DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE GRAND VILLAGE PLAGE

Notice de présentation de la REVISION « ALLEGEE » n°1

MODIFICATIONS PONCTUELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modifications ponctuelles des Espaces Boisés Classés

- Approbation du PLU le : 28.09.2009
- Modification n°1 le : ~~30.01.2012~~ (annulée)
- Modification simplifiée n°1 du PLU le : 04.03.201 3
- Modification n°2 le : 13.08.2013
- Révision simplifiée n°1 du PLU le : 13.08.2013
- Révision simplifiée n°2 du PLU le : 13.08.2013
- Révision « allégée » n°1 du PLU le : 20.03.2014

CITADIA

Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la procédure de révision allégée n°1 en date du 20 mars 2014

Sommaire

1. Contexte et objet de la procédure 2

Contexte 2

Objectif 2

Objet 2

2. Exposé du projet 3

Évolution du document d'urbanisme 3

Modifications apportées au zonage 3

- Déclassement des accès existants aux propriétés classés en EBC, concernant les parcelles OC 3438, 3573, 3563, 3562, 3561, 4004, 4003 et 507 situées rue du Puits Neuf 3
- Modification du déclassement d'une partie d'EBC sur la parcelle ZB 108, parcelle située en zone « UCa » du présent PLU 6
- Déclassement d'une partie d'EBC sur les parcelles ZB 495 et ZB 494 et classement d'une partie d'EBC sur la parcelle ZB 495, parcelles situées en zone « UBa » du présent PLU 10

3. Conclusions sur les modifications apportées par la révision « allégée » du PLU de Grand Village Plage 14

Conformité des dispositions de mise en oeuvre 14

Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages 14

1. Contexte et objet de la procédure

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Grand Village Plage a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 2009 puis modifié sous forme simplifiée en mars 2013 et modifié et révisé ponctuellement au cours du mois d'août 2013.

Ces différentes procédures simplifiées, bien que récentes, n'ont pas permis de corriger certains points identifiés au cours ou en fin de procédures. Ainsi, le Conseil Municipal de Grand Village Plage a décidé d'engager une procédure de révision « allégée » pour permettre quelques ajustements très ponctuels, d'Espaces Boisés Classés.

Objectif

Le présent projet de révision simple a pour objectif de procéder à quelques ajustements du plan de zonage concernant des Espaces Boisés Classés. Ces modifications portent sur 3 points, à savoir :

- rectifier un oubli lors de la procédure de révision simple n°1 du présent PLU concernant les mouvements d'EBC
- permettre de mieux ajuster un EBC en zone « UCa » du PLU pour permettre une meilleure insertion d'un projet de construction sur une parcelle ayant fait l'objet d'un ajustement dans le cadre de la révision simplifiée n°1 (projet de cons truction irréalisable au regard des prospects à respecter, notamment les 5 mètres minimum par rapport aux Espaces Boisés Classés
- favoriser l'émergence d'un véritable projet culturel, patrimonial et historique en lien avec le projet de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron concernant la future « Maison Eco-Paysanne ».

Objet

La révision « allégée » du PLU de Grand Village Plage porte donc sur :

1. Le déclassement des accès existants aux propriétés classées en EBC, concernant les parcelles situées Rue du Puits Neuf.
2. La modification du déclassement d'une partie d'EBC sur la parcelle ZB108, parcelle située en zone « UCa » au présent PLU.
3. La modification d'une partie de l'EBC située sur le site de la Maison Paysanne.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Il convient de mettre en œuvre une procédure de révision « allégée » du PLU, afin de permettre les modifications énoncées ci-dessus.

Le régime juridique de ces évolutions du document d'urbanisme communal est donc celui de la révision « allégée » régie par l'article L. 123.13 du Code de l'Urbanisme et son décret d'application.

2. Exposé du projet

Évolution du document d'urbanisme

Cette révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme ne concerne que le document graphique du Plan Local d'Urbanisme de Grand Village Plage. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

Modifications apportées au zonage

Plusieurs procédures de modification (modification n°2 et révisions simplifiées n°1 et n°2) du PLU ont été récemment approuvées (approbation le 13 Août 2013). Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, des extraits cartographiques sont insérés à chaque objet, notamment pour faciliter la compréhension de tous. Ils sont basés sur les plans de synthèse intégrant les modifications n°2 et révisions simplifiées n°1 et n°2.

