PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE
AGGLOMÉRATION



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

01

RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
21 DEC. 2022
COURRIER ARRIVE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE :	**03.02.2020**
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE :	**20.01.2022**
RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉE LE :	**08.12.2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
Le Président, François **BLANCHET**

A4 PLUS ARCHITECTURE & URBANISME
2, rue du Marais 93100 Montreuil
01 43 49 10 11 - contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

COMMUNAUTE d'AGGLOMERA
Pays
Saint Gilles
Croix de
85800 GIVR

01 - PRÉAMBULE p. 04

01.1 - RAPPEL DES PROCÉDURES p. 04

01.2 - OBJET DE LA REVISION ALLEGÉE p. 04

01.3 - CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF p. 04

01.4. - LA PROCÉDURE DE REVISION ALLEGÉE p. 05

02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES EVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME p. 06

02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5) p. 06

02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4) p. 19

02.3 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (PIÈCE N°3) p. 22

03 - ACTUALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU OPPOSABLE p. 26

03.1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT p. 26

03.2 - JUSTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES CHOIX OPÉRÉS p. 36

03.3 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX p. 39

03.4 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES PRISES POUR EVITER LES IMPACTS NÉGATIFS p. 40

03.5 - TABLEAU D'INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT p. 42

04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER p. 43

ANNEXES p. 45

INVENTAIRE PARTICIPATIF DU RÉSEAU DE HAIES DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

ATLAS DES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS AU PLU

ATLAS DES ARBRES PROTÉGÉS AU PLU

La présente notice explicative a pour objet de présenter la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 3 février 2020 et modifié le 20 janvier 2022 ; cette révision allégée a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2021.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de révision allégée du PLU composé :
1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

01
PRÉAMBULE

01.1.
RAPPEL DES PROCÉDURES

La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 3 février 2020** et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée **approuvée le 20 janvier 2022** par le Conseil Communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Par délibération du Conseil Municipal, la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a prescrit la révision allégée du PLU en date du 22 mars 2021.

01.2.
OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La présente révision allégée du PLU a pour objet unique d'affiner le classement et les prescriptions de la trame verte communale sans remise en cause des objectifs du PADD liés aux espaces naturels et paysagers. Depuis l'approbation du PLU en 2020, ont été conduits des inventaires des haies, alignements d'arbres et arbres remarquables au titre de leur valeur environnementale et/ou paysagère, support de la trame verte communale.

La révision allégée procède donc aux évolutions suivantes :

- la mise à jour graphique du zonage et des prescriptions réglementaires identifiées au titre de l'article L.113-1 (Espaces Boisés Classés) et de l'article L.151-23 (Espaces Boisés Remarquables) du code de l'urbanisme ; ce travail conduit à la suppression/ajout de certaines de ces prescriptions, sans pour autant bouleverser les équilibres du projet communal ;
- la mise en œuvre de compléments et précisions concernant la rédaction des dispositions réglementaires concernant ces espaces boisés protégés ;
- l'évolution de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (partie graphique et textuelle) en lien avec la mise à jour graphique du zonage.

01.3.
CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision allégée d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la révision a pour objet :
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans le cadre de la révision allégée du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

A l'issue de la procédure de révision allégée, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique, et les orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés pour intégrer les évolutions.

01.4.
LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

La procédure de révision allégée se déroule de la manière suivante :

- Élaboration du projet de révision allégée

- Délibération d'arrêt de projet et bilan de la concertation préalable,

- Notification aux Personnes Publiques Associées,

- Réunion d'Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées,

- Arrêté de mise à enquête publique,

- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
  Mesures de publicité (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition) :
  - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
  - Affichage en mairie et au siège de l'EPCI,

- Enquête publique pour une durée d'un mois et rapport du commissaire enquêteur,

- Délibération d'approbation,

- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la révision allégée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
  - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
  - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

