarchie du réseau viaire, traitement de l'espace public...). La réponse à ses thématiques ponctuelles trouve une cohérence sur un traitement d'ensemble entre Port-Bail Bourg et Port-Bail Plage.

L'aménagement se décline en cinq séquences assurant une continuité sur l'ensemble de la frange littorale et prenant en compte les aménagements déjà réalisés dans le bourg.

##### 3.1.1 Zoom sur la séquence n°1 : l'accès au littoral

- ❖ **La séquence 1 correspond à la partie littorale**, à la plage de Port-Bail Plage et à sa cale. L'objectif est de renforcer le lien visuel avec la mer par la suppression d'un talus et d'aménager l'espace public pour les piétons (accessibilité aux véhicules à moteurs règlementée).

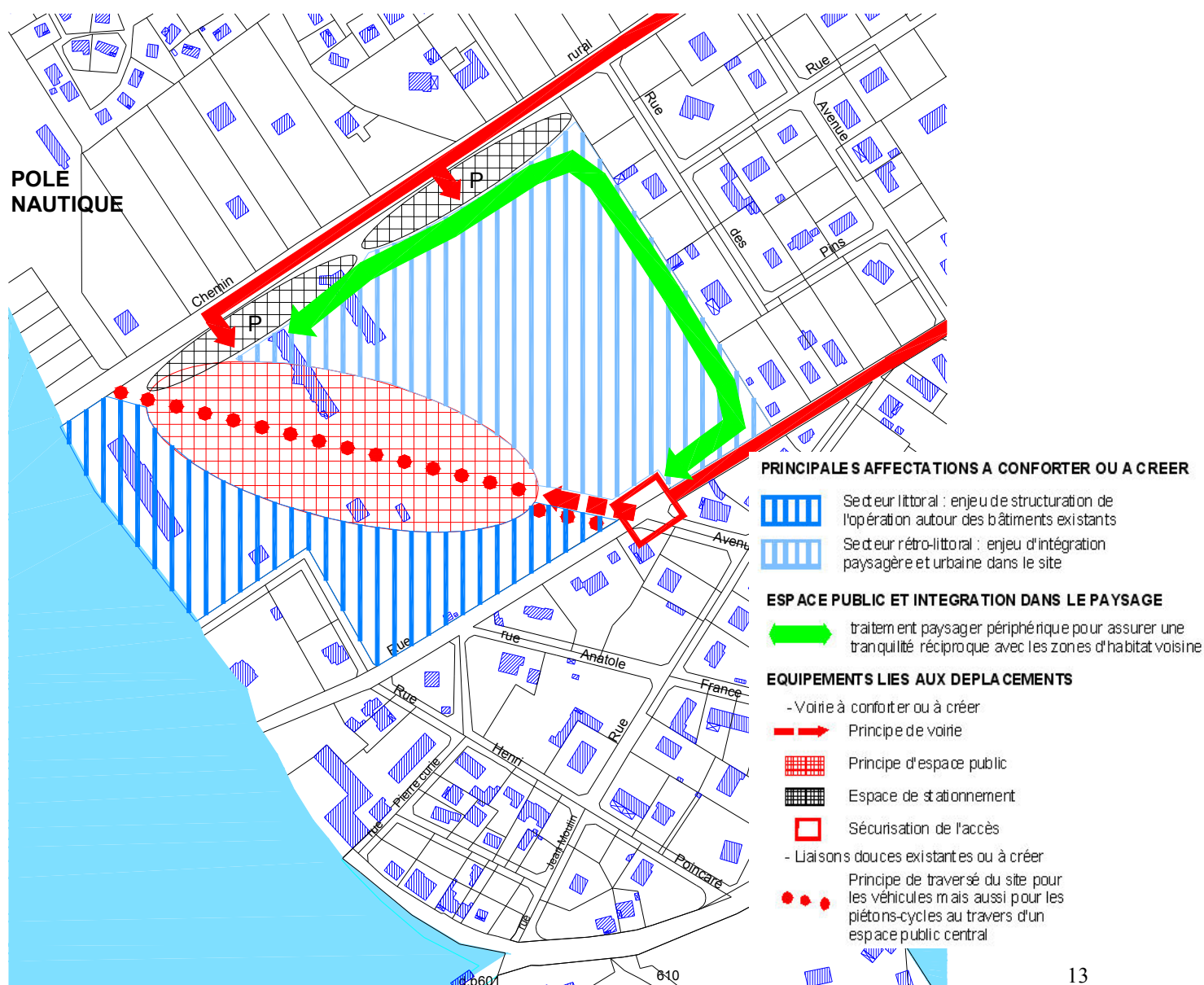




### ❖ Le site «le Domaine des Pins»

Le site «le Domaine des Pins» présente toutes les caractéristiques de la colonie de vacances. Les objectifs principaux du projet sont d'ouvrir le site vers l'extérieur en y créant des espaces publics structurants pour le quartier de Port-Bail -Plage et de développer la vocation balnéaire du Domaine des Pins.