➪ *Déclassement des accès existants aux propriétés classés en EBC, concernant les parcelles OC 3438, 3573, 3563, 3562, 3561, 4004, 4003 et 507 situées rue du Puits Neuf*

Lors de l'élaboration du présent PLU, l'équipe municipale en place a fait le choix d'inscrire au plan de zonage des bandes boisées en Espaces Boisés Classés (E.B.C) dans les secteurs urbains situés sous boisements. L'objectif affiché était alors de préserver le caractère boisé et naturel de certains secteurs urbains situés en zones « UB » et « UC ». L'E.B.C. avait pour rôle principal de protéger les boisements existants généralement situés à l'avant des parcelles et enfin de masquer les nouvelles constructions. Le projet politique des élus était de veiller à la protection et au maintien des espaces végétalisés (alignements d'arbres, arbres remarquables, haies,…). Cependant, ces bandes d'E.B.C. ont été matérialisées sans pour autant tenir compte des accès aux parcelles existants avant l'élaboration du PLU.

Le maintien des accès à des propriétés dans un E.B.C. est contraire à l'esprit de cette protection. Ces cheminements doivent donc être retirés de ce classement spécifique. Pour cela, une analyse de terrain précise a été réalisée par l'actuelle municipalité, en accord avec les inspecteurs de la DREAL, afin de respecter avec précision la réalité du terrain.

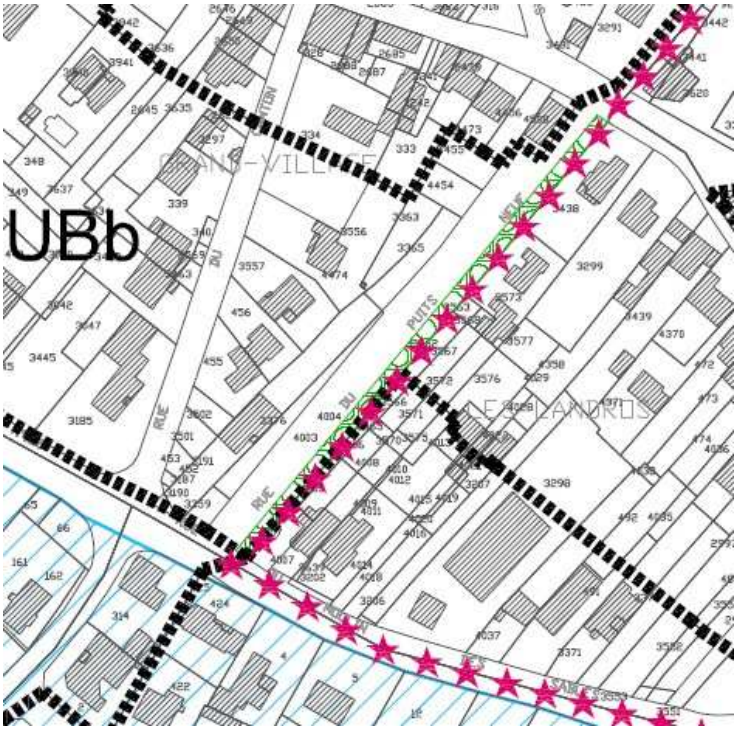
Dans la rue du Puits Neuf, du fait de la superposition de la bande verte d'EBC, de la limite de zonage et de la zone définie au regard de l'archéologie préventive sur le plan de zonage, cette bande classée en EBC, peu visible, a été oubliée dans l'inventaire du déclassement des accès existants aux propriétés classés en EBC sur la commune, tel qu'il apparaît dans la révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de Grand Village Plage.

L'objet de la modification consiste à déclasser les accès existants aux parcelles OC 3438, 3573, 3563, 3562, 3561, 4004, 4003 et 507. Le maintien des accès à ces propriétés dans un E.B.C. est contraire à l'esprit de cette protection. Ces cheminements doivent donc être retirés de la trame EBC.