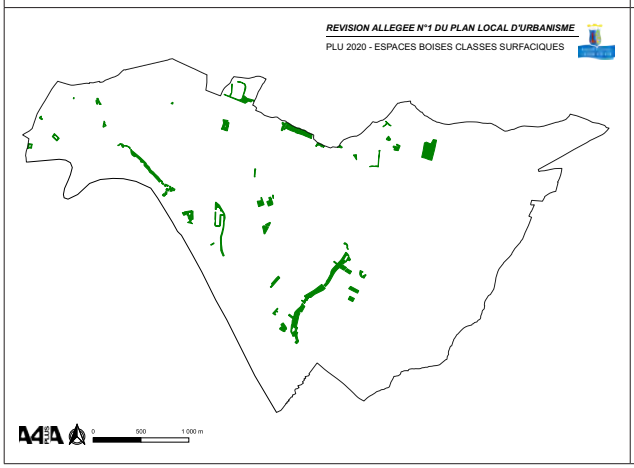
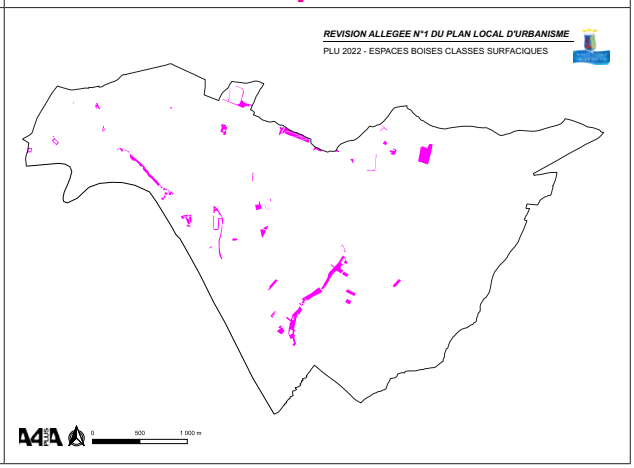
02
NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles-Croix-de-Vie implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLU. La présente partie vise à présenter clairement les évolutions opérées par rapport au document opposable.

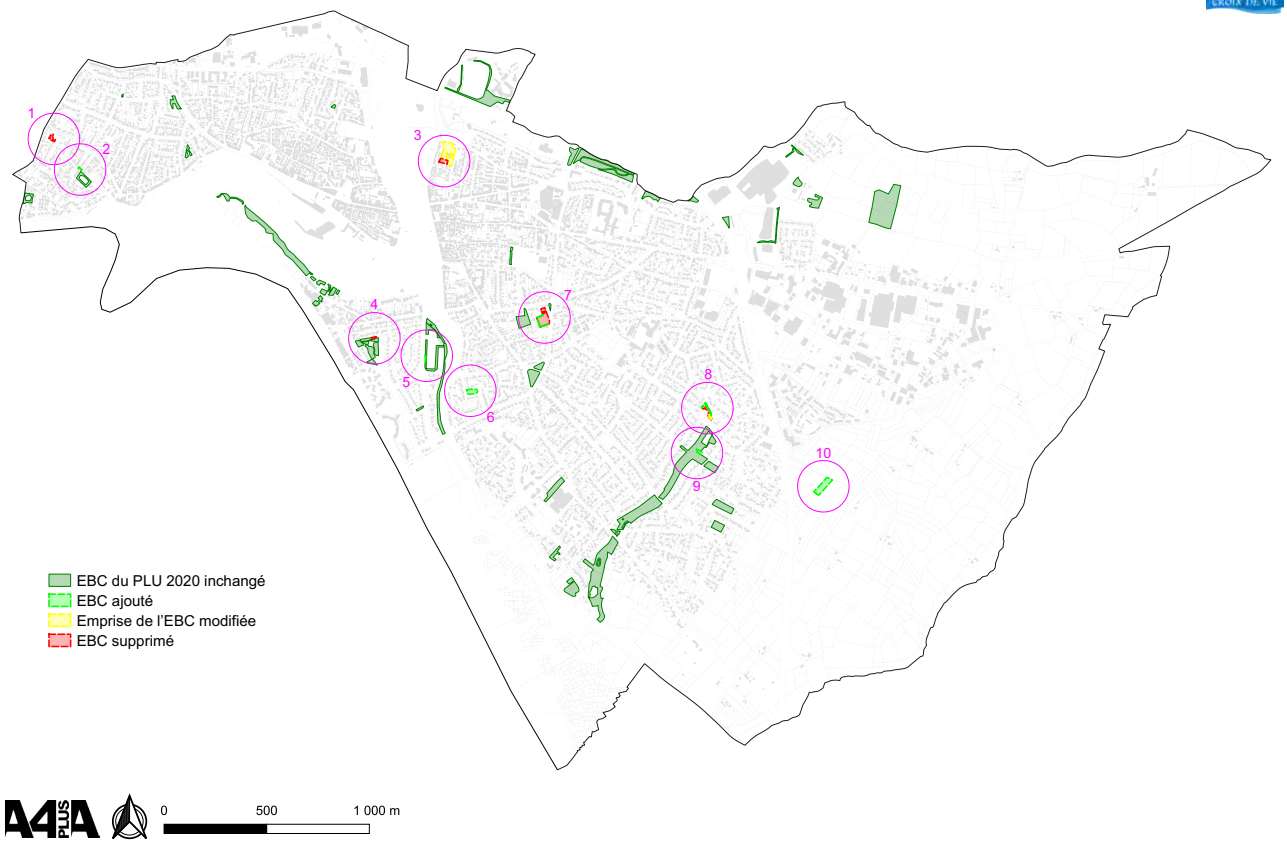
02.1.
LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