- Le premier objectif de l'aménagement du Domaine des Pins est l'ouverture **du site vers l'extérieur**. La traversée du site est un enjeu fort puisqu'elle doit permettre de structurer Port-Bail Plage en créant **une diagonale reprenant le profil mixte de l'avenue Joffre** assurant ainsi un lien direct avec le site des Saintes Maries, pressenti pour accueillir le futur port. La synergie des deux pôles permettra une animation pérenne à l'année de la station balnéaire. La nouvelle voie traversante permettra aussi un meilleur accès à la plage dans le prolongement de l'Avenue Joffre et de la route digue menant au centre de Port-Bail.
- L'ouverture du site offre également la possibilité d'intégrer **des stationnements publics supplémentaires**, participant ainsi à résoudre les encombrements actuels les périodes estivales.
- Afin de marquer cette bipolarité entre le Domaines des Pins et le projet du futur port de **plaisance une place publique** pourra être créée permettant de répondre à celle envisagée au carrefour des avenues Joffre et Pasteur et de la rue Foch. De plus, cette place permettrait d'organiser les accès de futures activités du site, jouant ainsi un rôle fédérateur et convivial.



Le second objectif de l'aménagement du Domaine des Pins est le développement économique de la commune par la réalisation d'activités touristiques diversifiées permettant un accueil tout au long de l'année. Le site accueillera par exemple :

- Un centre de remise en forme –SPA
- Une résidence de tourisme,
- Une résidence hôtelière
- Des commerces/services liés à l'activité du site

- L'ensemble des bâtiments devra s'intégrer dans le paysage environnant.
- Intégration dans le site :
  - respect du site existant dans sa structure paysagère et son nivellement, préservation de la végétation existante, du relief des dunes et de l'ambiance balnéaire du parc.
  - implantation de la résidence hôtelière, bâtiment le plus important en taille, en retrait du littoral, tourné vers la ville et la diagonale.
  - adjonction de bâtiments d'hébergement en retrait derrière le bâtiment de front de mer, donc invisibles du littoral. Cette orientation est illustrée par le croquis ci-dessous qui a permis de travailler plus précisément sur cet enjeu de l'intégration visuelle des extensions
- Nature des constructions à privilégier :
  - constructions à ossature bois permettant l'homogénéité des architectures et réversibilité des constructions (recyclage aisé, bon bilan Carbone)
  - intégration du bâti nouveau de la résidence touristique dans son site avec des bâtiments de faible hauteur posés délicatement dans le parc sur des fondations ponctuelles afin de préserver le massif dunaire et le couvert végétal en évitant les terrassements (affouillements ou remblais).
- Performances énergétiques préconisées :
  - orientation nord sud des volumes principaux du bâti permettant un ensoleillement optimal des pièces de vie, afin d'améliorer les performances thermiques des bâtiments en moyenne et basse saison (objectif de Bâtiments Basse Consommation ou passifs), protection solaire pour éviter les surchauffes d'été, préservation des pins pour l'ombrage des espaces extérieurs.
  - amélioration des performances thermiques du bâtiment de front de mer par une sur-isolation intérieure permettant de préserver l'aspect architectural de la construction et implantation au sud d'une serre horticole de grande taille et de faible hauteur, dont le climat intérieur sera régulé pour abriter les activités ludiques et aquatiques en toute saison.