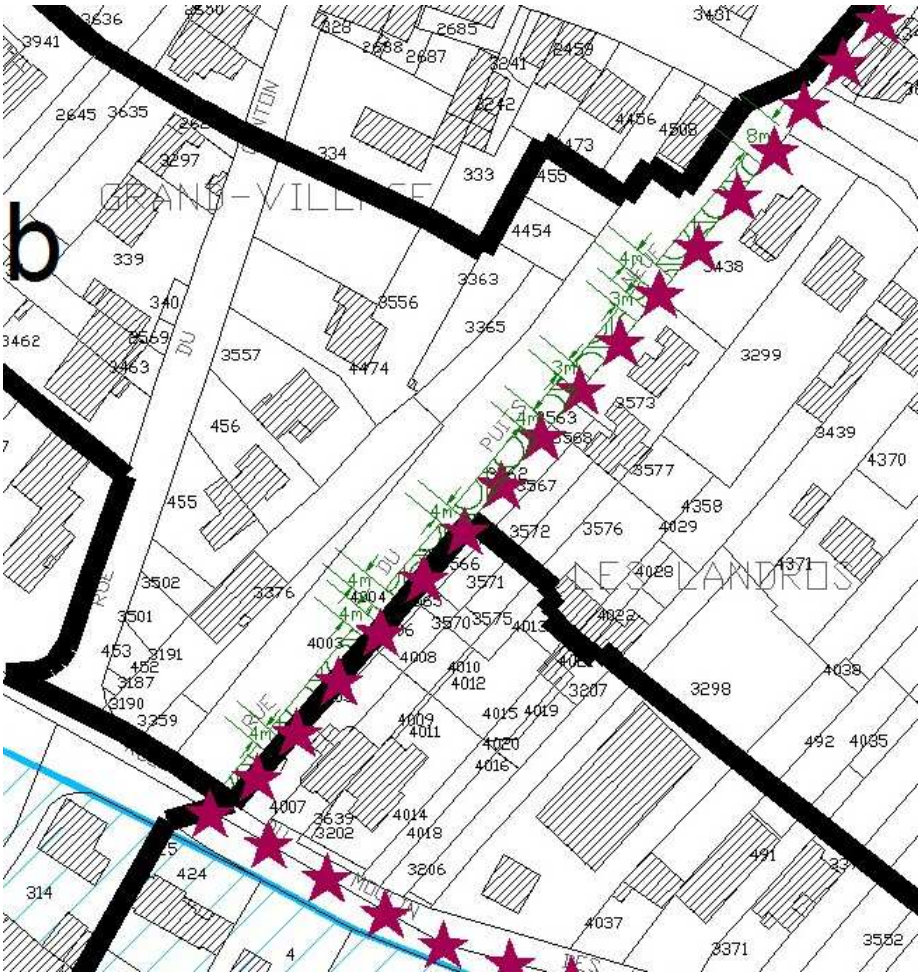
Cette modification consiste donc à déclasser les chemins d'accès existants aux propriétés privées, situées en zone « UBa » et « UBb » du PLU. Elle entraîne « graphiquement » la suppression de 157m² d'E.B.C. En réalité, aucun espace boisé n'est déclassé, puisque ces déclassements correspondent à des chemins d'accès existants.

Extrait photo aérienne (site géoportail)

Zonage actuel



Zonage futur



↳ Modification du déclassement d'une partie d'EBC sur la parcelle ZB 108, parcelle située en zone « UCa » du présent PLU

Le PLU de Grand Village Plage prévoyait le classement de la parcelle ZB 108 en Espace Boisé Classé (EBC). La parcelle ZB 107 n'était quant à elle, pas concernée par cette trame végétale. Les deux parcelles sont actuellement situées en zone « UCa ». Ce secteur correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires modérément denses, mais dans lesquels demeurent d'importantes capacités de développement urbain (extension et densification).

Dans ce cadre, la municipalité de Grand Village Plage a souhaité réétudier le caractère végétalisé de cette parcelle, située en zone « UCa » du PLU, pour permettre un éventuel projet d'implantation de construction à vocation d'habitation, et plus précisément sur la parcelle ZB 108. Cette parcelle offre en effet, un potentiel constructible, à proximité immédiate du centre-ville et des principaux commerces, équipements et services de la commune. A l'origine, ces deux parcelles constituaient et constituent toujours un lot à bâtir de l'A.F.U. de la Forêt. Il est desservi par les différents réseaux urbains (coffret électrique,…).

Ainsi, la municipalité a réalisé en concertation avec les inspecteurs des Sites de la DREAL Poitou-Charentes, une étude de terrain précise (nature des essences végétales présentes sur le site, implantation des arbres sur la parcelle,…), afin d'organiser au mieux l'implantation d'une éventuelle construction, sans pour autant dénaturer et fragiliser la qualité paysagère et écologique du site. Il est important de préciser pour motiver cette modification, qu'en dehors des arbres positionnés (Cf. extrait du plan pages suivantes), le terrain hors EBC est uniquement recouvert de pousses de chênes-verts et de lauriers-sauce.

Pour assurer la mise en œuvre de ce projet, il a donc été nécessaire d'envisager le déclassement d'une partie de l'EBC situé sur la parcelle ZB 108, tout en permettant d'assurer le respect des règles d'implantation des constructions prévues en zone « UCa » (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'EBC, recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, implantation sur une au moins des deux limites séparatives, emprise au sol de 30%, COS de 0.30). L'accès à la parcelle 108 est directement réalisé depuis l'Allée des Sept Uns.