02.1.1.
ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS SURFACIQUES CLASSÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'inventaire des espaces boisés menés à l'été 2021 par le bureau d'études et les services de la Ville pour la présente révision allégée, le classement des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC surfaciques) évolue de la façon suivante :

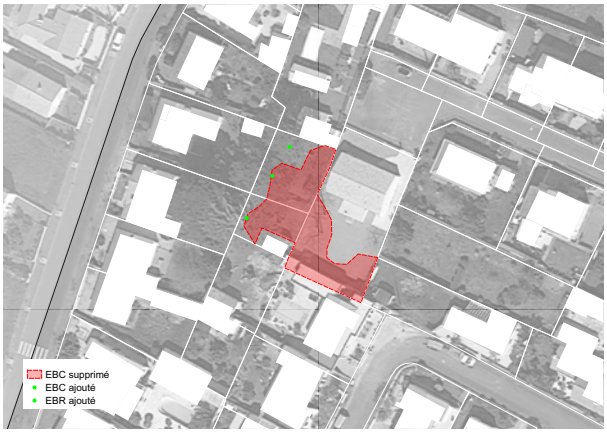
Avant	Après
	

La carte suivante identifie les secteurs classés en EBC au PLU opposable qui évoluent.
Des zooms sont également présentés dans un souci de lisibilité.



Zoom secteur n°1 :

Cette surface en EBC de 450 m² est supprimée car elle n'est pas justifiée dans la mesure où il n'existe pas de boisement sur les parcelles concernées mais uniquement 3 beaux sujets en fond des parcelles ouest qui ont donc été ajoutés en EBC/EVP ponctuels.



Secteur n°2 : Un EBC de 140 m² est ajouté pour intégrer le boisement d'une venelle publique reclassée en zone Nv (cf. paragraphe 02.1.7.).

Zoom secteur n°3 :

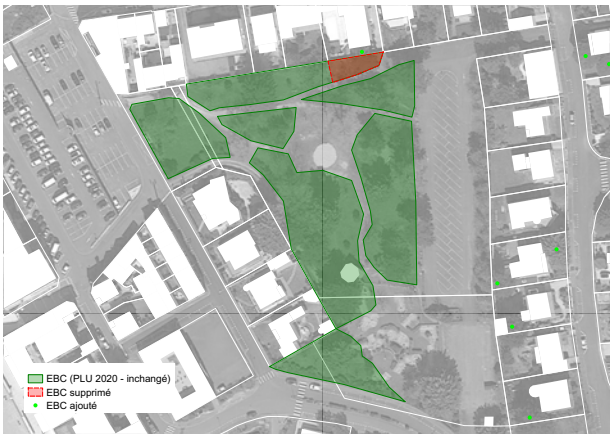
Lors des études de révision du PLU, un permis de construire a été accordé le 15 mai 2017, soit avant la mise en opposabilité du document. Aussi la présente révision allégée propose de régulariser ce cas spécifique situé rue Abel Pipaud.