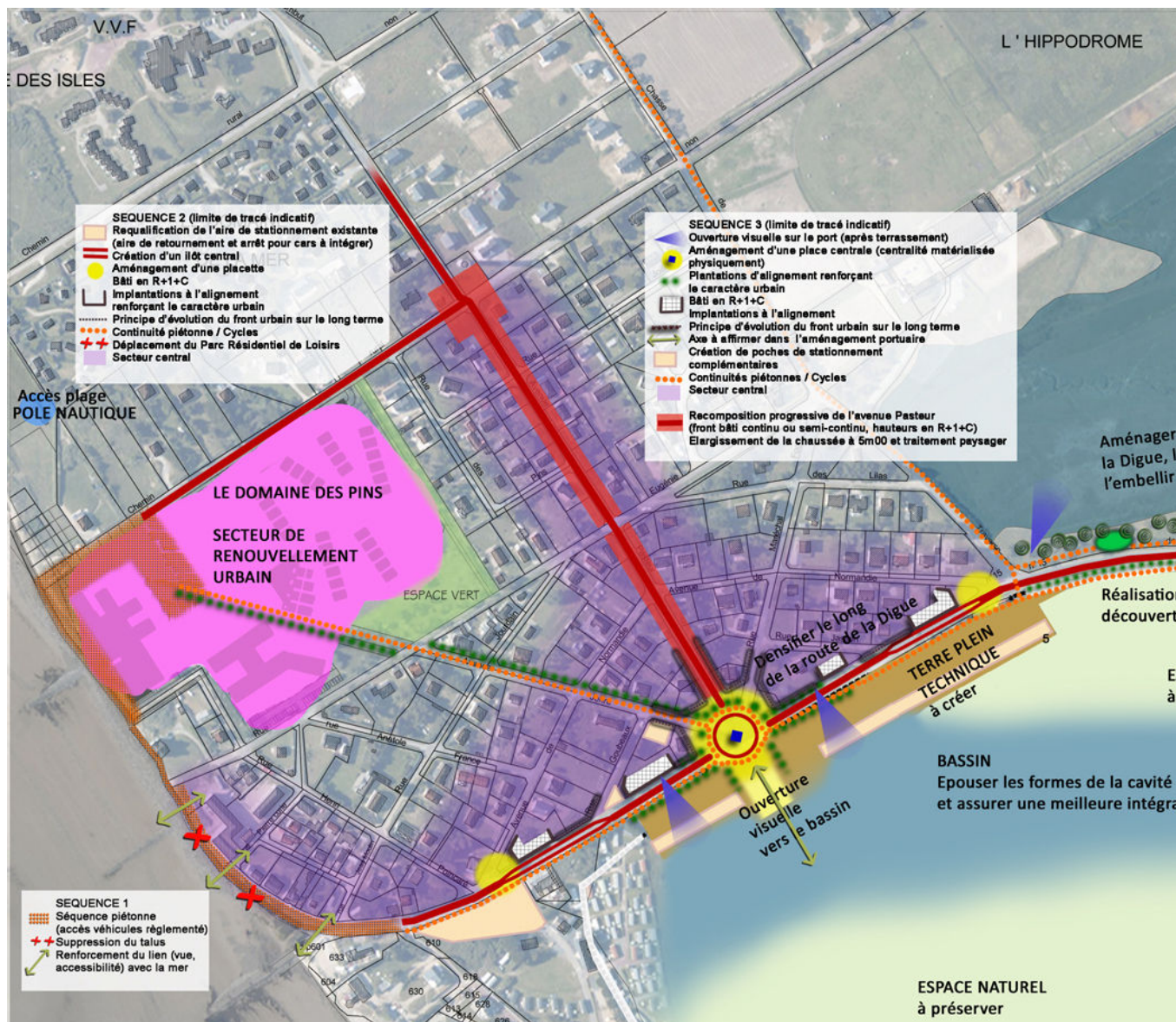


### 3.1.2 Zoom sur la séquence n°2 : route de la Plage

- La séquence 2 correspond à un espace de transition permettant d'amorcer la notion de centralité et de "descendre" vers la séquence 3 (dans le cadre d'un scénario privilégiant un décaissement de la digue).

Les orientations proposées prévoient:

- la requalification de l'aire de stationnement existante
- la réalisation d'une placette.
- la densification le long de la route de la Plage
- une continuité des parcours piétons le long de la route de la Plage



### 3.1.3 Zoom sur la séquence n°3 : le carrefour route de la Plage/avenues Pasteur, Joffre et Foch

- La séquence 3 correspond à la section bordant le quartier de Port-Bail Plage. Les orientations proposées prévoient :

- un espace public central aménager et valorisant, ouvert sur l'espace projet portuaire.
- de cadrer l'implantation du bâti autour d'un espace public central ouvert sur le port.
- de densifier le long de la route de la Plage
- une continuité des parcours piétons le long de la route de la Plage
- la réalisation d'un nouveau port au lieu dit de Saint Mairie

### ❖ **Le nouveau port de Sainte Marie**

L'intégration des nouvelles données environnementales apportées par l'analyse du site a déclenché une nouvelle approche d'ingénierie écologique dans la conception du projet et son intégration dans le site.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial et du souci d'intégration dans un contexte de transition et de cohérence entre l'espace urbain et l'espace naturel, la réflexion a abouti à une nouvelle morphologie de l'aménagement :