L'objet de la modification réalisé dans la révision simplifiée n°1 du PLU de Grand Village Plage a consisté d'une part, à déclasser une partie de la trame E.B.C. sur la parcelle 108, ce qui représentait une superficie de 226 m² sur la surface totale de 359 m². D'autre part, la parcelle 107 a été classée en E.B.C. Ce sont près de 235m² qui ont été reclassés en E.B.C.

Toutefois, il s'avère que le déclassement opéré sur la parcelle ZB 108 ne permet pas d'envisager un projet de construction : le respect du recul minimum de 5 mètres par rapport à l'EBC (Cf. article UC-7 du règlement d'urbanisme) rend toute implantation d'une maison impossible du fait de l'exiguïté du terrain constructible.

En accord avec les inspecteurs des Sites de la DREAL Poitou-Charentes, alertés par le propriétaire du terrain et le constructeur, il a été décidé d'accroître la zone de déclassement de 2 mètres sur la profondeur de la parcelle et de 3 mètres sur la largeur à partir de la limite séparative latérale sur laquelle sera implantée la construction (Cf. voir plan page 9).

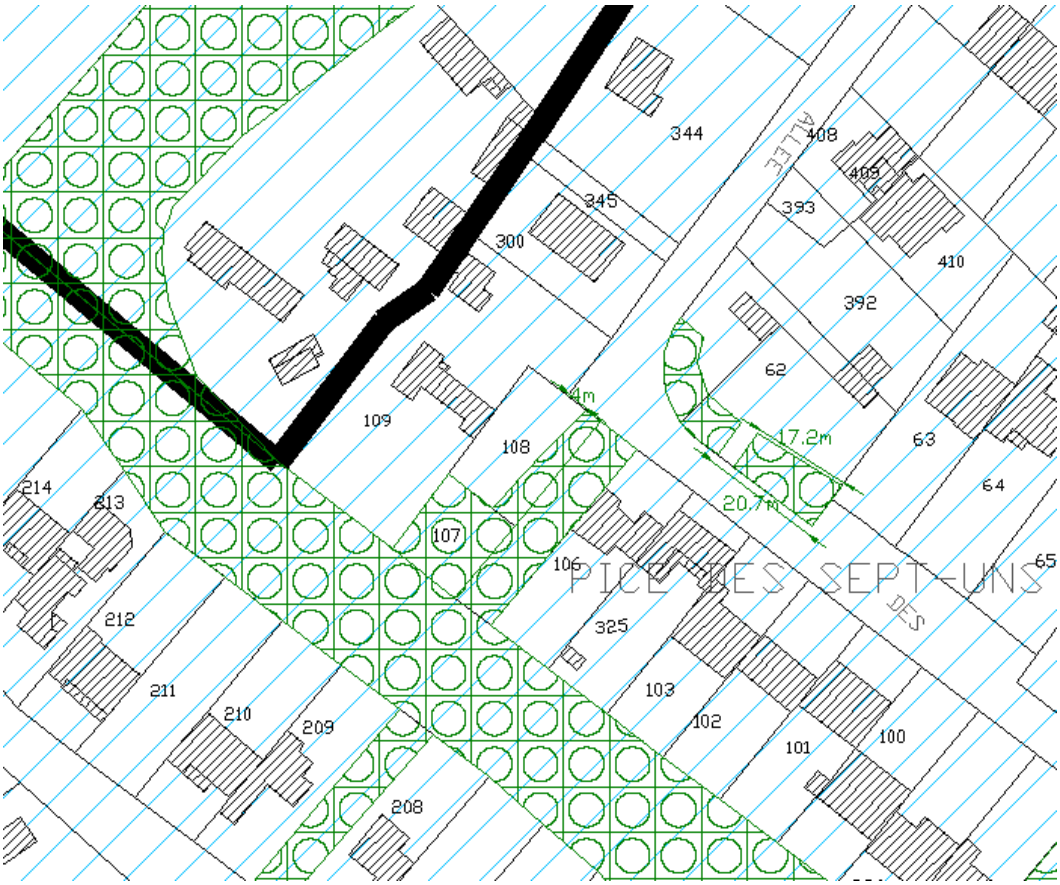
L'impact sur les arbres de hautes tiges sera quasi insignifiant (un seul pin, par ailleurs malade, sera abattu) et le cadre paysager sera maintenu.

En conclusion, l'objet de la présente modification (révision allégée n°1) consiste à soustraire l'équivalent de 128m² d'EBC supplémentaire (soit 99 m² déclassés sur la parcelle 108 et seulement 29m² déclassés en plus sur la parcelle 107) sur les parcelles 107-108 par rapport à la modification effectuée lors de la révision simplifiée n°1. Ainsi, la surface boisée restante sur la parcelle 107 représente une superficie de 206m².

