



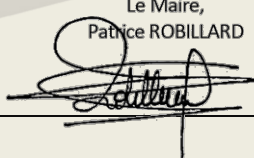
Grand
Village
Plage

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier approuvé



> Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	07/11/2006	09/09/2008	28/09/2009
Révision générale	28/11/2022	17/07/2025	03/03/2026
Le Maire, Patrice ROBILLARD  			

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE.....	2
2. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT.....	3
3. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL	4
4. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS	5
5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS	6
6. ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'HABITAT ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	8
7. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	9
8. ORIENTATIONS POUR LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU.....	15
10. ORIENTATIONS POUR LE RESEAU D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	16

PREAMBULE

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, en cohérence avec le diagnostic établi, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le présent document constitue le support pour le débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, prévu à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations pourront être précisées et complétées ultérieurement afin de prendre en compte les avancements d'études du PLU et/ou les évolutions de contexte impactant le contenu du projet communal.

1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

En matière d'aménagement et d'urbanisme, la Commune du Grand Village Plage souhaite conforter la dynamique multifonctionnelle du centre bourg, préserver une qualité de cadre de vie et mettre en valeur l'histoire singulière de sa création.

Ainsi, les orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme sont les suivantes :

- Prioriser la mixité des fonctions (habitat et activités commerciales notamment) sur Grand Village Plage à proximité du « pôle moderne », qui constitue déjà un regroupement d'activités commerciales,
- Privilégier la fonction d'habitat sur les quartiers « Le Maine », « Trillou » et « Les Allassins »,
- Assurer une densification maîtrisée et cohérente avec les tissus bâtis présents :
 - encadrer les divisions parcellaires,
 - s'appuyer sur les outils existants (ex : OAP) pour organiser le développement urbain dans le temps et résister à la pression immobilière.
- Poursuivre la requalification des espaces publics :
 - dans la même philosophie que celle amorcée sur le Vieux Bourg : remettre en avant le végétal, réfléchir à une dimension paysagère utilitaire et pragmatique, diminuer la présence automobile et laisser plus de place aux circulations douces,
 - mettre en œuvre le projet de réaménagement de la Place de la Mairie, avec notamment la réalisation d'ombrières.
- Prendre en compte l'historique de la création du Grand Village Plage (associations de villages/quartiers) et marquer des seuils d'entrée pour renforcer appartenance commune et identité visuelle, sur ces quartiers constituant la Commune,

En matière de paysage, Grand Village Plage souhaite préserver les éléments marqueurs de son identité, qu'ils soient bâtis ou végétaux, adapter les règles en matière d'architecture et de plantations pour rester en phase avec les évolutions et les normes en vigueur et assurer la meilleure fonctionnalité possible de sa déchetterie.

Ainsi, les orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage sont les suivantes :

- Identifier et protéger les éléments identitaires de la commune (bâti ou végétaux),
- Assurer une protection forte des grandes entités paysagères de la commune, entre plage, lisière forestière et marais,
- Permettre la contemporanéité du bâti et du végétal, dans le respect de l'environnement et en veillant à une intégration qualitative dans le paysage local historique,
- Encadrer les végétaux dans les opérations d'urbanisme pour qu'ils soient adaptés au contexte local et qu'ils participent au bon fonctionnement de la déchetterie verte avec une réduction des déchets verts.

2. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

Le Grand Village Plage vise à la production d'une offre d'habitat diversifiée et en phase avec les évolutions des besoins pour apporter une réponse à l'ensemble des parcours résidentiels à l'année et des budgets de sa population résidente.

Ainsi, les orientations générales en matière d'habitat sont les suivantes :

- Proposer une offre d'habitat plus diversifiée afin de mieux répondre aux besoins des parcours résidentiels (individuel/ collectif ; tailles de terrains à bâtir ; en direction des jeunes et des aînés, ...),
- S'ouvrir à de nouveaux modèles d'habitat et d'habiter, dans le respect de l'environnement et en veillant à une intégration qualitative dans le paysage local historique,
- Poursuivre le développement de l'offre en habitat social,
- Participer à développer un habitat résidentiel à l'année :
 - amorcer, dans les besoins futurs, une tendance de moindre poids des résidences secondaires dans le parc de logements,
 - participer, en partenariat avec la Communauté de Communes, à la réflexion globale autour des meublés de tourisme et à la mise en œuvre d'outils pour encadrer et limiter l'hébergement touristique.
- Constituer des réserves foncières en partenariat avec la Communauté de Communes pour faciliter une offre de logements à prix abordable

3. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

La Commune du Grand Village Plage a pour objectif de maintenir les activités économiques dans la diversité des filières existantes (commercial, artisanal, agricole et aquacole, touristique, ...) et permettre le développement de nouvelles activités.

