Saint Jean de Monts

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 3 du PLU Le 15 mars 2023

Pour examen au cas par cas

Réf dossier MRAe : 2023-6802

Réponse à éléments complémentaires demandés le 9 mars 2023

Onglet 2.3 du formulaire : dès lors que vous ne précisez pas le site internet sur lequel il est possible de prendre connaissance des pièces du PLU en vigueur, il vous faut en annexer une version dématérialisée à votre demande. Vous indiquez dans l'onglet 8.1 l'avoir jointe à votre envoi (annexe 4), ce qui n'est pas le cas.

→ *Le PLU approuvé le 27/12/2011 ainsi que toutes les modifications et révisions allégées approuvées depuis cette date sont consultables sur le site internet de la ville : rubrique « mon cadre de vie » - « urbanisme » - « le PLU ».*
https://www.saintjeandemonts.fr/plan-local-d-urbanisme-plu.html

Onglet 3.2 : il convient d'indiquer comment l'avis de l'autorité environnementale sur le PLU arrêté et celui ou ceux qui ont été rendus sur les procédures d'évolution du PLU intervenues depuis, ont été pris en compte concrètement. Cela peut, par exemple, prendre la forme d'un tableau récapitulatif.

→ *Vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif des différentes procédures*

	Approbation	Avis MRAe	Prise en compte
Elaboration du PLU	27/12/2011	18/07/2008	
Modification n° 1	09/03/2015	Absence de réponse avis réputé favorable	
Révision allégée n° 1	30/11/2015	25/02/2015	Réponses apportées à chaque remarque ci-joint
Révision allégée n° 2	30/11/2015	25/02/2015	Réponses apportées à chaque remarque ci-joint
Modif simplifiée n° 2	14/09/2016	Absence de réponse avis réputé favorable	
Modification n° 3	08/11/2018	Absence de réponse avis réputé favorable	
Modification n° 4	27/05/2021	19/01/2021	Réponses apportées à chaque remarque ci-joint
Révision allégée n° 5	27/05/2021	Absence de réponse avis réputé favorable	

Onglet 4.2.2 : les surfaces des catégories de zones sont à indiquer, même si elles seront inchangées. Au cas présent, il serait utile d'individualiser les surfaces des secteurs Uc2 et Ub2.

→ *Vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif des différentes procédures*

Zones	Surfaces en ha	Zones	Surfaces en ha
Ua1	23,85	IAUb	31,68
Ua2	57,90	IAUc1	3,5
Ub1	46,37	IAUc2	32,88
Ub2	**202,31 + 7,42**	IAUc3	2,86
Uc1	163,21	IAUe1	7,56
Uc2	**327,34 – 7,42**	IAUe2	5,79
Uc3	65,39	2AU	28,90
Ue1	35,70	Aa	124 ,23
Ue2	26,05	N	215,39
Ul1	189,17	Nd L146-6	4266,45
Ul2	1,54	Ne	171,38
Ul3	2,34	Nf	2,29
Us	35,28	Ng	51,14
Usc	5,91	Nh	24,7
Uss	6,94	Nl	44
		No	16,3
		Np	13,23

Surface de 7,42 ha du secteur de la Métairie ayant fait l'objet d'une erreur d'appréciation à l'occasion de la modification n°4 du PLU approuvée le 27/05/2021

Onglet 4.3.3. sur la densité : la réponse « non » n'est pas cohérente avec l'indication selon laquelle la modification simplifiée n°3 du PLU vise notamment à remédier au fait que le règlement actuel empêche la densification.

→ *Le secteur de la Métairie a fait l'objet* ***d'un premier permis d'aménager délivré le 11 juin 2012*** *pour la première tranche de 35 lots dont les constructions sont toutes achevées.*

Un second permis d'aménager a été délivré le 20 juin 2017 pour la seconde tranche de 42 lots *dont les dernières constructions sont en cours.*

Ces 2 dossiers ont été instruits sur la base du règlement IAUb2 du PLU approuvé le 27 déc 2011 et sur l'Orientation d'Aménagement OAP La Métairie annexée au PLLU.
Le changement de zonage prévu à la présente modification simplifiée est effectué pour rectifier une erreur d'appréciation. A l'occasion de la dernière modification du PLU approuvée le 27 mai 2021, le secteur de la Métairie, aujourd'hui presque totalement construit, a été rattaché au secteur voisin Uc2 alors qu'il aurait dû être intégré à un zonage Ub 2 afin d'être en cohérence avec les permis d'aménager délivrés avant l'évolution du PLU en 2021 qui avait été instruit sur la base du règlement de la zone 1AUb (règles de densité équivalente au Ub2).