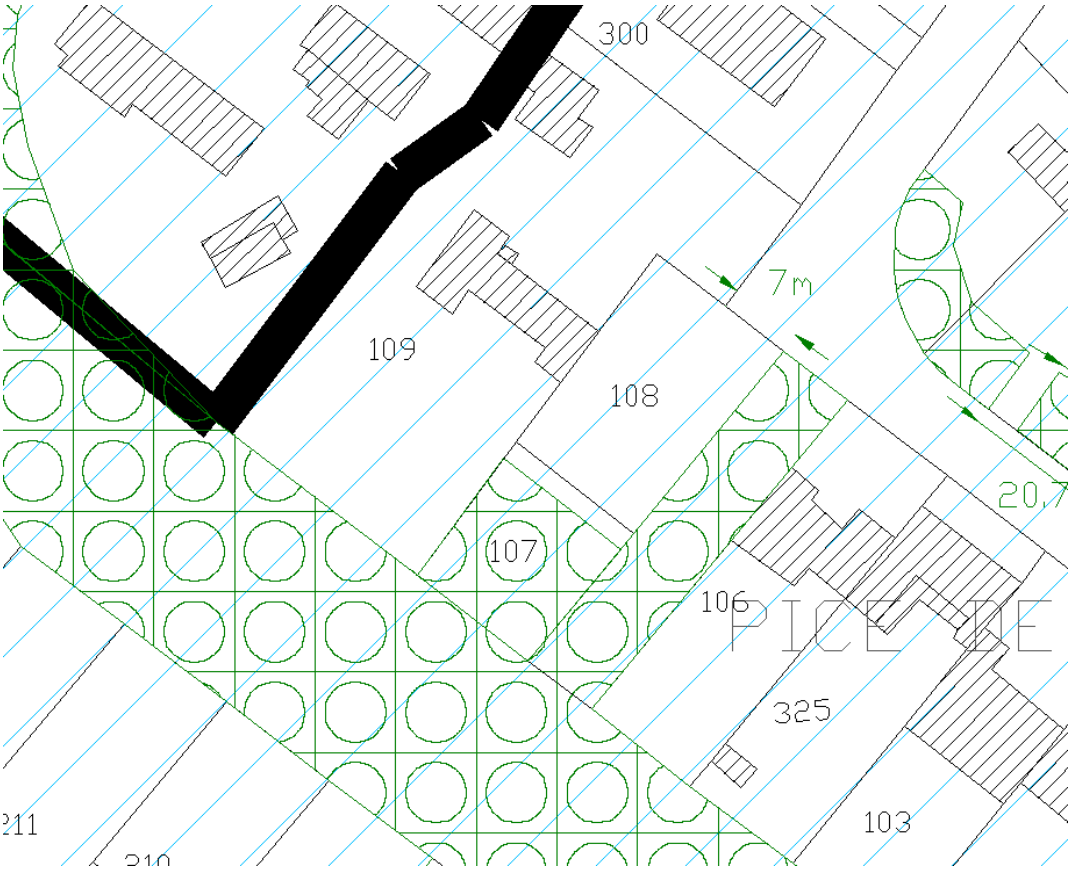
Au final, entre la proposition de classement et de déclassement d'EBC sur les parcelles 107 et 108, ce sont près de 119 m² d'EBC qui ont été soustraits entre la révision simplifiée n°1 et la présente révision allégée.

Extrait photo aérienne (site géoportail)