Ainsi, les orientations générales en matière de développement économique et commercial sont les suivantes :

- Pérenniser et développer l'offre commerciale de proximité :
 - une offre à pérenniser sur le pôle moderne,
 - une offre à développer sur le centre-bourg du Grand Village, pour renforcer la dynamique du bourg et son attractivité,
 - une offre à encadrer pour éviter les dispersions commerciales en dehors de ces pôles et dans les espaces urbanisés d'habitat.
- Anticiper la réhabilitation et/ ou la mutation du marché dans le pôle moderne,
- Maintenir les zones économiques (« Les Aires » et « Chemin du Pré Landais ») dans leur rôle d'accueil d'activités artisanales,
- Assurer le maintien et la reprise des activités agricoles et aquacoles dans leur activité primaire mais également dans le cadre d'activités complémentaires liées notamment à l'éco tourisme,
- Valoriser le Pôle Nature avec le Port des Salines et son marché, en partenariat avec le Département et la Communauté de Communes,
- Permettre l'évolution qualitative des structures d'accueil touristiques (campings, village vacances, hôtel, notamment) pour qu'ils puissent répondre aux évolutions de la demande touristique,
- Conserver la vocation d'activité hôtelière sur le site des Alizés,
- Favoriser la mise en œuvre d'un tourisme 4 saisons, durable et responsable de l'environnement.

4. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS

Grand Village Plage souhaite poursuivre l'amélioration des conditions de circulation tous modes (véhicules et circulations douces) sur son territoire, compléter ses circuits de balades piéton/ cycle en s'appuyant sur les lieux « phares » de son territoire et anticiper les besoins de stationnement supplémentaires.

Ainsi, les orientations générales en matière de de déplacement et de transports sont les suivantes :

- Améliorer, en lien avec le Département, la sécurité sur la RD26E2 et notamment la traversée de la piste cyclable au niveau de la rue des Aires et l'intersection avec la rue de la Gachoune,
- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble :
 - réduire au maximum la création de nouvelles sorties sur les voies publiques pour des raisons de sécurité,
 - aménager des liaisons inter-quartiers dans les nouveaux quartiers d'habitat,
 - prévoir des emprises pour assurer les continuités de liaisons viaires et/ ou piétonnes en anticipation d'opération ultérieure.
- Créer des circuits de promenade interconnectés et en résonnance avec les musées existants :
 - Maison Eco-Paysanne et patrimoine vernaculaire du vieux Bourg
 - Ecomusée du Port des Salines et marais salants
- Répondre au besoin de stationnement supplémentaire sur le pôle nature,