L'actualisation de la prise en compte des constructions nouvelles avant approbation du PLU conduit à une réduction de 730 m² de l'EBC sur ce secteur.



Zoom secteur n°4 :

L'EBC du Petit Bois est réduit de 140 m² car à ce niveau, il s'agit du houppier d'un sujet situé sur une parcelle privée au nord du parc. Cet arbre est dorénavant classé en EBC ponctuel.



Zoom secteur n°5 :

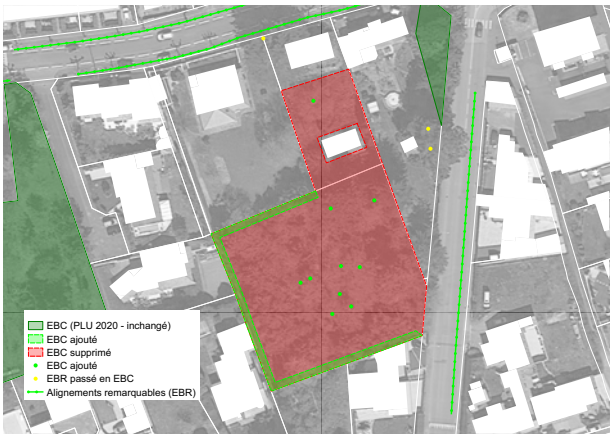
L'EBC entourant les terrains du Tennis Club est agrandi de 75 m² pour intégrer six arbres classés en alignement remarquable.



Secteur n°6 : Un EBC de 1050 m² est ajouté pour intégrer le boisement d'un espace vert public déjà classé en zone Nv au PLU opposable.

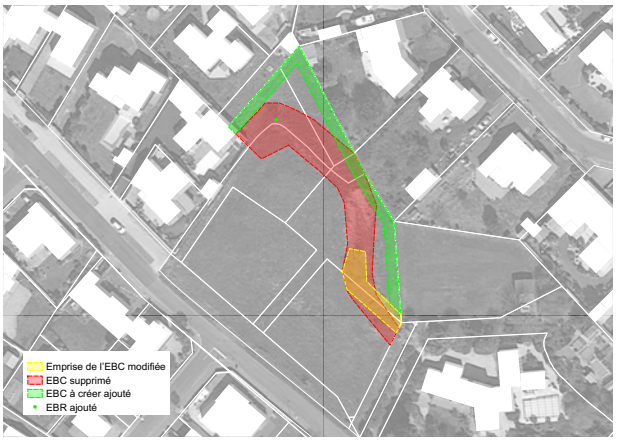
Zoom secteur n°7 :

Après une visite in situ avec l'une des propriétaires, cette surface en EBC de 3 220 m² située à l'angle du bd du Maréchal de Lattre de Tassigny et de l'avenue de la Liberté est supprimée car elle n'est pas justifiée dans la mesure où il n'existe pas de réel boisement surfacique d'intérêt sur les deux parcelles concernées.
Une bande de 2 m de large est cependant conservée en EBC (250 m²) en limites nord, ouest et sud de la parcelle sud.
Ces parcelles comprennent toutefois plusieurs sujets de haut jet remarquables : cyprès et chêne pédonculé sur la parcelle nord, pin de monterrey, chêne vert et plusieurs chênes pédonculés sur la parcelle sud, qui ont donc été ajoutés en EBC ponctuels.