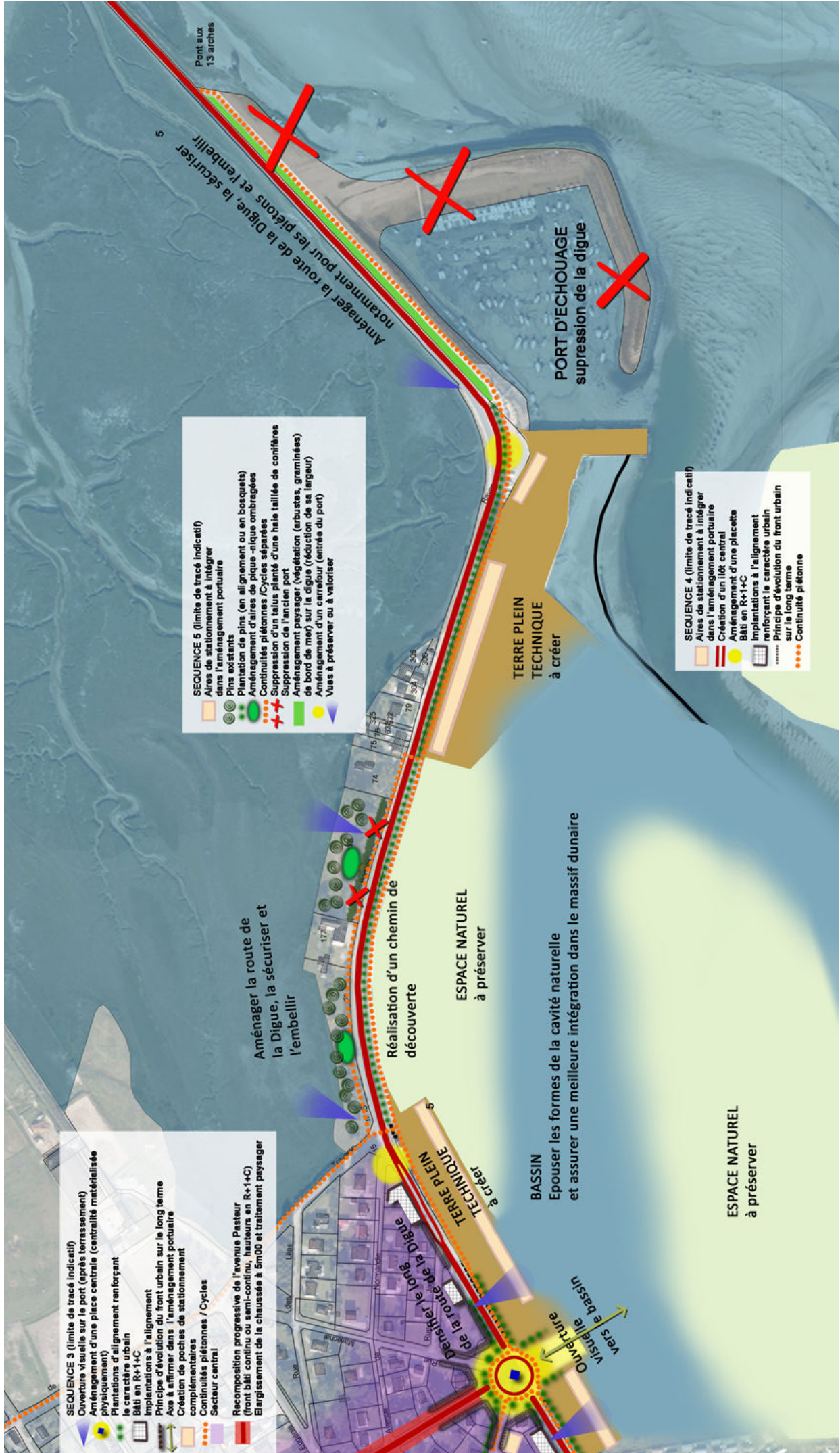
- Le tracé du bassin et de l'espace portuaire vise à épouser les formes de la cavité naturelle et assurer une meilleure intégration dans le massif dunaire ;
- Les espèces à forte et très forte valeur patrimoniale sont contournées et situées en dehors de l'emprise du projet, en prenant un compte une zone d'évitement d'au moins 50 mètres autour des stations ;
- Les espaces des terres pleins nécessaires à l'exploitation sont limités et repoussés sur des zones à l'est qui sont moins sensibles ;
- Les espaces immergés sont maintenus, sans modifications des conditions hydrauliques, en les laissant baigner naturellement lors des grandes marées, comme dans les conditions actuelles ;
- L'aménagement limite au maximum les surfaces imperméabilisées, avec un ratio de surface dédié au stationnement minimisé à 0,5 place voiture/bateau et avec une intégration paysagère recherchée ;
- L'aménagement de l'espace portuaire ne nécessite pas d'infrastructure lourde : pas de jetée ou de grande digue, seul un seuil et son musoir sont nécessaires au dispositif ;
- Les berges et talus bordant le bassin resteront naturels ;
- Le recours pour accéder aux pontons à des passerelles afin de préserver les espaces naturels qu'elles enjambent ;
- L'espace dunaire entre la route existante et le bassin est préservé et mis en valeur par un chemin piéton surélevé, longeant la route actuelle, avec une signalétique permettant de découvrir la richesse écologique du site, mais sans pouvoir pénétrer sur ces espaces.