5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

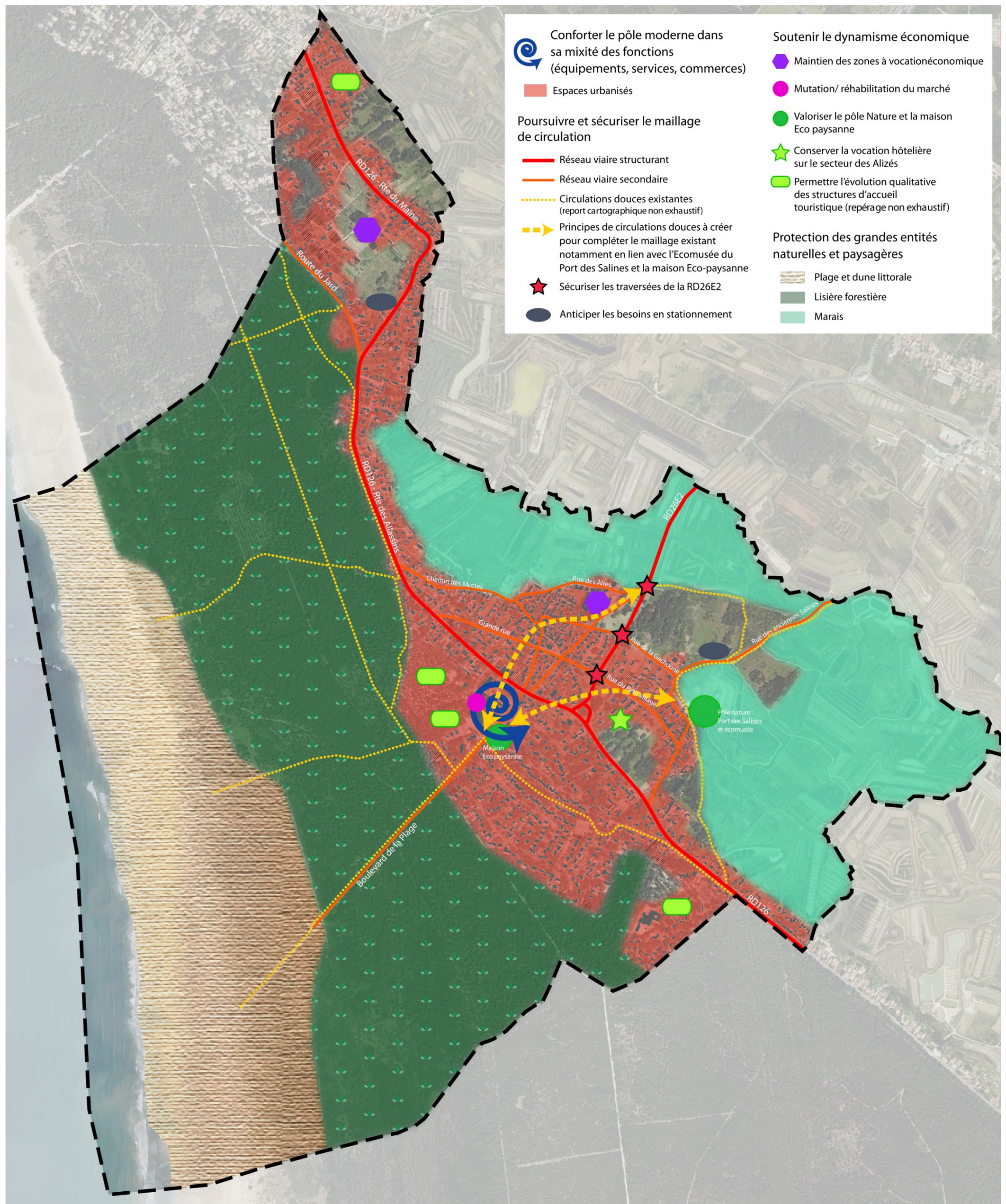
En matière d'équipement, étant donné que la question de la desserte numérique est aujourd'hui un élément de décision incontournable et joue un rôle important pour le développement des territoires, il s'agira pour Grand Village Plage d'articuler les décisions avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Charente-Maritime.

En matière d'équipements et de loisirs, Grand Village Plage souhaite poursuivre sa politique d'aménagement et de renforcement des équipements et des services existants afin de rester attractif pour la population permanente.

La commune envisage également :

- de valoriser et permettre le développement du pôle nature et l'écomusée du Port des Salines ainsi que la Maison Eco-paysanne,
- d'anticiper les besoins d'extensions d'équipements, si nécessaire.

CARTE DE SYNTHESE D'ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL, DE DEPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS, DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET D'EQUIPEMENTS



6. ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'HABITAT ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

❑ ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'HABITAT

Le SCOT du pôle Marennes Oléron prévoit des dynamiques démographiques territorialisées par Communauté de Communes (CdC) :

- *pour la CdC Ile d'Oléron, les projections démographique sont de 0,2 % par an en moyenne sur la durée du SCOT (jusqu'en 2043),*
- *pour la CdC Ile d'Oléron, les projections de nombre de logements supplémentaires entre 2023 et 2033 sont de 300.*

La commune de Grand Village Plage choisi d'inscrire la projection démographique prévue par le SCOT dans son PLU.

Cette projection de taux de croissance démographique (0,2% par an), à partir de la population municipale 2021 de l'INSEE (1 084 habitants), génère une **perspective d'environ 1 110 habitants à l'horizon 2034**. A titre indicatif, **le besoin de production de logements dans cette perspective peut être estimé à environ 50 logements**.

❑ OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le SCOT du Pôle Marennes Oléron fixe une réduction de près de 60% des consommations d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers par rapport aux consommations d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers passées sur la période de référence 2011-2020, à l'échelle des communes de la CdC Ile d'Oléron.

Sur la période de référence 2010-2020 (11 ans), les **consommations foncières d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers sont évaluées à 6,42 ha, soit environ 0,58 ha par an**.

La commune de Grand Village Plage inscrit les objectifs de réduction prévus par le SCOT dans la révision de son PLU, à savoir une réduction de 60% des consommations d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers par rapport aux consommations d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers passées sur la période de référence 2011-2020 .