Zoom secteur n°8 :

Après une visite in situ avec le propriétaire, cette surface en EBC de 795 m² est supprimée car elle n'est pas justifiée dans la mesure où la large haie n'existe plus sur les parcelles concernées.
En accord avec le propriétaire et la Ville, il a été convenu que :
- la haie relictuelle au sud-est est conservée en EBC (155 m²),
- un cormier relictuel d'intérêt est conservé en EVP ponctuel,
- et une bande de 3 m de large en fond de parcelles est instituée en EBC à créer (330 m²) en limite nord du site.



Secteur n°9 : L'EBC de la Coulée Verte est agrandi de 340 m².

Secteur n°10 : Il s'agit ici d'un EBR de 2 800 m² qui est reclassé en EBC afin de fixer la transition entre l'agglomération (ici l'arrière du nouveau lycée) et les espaces agricoles limitrophes.

En conclusion, la révision allégée du PLU a conduit à :

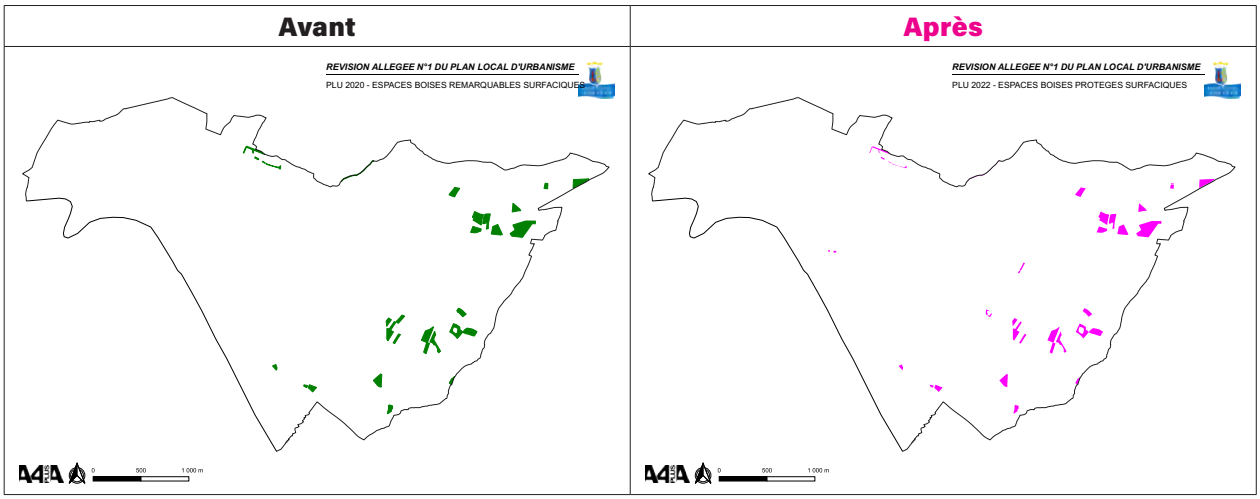
- conserver 58 EBC surfaciques (ou ajuster leur emprise) ;
- supprimer 3 EBC surfaciques (dont 1 passe en EVP surfacique (voir paragraphe suivant 02.1.2. - Secteur 4)) ;
- ajouter 5 EBC surfaciques, dont un EBC à créer.

Ainsi, le PLU opposable protégeait 61 EBC surfaciques (17,4 ha) alors que le projet de révision allégée propose d'en protéger 63 (17,2 ha).

En terme de superficie, cela représente une diminution globale de l'ordre de 2000 m², à pondérer toutefois par la protection en EBC ponctuels d'une quinzaine d'arbres remarquables sis en lieu et place d'une partie des EBC supprimés.

02.1.2.
EVOLUTION DES ESPACES BOISÉS SURFACIQUES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'inventaire des espaces boisés menés à l'été 2021 par le bureau d'études et les services de la Ville pour la présente révision allégée, le classement des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (EVP surfaciques) évolue de la façon suivante :



La carte suivante identifie les secteurs classés en EBR au PLU opposable qui évoluent en EVP.
Des zooms sont également présentés dans un souci de lisibilité.