Des propositions de mesure d'accompagnement du projet seraient à mettre en place afin de permettre une redynamisation des herbues ou rajeunissement des milieux par réouverture/remise en eau d'un bras du havre nord.

La mise en place d'opérations de sensibilisation à la préservation des milieux dunaires devra être mise en place : exemple mise en place de sentiers « découverte » ou « interprétation ».

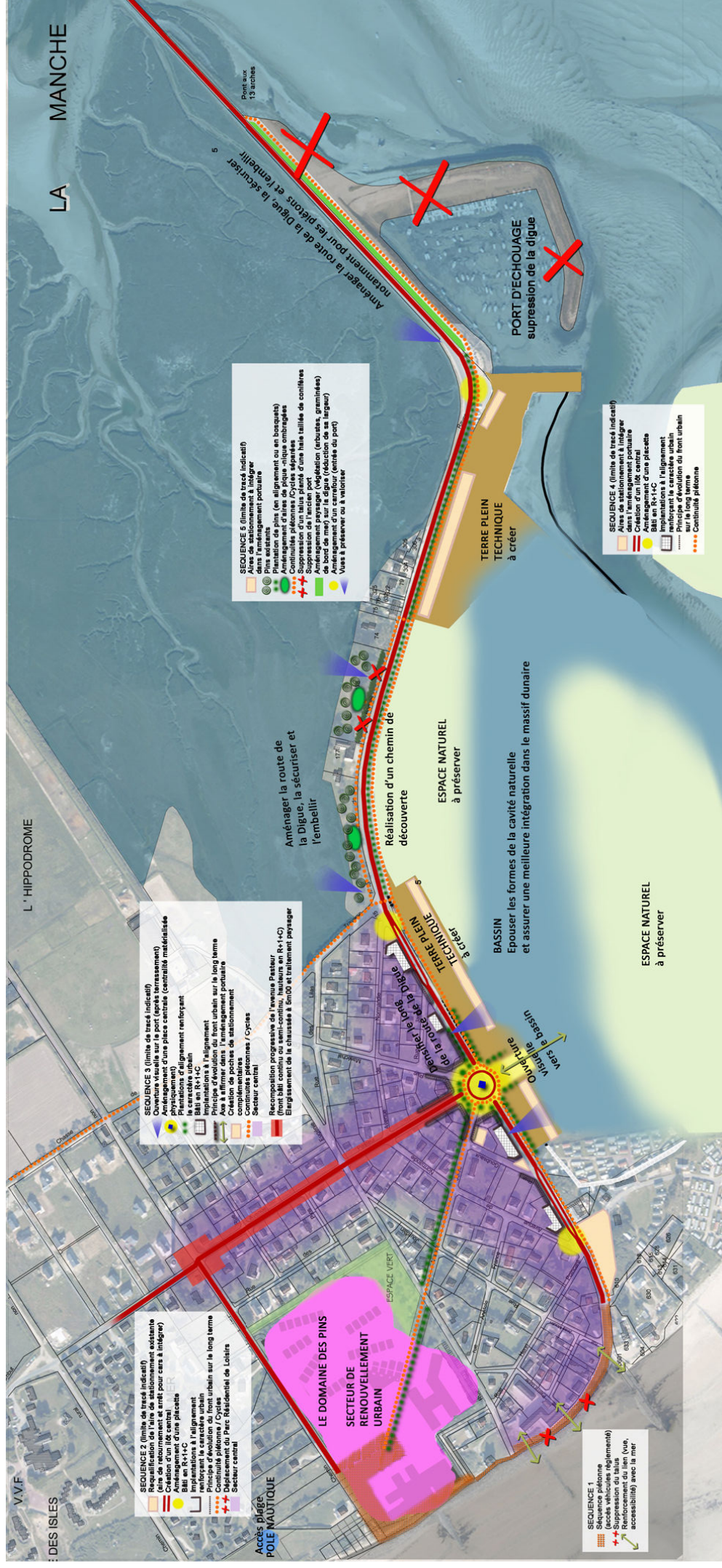
La digue actuelle du port sera démantelée pour redonner un caractère plus naturel au havre, notamment du point de vue hydro-sédimentaire.