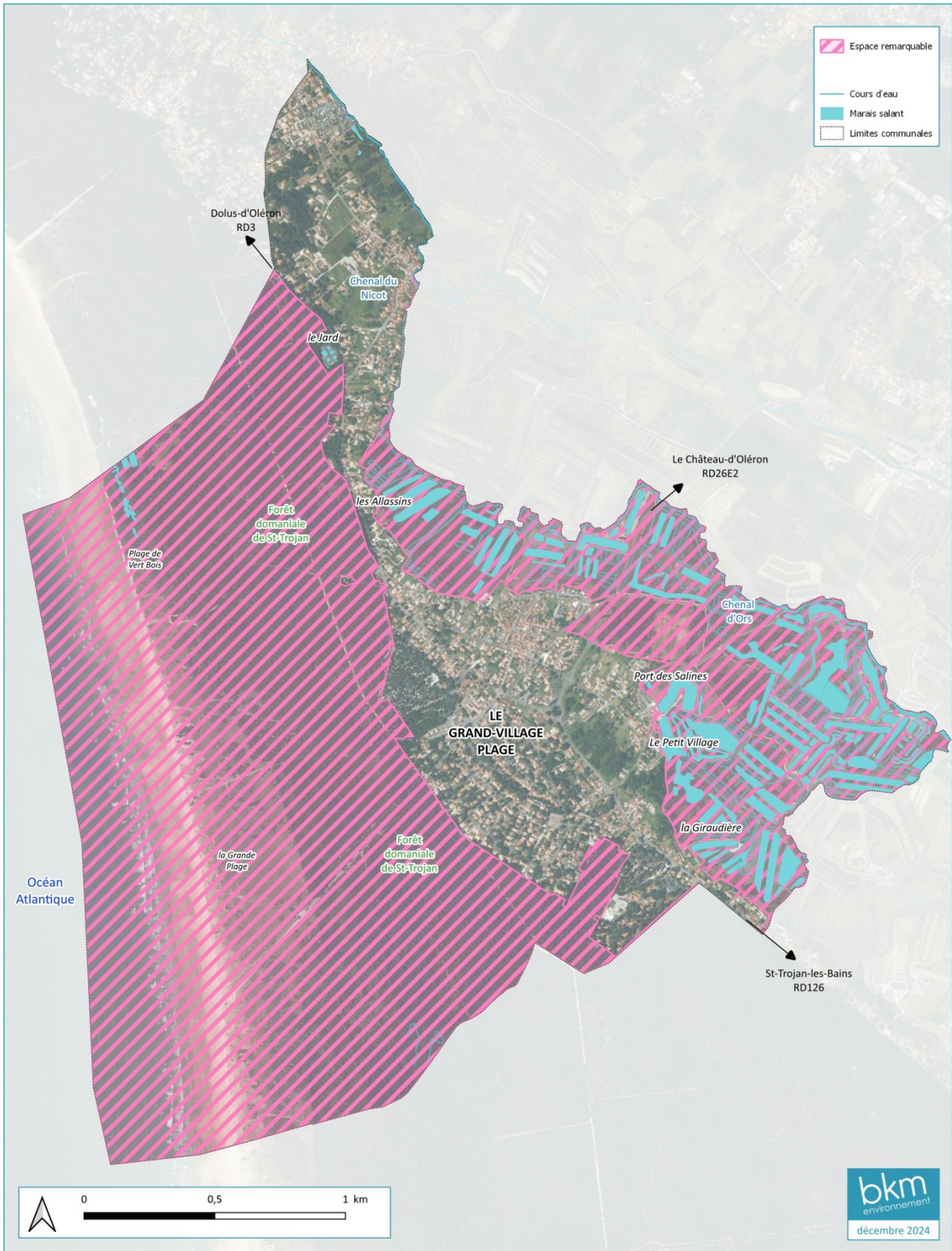
Sur la période 2021-2034, les consommations d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers maximales doivent être limitées à 3,48 ha.

7. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le Grand Village Plage précise l'application de la Loi Littoral sur son territoire et vise aussi à la préservation de la nature et des fonctionnalités des continuités écologiques.

La commune du Grand Village Plage est définie comme une commune littorale, en ce sens, elle doit répondre aux réglementations imposées par la Loi Littoral.