Preuve en est des divisions parcellaires visibles sur le cadastre, la première tranche est complétement construite et pour la tranche 2 la plupart des permis de construire son délivrés et les constructions sont en cours.
Qu'en effectuant lors de la dernière modification du PLU un transfert de l'opération de 1AUb1 en Uc2, le PLU a méconnu l'opération engagée qui ne respectait donc plus les règles de densité de la zone Uc2. Il s'agit donc bien non pas d'augmenter la densité dans les faits mais d'intégrer le secteur de la Métairie dans un zonage qui soit cohérent avec les permis d'aménager autorisés avant 2021.

Parcellaire cadastre

Onglet 5.1 et 5.3 : plusieurs indications, telles que l'absence de ZNIEFF, de zone humide et d'élément de trame verte et bleue sur l'ensemble de la commune et/ou dans le périmètre du projet sont à rectifier, en apportant les précisions requises.

→ Rappel des autorisations délivrées sur le secteur de la Métairie :

Concession d'aménagement signée entre la Commune et la SEM ORYON le 21/12/2011.

1ère tranche : permis d'aménager « Lotissement La Métairie » 35 lots à usage d'habitation – PA n° 085 234 12C0003 délivré le 11 juin 2012.

2ème tranche : permis d'aménager « Lotissement La Métairie 2 » 42 lots à usage d'habitation – PA n°085 234 17C0003 délivré le 20 juin 2017.

Ces 2 tranches ont fait l'objet d'autorisations au titre de la loi sur l'eau.

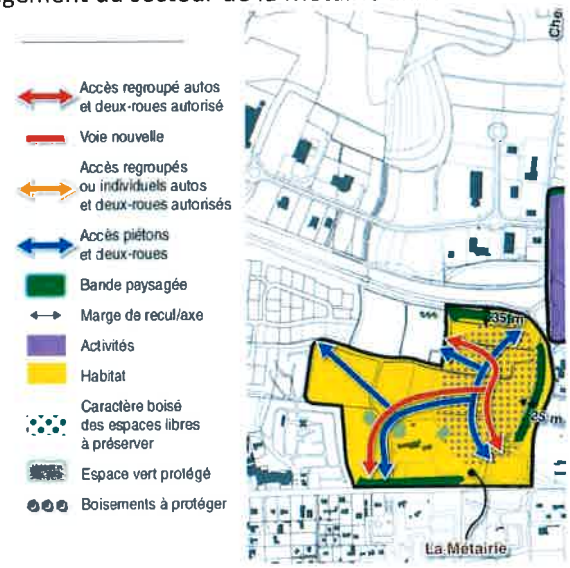
Tranche 1 : déclaration au titre de la loi sur l'eau n° 085-2011-00791 du 12 janvier 2012.

Tranche 2 : autorisation au titre de la loi sur l'eau n° 085-2015-00054 du 16 août 2015.

Evolution du zonage « La Métairie » depuis l'élaboration du PLU :

	PLU approuvé le 27/12/2011	Modification n° 4 du PLU approuvé le **27/05/2021 (rattaché par erreur d'appréciation au zonage voisin Uc2)**	Zonage souhaité modification simplifiée n° 3 du PLU **(à rattacher à un zonage similaire au IAUb initial)**
Zonage	IAUb	Uc2	Ub2
% d'emprise au sol	70%	40%	70% pour terrain sup à 200 m²
Coef imperméabilisation	60%	50%	70%
Hauteurs	7m à l'égout / 10m au faitage	6m à l'égout / 9m au faitage	7m à l'égout / 10m au faitage

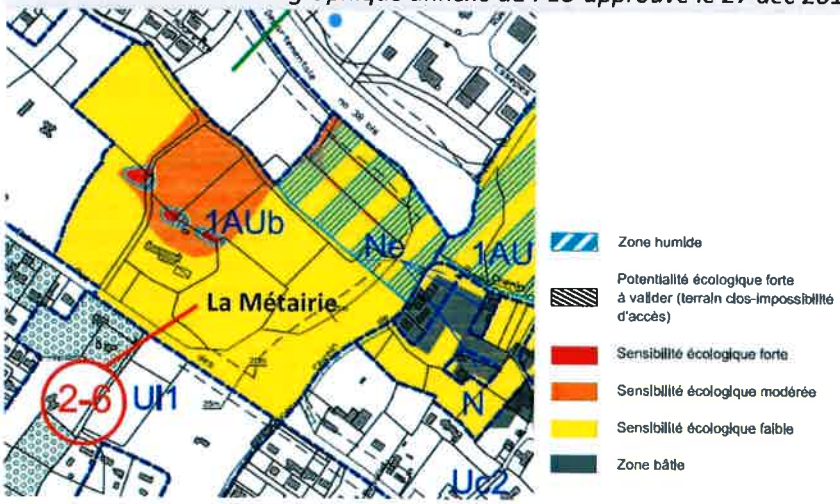
Orientation d'aménagement du secteur de la Métairie annexée au PLU du 27 déc 2011 :