Zonage actuel

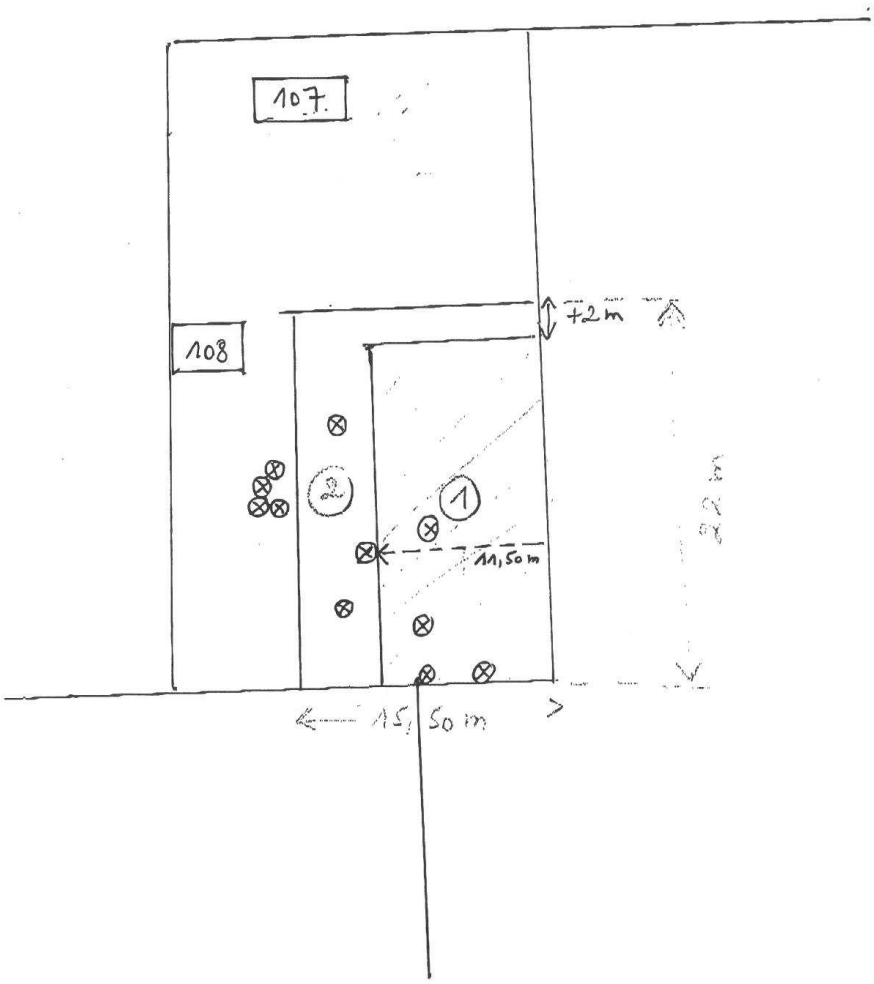


Zonage futur



PARCELLES ZB 107 et 108

Allées des Sept Uns.



(1) zone déclassée (révision simplifiée 1)

(2) extension du déclassement (les arbres présents dans la bande au-delà des 10 mètres sont préservés)

↳ Déclassement d'une partie d'EBC sur les parcelles ZB 495 et ZB 494 et classement d'une partie d'EBC sur la parcelle ZB 495, parcelles situées en zone « UBa » du présent PLU

La Maison Paysanne a été créée en 1973 par l'Association « Les Déjhouqués ». Les différents bâtiments (maison oléronaise, dépendances, chais, etc.) ont été construits grâce au travail des bénévoles sur huit années. Le projet était de valoriser et de préserver tout ce patrimoine identitaire oléronais menacé de disparition.

En 1981, la Maison Paysanne ouvre ses portes au public. En 1989, la Maison de la Coiffe et du Costume, bâtie par la commune, vient compléter l'espace muséographique. Souhaitant garantir la pérennité de ce musée, « les Déjhouqués » font don des édifices et des collections à la Commune pour 1 franc symbolique en 1996. En 2006, la municipalité transfère la Maison Paysanne et la Maison de la Coiffe à la Communauté de Communes de l'île d'Oléron ; cette dernière ayant la compétence patrimoniale et culturelle, en assure désormais la gestion.

En 2010, selon la volonté des élus de Grand Village Plage, le site a été partagé en deux, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron conservant la Maison Paysanne et ses dépendances (parcelle ZB 494 plus lot B de la parcelle ZB 495, la commune possédant l'espace d'animation et la Maison de la Coiffe, réaffectée en local mis à disposition du groupe folklorique « Les Déjhouqués » (parcelle ZB 495 lot A).

En 2009, les collections de la Maison Paysanne ont été inventoriées et diagnostiquées par le cabinet d'études MCCO et des experts en ethnographie en vue de leur restauration. Altérés par un stockage précaire pendant plus de 30 ans, les objets ont été transférés vers la réserve intercommunale des musées. La campagne de restauration de ces collections, programmée sur plusieurs années, est menée par la Société LP 3 Conservation en étroite concertation avec le personnel scientifique de la régie « musées et patrimoine ».

Le 30 juin 2010, les élus communautaires ont validé le « projet scientifique et culturel » (sur modèle type de la Direction des Musées de France) et, quelques mois après, le concept de « Maison Eco-Paysanne » faisant le lien entre le mode de vie ancestral et les préoccupations environnementales actuelles.

Cependant, la mauvaise visibilité du site, des fonctionnalités peu cohérentes, peu efficaces et insuffisantes, un état sanitaire des bâtiments médiocre, … impose une réhabilitation du site. Pour devenir un véritable espace muséal apte à recevoir les visiteurs dans les meilleures conditions (notamment en terme de sécurité pour les Etablissements Recevant du Public), la construction d'un bâtiment d'accueil et d'exposition est incontournable.