- **Protection des espaces reconnus comme remarquables**, définis à partir :
 - des périmètres des sites Natura 2000 (« Marais et estuaire de la Seudre », « Pertuis Charentais-Rochebonne », « Marais de la Seudre », « Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron » et « Pertuis Charentais ») ;
 - des zones humides inventoriées dans le SCOT ;
 - des espaces naturels des sites inscrits et classés hors espaces agricoles conformément aux recommandations du SCOT.
- **Protection des espaces dunaires compris dans la bande littorale des 100 mètres**, élargie pour tenir compte des projections de recul du trait de côte : zone d'aléa très fort du PPRN (révisé en 2018).
- **Protection des espaces boisés considérés comme significatifs du littoral** correspondant aux espaces boisés intégrés dans les espaces remarquables (forêt dunaire littorale).
- **Délimitation des espaces proches du rivage**, en prenant en compte les vues sur le rivage et la qualité des paysages littoraux.

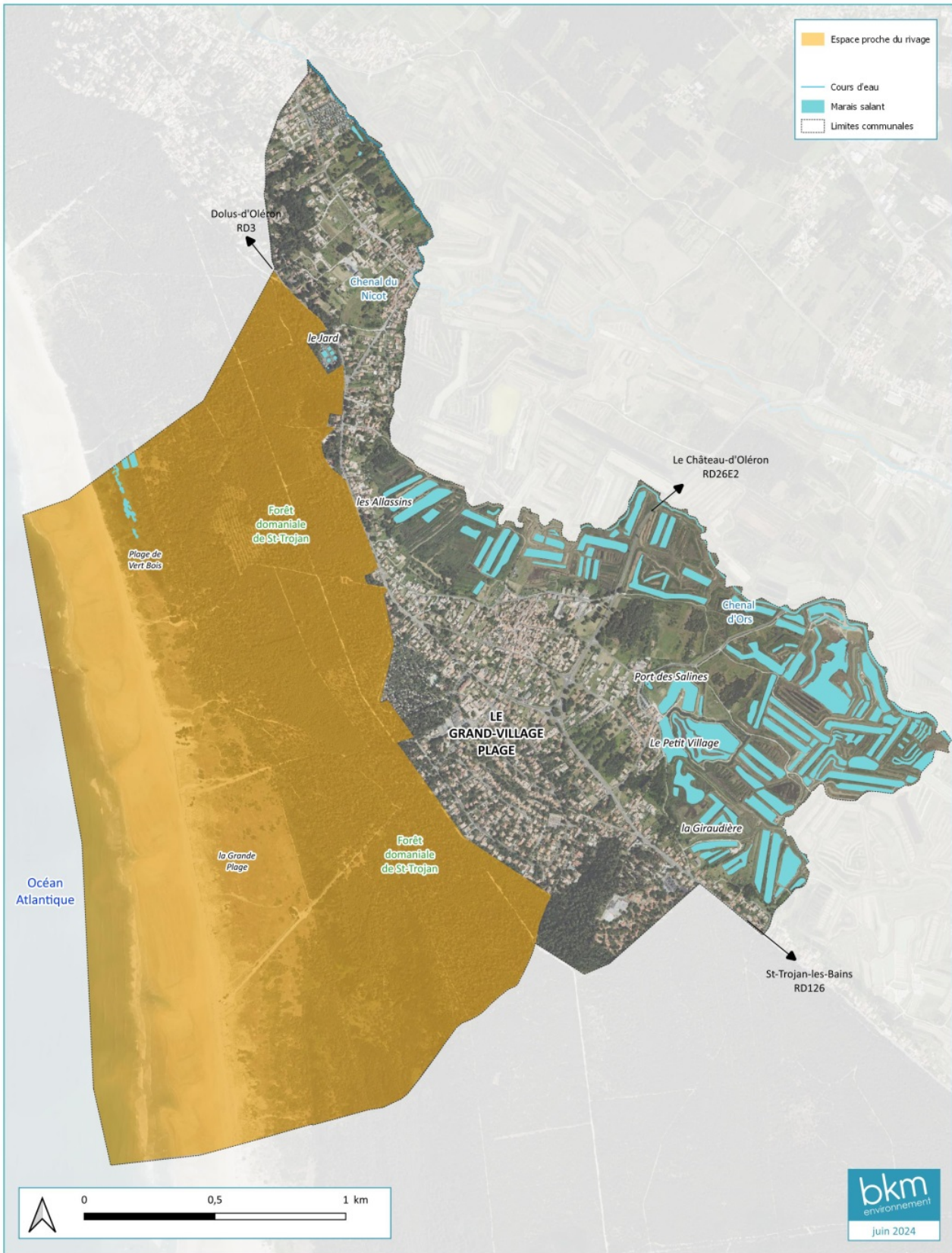


Fond de carte : Cadastre
Source(s) : BKM Environnement, 2024





Fond de carte : Cadastre
Source(s) : BKM Environnement, 2024



Fond de carte : Cadastre
Source(s) : BKM Environnement, 2024

En matière de préservation de la nature et des fonctionnalités des continuités écologiques, Grand Village Plage souhaite préserver la trame verte et bleue identifiée sur son territoire avec les orientations suivantes :