## Schéma global des orientations d'aménagement



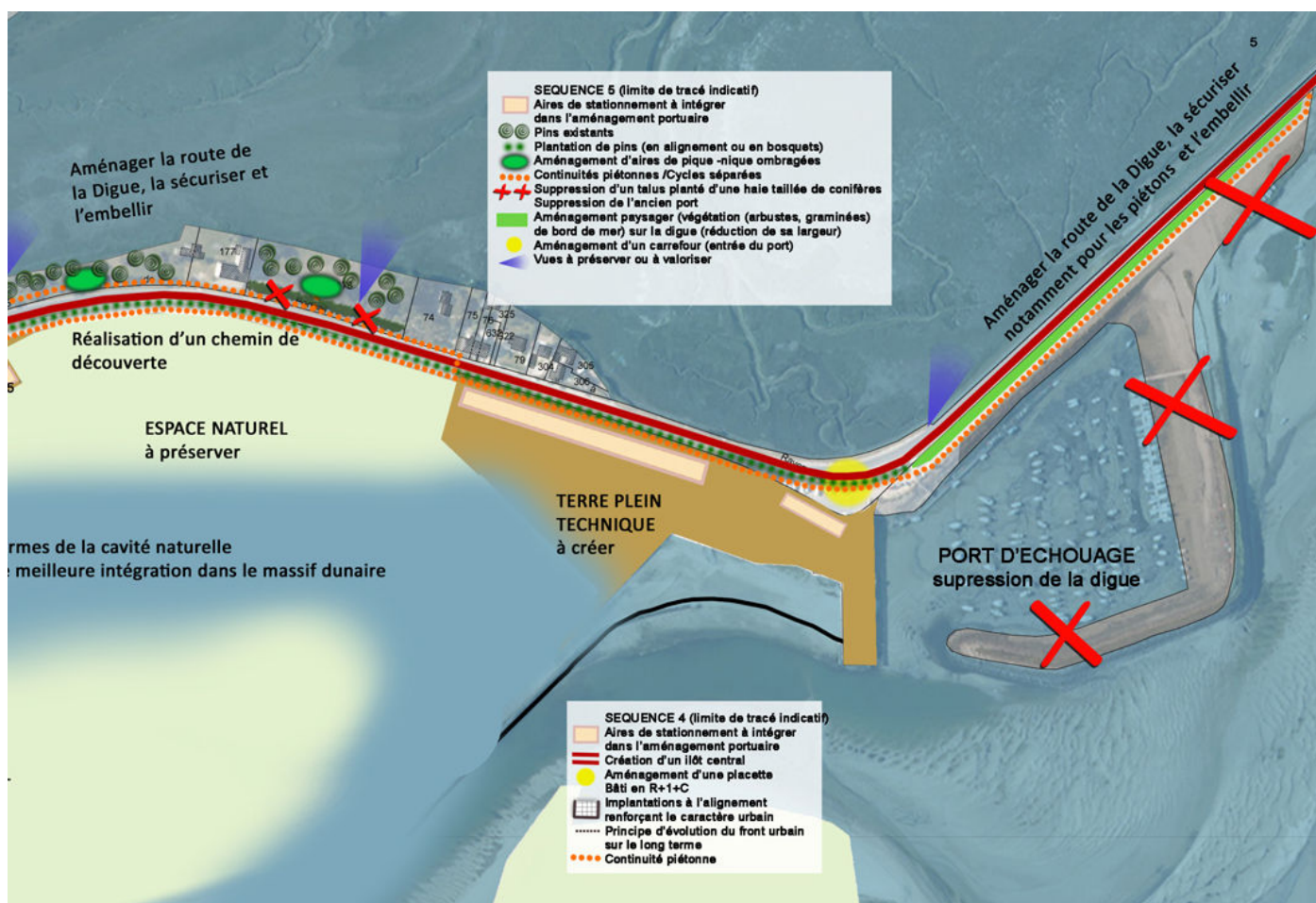


### 3.1.4 Zoom sur la séquence n°4:

- la séquence 4, comme la séquence n°2, correspond à un espace de transition permettant d'amorcer la notion de centralité et de "descendre" vers la séquence 3 (dans le cadre d'un scénario privilégiant un décaissement de la digue). Un des enjeux sur cette séquence est également la réduction de la vitesse des automobilistes venant du bourg à l'approche de la place centrale.