Ce bâtiment d'une surface de plancher de 275 m², comportera un accueil billetterie-boutique, des sanitaires et une salle d'exposition permanente destinée à présenter dans les meilleures conditions de protection les collections de la Maison Paysanne restaurées. La conception du bâtiment, écologique, sera exemplaire en ce qui concerne le traitement climatique ; l'inertie et l'isolation thermique seront renforcées. Ce bâtiment, contemporain, sera intégré au paysage environnant en travaillant sur la transparence et le végétal. La transparence permettra de percevoir et de mettre en valeur les constructions traditionnelles existantes. Son traitement contemporain servira de lien entre ces bâtiments patrimoniaux et les espaces publics et commerciaux le long du boulevard de la Plage. La faible hauteur de ce bâtiment (en rez-de-chaussée) et son implantation au pied du talus réduiront son impact sur l'environnement paysager et préserveront l'intégrité du site.

Cette implantation, choisie au pied du talus, permettra de conserver tous les arbres de hautes tiges, à l'exception d'un seul (Cf. voir schéma d'implantation pages suivantes).

Cette implantation est souhaitée par la municipalité et la Communauté de Communes de l'île d'Oléron en concertation avec les inspecteurs des Sites de la DREAL Poitou Charentes, après une étude de terrain précise, avec le souci d'éviter de dénaturer et fragiliser la qualité paysagère et écologique du site.

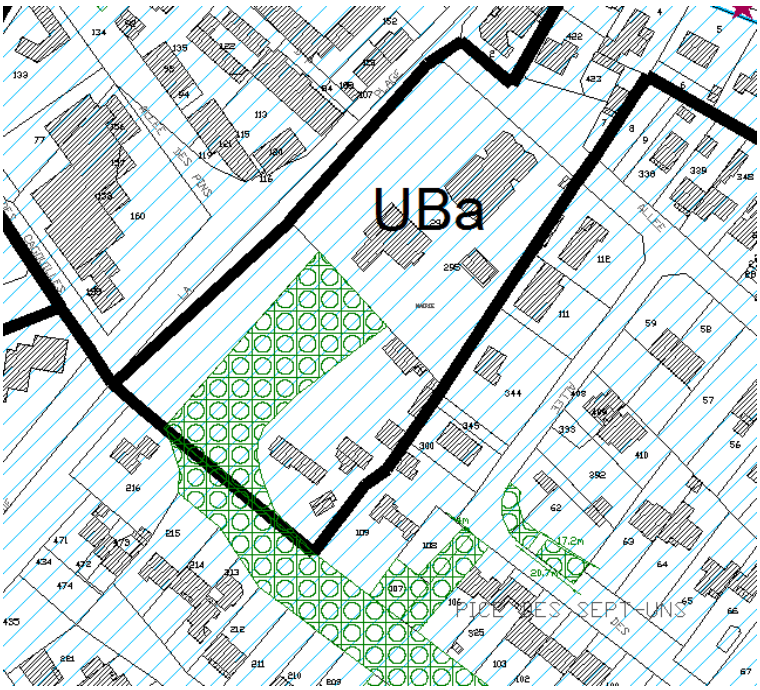
Pour assurer la mise en œuvre de ce projet, il est donc nécessaire d'envisager le déclassement d'une partie d'EBC située sur les parcelles ZB 495 et ZB 494, soit 1112 m² tout en permettant d'assurer le respect des règles d'implantation des constructions prévues en zone « UBa ».

En compensation de ce déclassement d'EBC, la municipalité de Grand Village Plage a décidé de classer en EBC une partie de la parcelle ZB 945, soit 393 m².

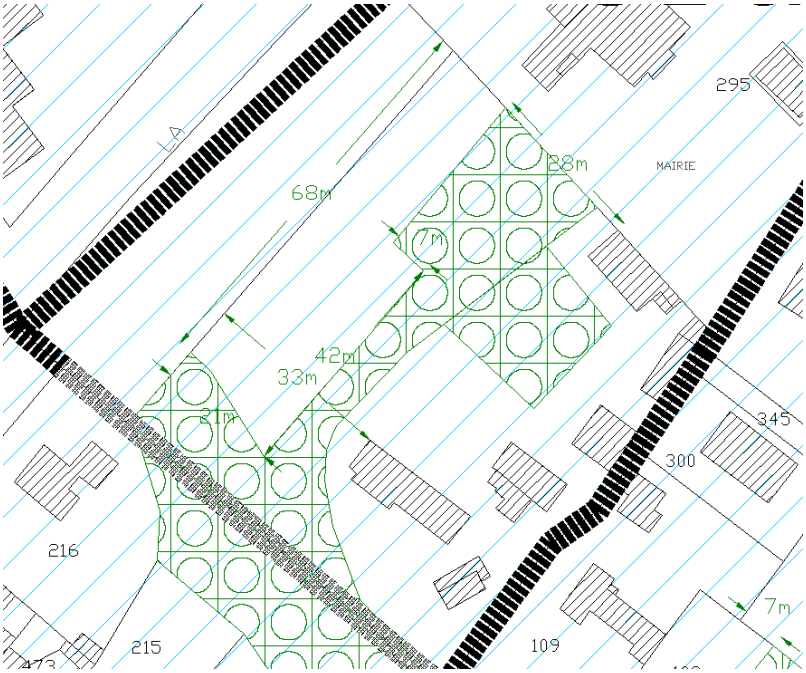
Au final, entre la proposition de classement d'EBC sur la parcelle ZB 945 *et de déclassement d'EBC sur les parcelles* ZB 495 et ZB 494*, ce sont près de 719 m² d'EBC qui ont été soustraits globalement au plan de zonage.*