- **Protéger par des mesures d'inconstructibilité les milieux dunaires, forestiers, et les zones humides** intégrées dans les zones Natura 2000 qui forment les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la commune ;
- **Poursuivre les actions de lutte contre l'érosion éolienne et de maîtrise des flux touristiques** dans les espaces littoraux ;
- **Poursuivre et développer les programmes de gestion intégrée de la zone de marais** qui concilient préservation de la biodiversité et exploitation économique, comprenant la restauration du réseau hydrographique, le frein à l'enfrichement des espaces de « fond de marais », et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- **Préserver les corridors de milieux ouverts ou semi-ouverts dans les zones de contact entre l'urbanisation de Grand Village Plage et la zone de marais ;**
- **Préserver les espaces de nature à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Grand Village et dans les zones futures d'urbanisation en raison des nombreux services qu'ils assurent : ilots de fraîcheur, ilots de biodiversité, infiltration des eaux pluviales, cadre paysager...**

8. ORIENTATIONS POUR LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les orientations choisies par Grand Village Plage en la matière sont les suivantes :

- Maintenir le bon état des masses d'eau souterraines et superficielles et réduire les pressions ponctuelles et les pressions diffuses (nitrates, pollution phytosanitaire et micropolluants).
- Veiller au bon fonctionnement du réseau d'alimentation en eau potable et conserver de bons résultats (rendements, ILP, qualité chimique et bactériologique...).
- Poursuivre le développement de l'urbanisation dans les zones raccordables à l'assainissement collectif.
- Rouvrir une réflexion sur la problématique d'assainissement en lien avec le milieu récepteur de la station d'épuration des Allassins afin d'éviter des dégradations sur l'environnement et leurs conséquences.
- Économiser la ressource en eau (recours aux eaux pluviales, sensibilisation au gaspillage,...).

9. ORIENTATIONS POUR LA PRESERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES

Grand Village Plage souhaite protéger les biens et les personnes faces aux deux risques identifiés sur son territoire communal : qui sont le risque inondation et le risque feu de forêt.

En matière de préservation face au risque inondation, les orientations sont les suivantes :

- Poursuivre les aménagements en faveur de la réduction de la vulnérabilité du territoire aux inondations.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales.
- Prendre en compte le risque inondation par remontées de nappes.
- Préserver les zones humides qui jouent un rôle d'écrêtement des crues et permettent une régulation hydraulique.

En matière de préservation face au risque feu de forêt, les orientations sont les suivantes :

- Faire appliquer les obligations légales de débroussaillage (OLD).
- Limiter le risque incendie en limitant les extensions urbaines en interface avec la forêt.
- Limiter la propagation des incendies au sein des nouvelles constructions en préservant une zone de végétation tampon avec des espèces au pouvoir calorifique faible.
- Veiller à préserver l'accessibilité au massif forestier pour les secours.
- Prévoir les aménagements nécessaires pour assurer la desserte incendie des zones urbaines.

10. ORIENTATIONS POUR LE RESEAU D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Grand Village Plage souhaite limiter les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables avec les orientations suivantes :

- **Encourager la rénovation énergétique et l'utilisation de matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou efficients énergétiquement** (bois, isolation extérieure, orientation...).
- **Préserver les boisements forestiers et les trames vertes** en tant que puits de carbone et facteurs d'atténuation locale de la chaleur favorables aux déplacements doux.
- **Maintenir les éléments végétaux dans les zones d'habitat et d'équipement existantes** en développant la place du végétal dans les nouvelles opérations et en limitant l'imperméabilisation des sols pour limiter la formation d'îlots de chaleur.
- **Ouvrir une réflexion sur les possibilités de développement d'énergies renouvelables à l'échelle de la commune** (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie,...), cette dernière pourra notamment se baser sur les parkings et bâtiments identifiés sur les zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables (loi n°2023-175 du 10 mars 2023).