### 3.1.5 Zoom sur la séquence n°5:

- la séquence 5 correspond à l'entrée de Port-Bail depuis le bourg, entre le Pont aux 13 arches et le secteur de Sainte Marie de la mer. Les principaux objectifs sur cette séquence concernent : la suppression des digues de l'ancien port, la mise en valeur des perspectives visuelles sur le havre, l'aménagement de la route digue en lien avec le port (continuités piétonnes, stationnement...).



#### **4. Orientations d'aménagement accompagnant le projet de création d'un PRL :**

Le projet de PRL répond à 6 objectifs fixé conjointement par les élus et par les services de l'Etat :

##### **1. Site attractif :**

- le site présente une accessibilité au littoral identique, voir meilleure par rapport à la situation actuelle (certains mobil-home sont à l'intérieur des terres).
- le site est très proche de Port-Bail Plage, sa liaison au bourg est intégrée à la réflexion de l'aménagement portuaire.

##### **2. Projet global et sur le long terme**

- le PLU prévoit un PRL sur 14.5 ha, ce qui permet un déplacement de nombreux mobil-home et la régularisation de mobil-homes existants déjà sur le site.
- le projet peut se réaliser en 2 tranches successives :
  - 1AUm : 10.9 ha. Ce secteur serait décomposé en deux parties : 1AUm1 (7.6 ha) et 1AUm2 (3.3 ha), en considérant que la zone 1AUm1 serait celle qui serait urbanisée en priorité.
  - 2 Aum : 3.6 ha
- le projet peut se réaliser en plusieurs tranches successives selon les modalités permises au règlement.

##### **3. Projet maitrisable**

- le PLU instituera un droit de préemption urbain, ce qui permettra aux élus d'acquérir les terrains. Les modalités de financement, notamment par le Conseil Général, sont à définir ultérieurement.

##### **4. Projet qualitatif :**

- le projet s'organise sous forme de petites alvéoles insérées dans le tissu parcellaire existant, ce qui permet de créer de petites unités de vie.
- le projet prévoit une gestion cohérente des circulations, avec une voie centrale qui dessert l'ensemble de la zone sans avoir de lien direct avec les mobil-homes. Les circulations secondaires accueillent un trafic nettement moins important, elles servent juste de desserte à quelques mobil-homes. Des stationnements primaires et secondaires pourront éviter d'avoir des circulations routières au contact direct des lieux de résidences.
- des prescriptions paysagères pourront assurer un cadre de vie agréable pour l'ensemble des résidents (réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, sur le traitement des limites de lot, etc...).
- des espaces publics seront créés pour accueillir quelques équipements sportifs ou de loisirs. Ils permettront de créer des respirations dans le PRL.
- l'ensemble du PRL sera irrigué par des cheminements piétons sécurisés, pour se déplacer dans le PRL mais aussi pour rejoindre d'autres sites des communes (bourg, plage, etc....).