Extrait photo aérienne (site géoportail)

Zonage actuel

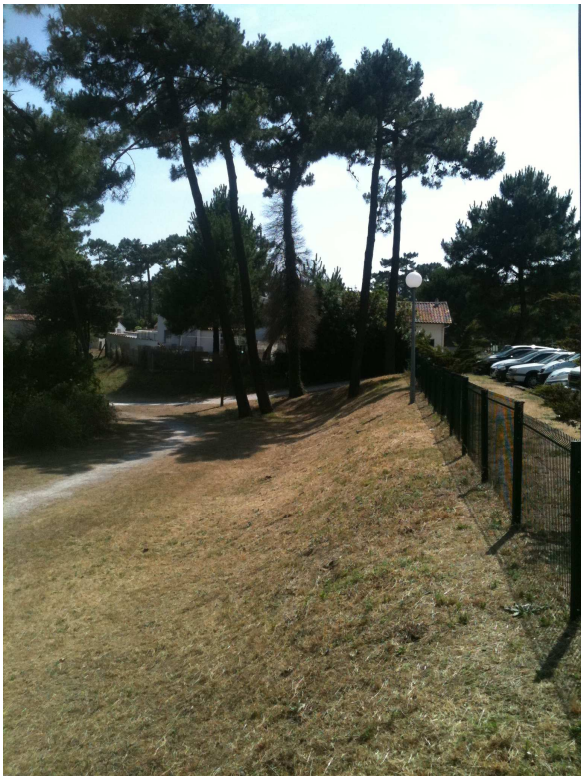


Zonage futur



Photographies du site, en plan

Un seul arbre de haute tige touché, celui de gauche sur la photo ci-dessus.



Implantation prévue en pied de talus pour limiter l'impact paysager. Les arbres visibles au fond de la photo, aux abords de l'espaces public stationné, ne seront pas touchés (maintien en EBC).

3. Conclusions sur les modifications apportées par la révision « allégée » du PLU de Grand Village Plage

Conformité des dispositions de mise en œuvre

Le projet de Révision « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

L'analyse réalisée dans le présent document tend à montrer que les trois modifications d'EBC n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages.

Il est important de rappeler que depuis l'élaboration du PLU de la commune de Grand Village Plage, près du tiers du territoire est concerné par une protection au titre des E.B.C., ce qui traduit la forte volonté communale de préserver son patrimoine forestier. En effet, les espaces boisés classés contribuent au renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

Ce sont près de 225 ha d'espaces boisés (soit 32 % du territoire communal) qui ont été classés au titre du régime de protection des E.B.C., sur une surface globale de 696 ha.

En conclusion, le présent projet de révision « allégée » du PLU de Grand Village Plage propose :

- ➔ ***Un déclassement d'E.B.C. d'une surface totale de 1240 m² (soit 0.05 % de la surface totale des E.B.C.)***
- ➔ ***Un classement d'E.B.C. d'une surface totale de 393 m² (soit 0.01 % de la surface totale des E.B.C.)***

Les modifications ayant pour objet le déclassement des accès existants aux parcelles situées en zones U, n'entraînent aucune suppression d'E.B.C., puisque qu'ils correspondent à ce jour à des espaces ni végétalisés, ni boisés.

Aussi, les modifications qui consistent à déclasser une partie des EBC en place pour permettre la réalisation de projet d'intérêt général ou bien encore pour des projets particuliers en zones Urbaines du Plan Local d'Urbanisme de Grand Village Plage n'impactent en rien l'économie générale du projet et ne font que conforter les grandes orientations de la collectivité et notamment « maintenir et développer les équipements et les services attractifs pour la population permanente » (Cf. axe 3 du PADD) et la volonté de diversifier les activités et les loisirs touristiques (Cf. axe 1 du PADD).