##### **5. Respecter la loi littoral :**

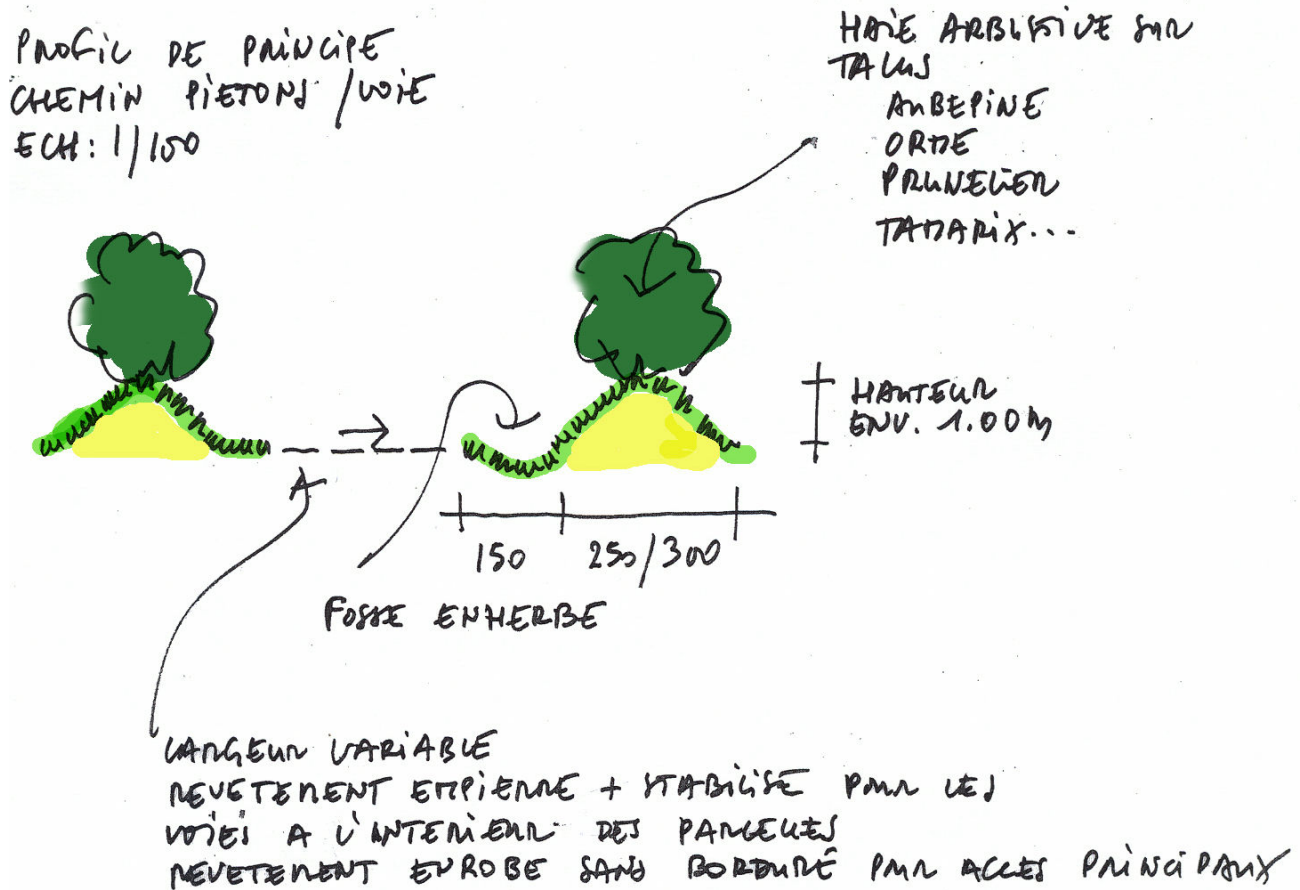
- le projet prévoit une urbanisation par phase, ce qui permet d'adapter le projet en cours d'évolution et d'éviter l'impact négatif sur l'environnement d'une urbanisation massive et non contrôlée.
- le projet est greffer sur le tissu urbain de Port-Bail-Plage, l'urbanisation se réalise en continuité de l'existant.
- la finalité du projet est de rendre le site des Mielles à son état naturel, il participe donc à une préservation et une mise en valeur du littoral.
- le projet reste au nord de la voie des Mielles, l'espace naturel bordant directement la mer (espace naturel 2 N) est maintenu dans son état actuel.



## 6. Projet en cohérence avec l'environnement :

Le projet repose sur une intégration paysagère dans le site, ce qui nécessite de maîtriser ce que l'on voit depuis l'extérieur du PRL. Ceci se traduit par 6 idées fortes :

- formaliser l'ensemble des limites du PRL par des merlons de sables accompagnés de haies bocagères.



- éviter les vues directes sur les mobil-homes depuis les entrées du PRL
- formaliser des cheminements en périphérie de la zone pour assurer un entretien des plantations périphériques. Un grand mail piéton au nord permet notamment de desservir le coeur des Mielles depuis le centre équestre.
- cloisonnement des alvéoles : principe de plantation arbustive sur talus, identique aux accotements sur voirie.
- paysagement des parcelles : prévoir 3 arbres à tiges par mobil-homes, à disposer au carrefour des chemins à l'intérieur des parcelles ou à regrouper sous forme de bosquets par unité de 4 mobil-homes.
- clôture : proscrire les clôtures opaques, type pare-vent et privilégier les clôtures simples type grillage galva sur poteaux bois doublées d'une haie variée et interdire la plantation de haie mono spécifique.