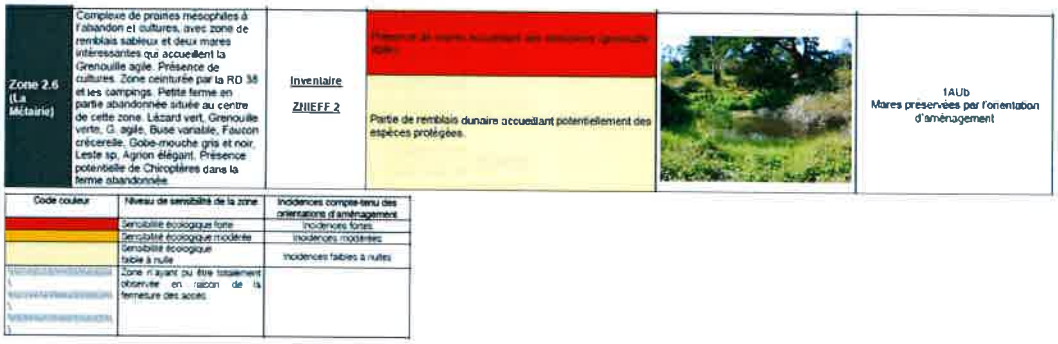
Orientations d'aménagement du PLU de Saint-Jean de Monts

Orientations d'aménagement	Dominante	Surface en ha	Surface vierge* en ha	Nombre de logements**
Route de Notre-Dame				
les Vignes	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
Centre-bourg - Front de Mer 1				
le Vasais	Habitat	8,7	8,3	105 à 115
Centre-bourg - Front de Mer 2				
le Clousis Nord	Activités	13,0	11,5	
la Roussière	Habitat	3,6	3,5	50 à 60
Avenue de la Forêt				
Avenue de la Forêt	Equipements			
Avenue Valentin				
Les Verres	Habitat	5	5	80 à 100
Entrée de ville Sud				
les Verrées	Habitat	18,7	13,2	230 à 240
la Rigonette	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
la Métairie	Habitat + activités	13,0	8,0	65 à 75 + activités***
le Clousis Sud	Activités	3,5	3,5	

→ *Extrait de l'atlas cartographique annexé au PLU approuvé le 27 déc 2011 :*



→ *Extrait de l'évaluation environnementale annexée au rapport de présentation du PLU*
Enjeux de l'urbanisation des zones AU



→ *Extrait synthèse des effets de l'urbanisation future annexée au rapport de présentation du PLU*

La Métairie

La zone est située à l'Est de la RD 38 bis, où celle-ci marque un coude pour se raccorder à la RD 38. Il s'agit d'un secteur en mutation, où se mêlent constructions d'habitations et bâtiments agricoles. De nombreuses haies bocagères et arbres isolés masquent le front des habitations.
A l'exception de la ferme, le secteur est entièrement non construit. Il est majoritairement occupé de prairies et de haies bocagères. Au Nord subsistent plusieurs fossés qui appartiennent à l'ancien maillage hydraulique du Marais Breton et dont ils ont été séparés lors de la création de la rocade. Sur le site, les vues sont cloisonnées par les rideaux d'arbres ou des bosquets qui offrent des perspectives changeantes au fur et à mesure de la progression à travers les parcelles.
L'extension de la zone d'activités va impacter le paysage par l'urbanisation de ce secteur naturel. L'impact paysager restera cependant limité dans la mesure où les abords Est, Ouest et Sud du secteur sont déjà bâtis.
Le projet prévoit, de plus, des mesures d'insertion paysagère par une bande paysagée tout autour du secteur. Plusieurs mares seront également protégées au sein de la zone.
Le règlement de la zone 1 AUb1 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 9.00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré et de hauteur limitée en bordure de marais. Les fossés détruits devront être reconstitués.

→ *Carte indiquant les distances du secteur de la Métairie par rapport aux zones Natura 2000 les plus proches. 306 m*

→ *La commune de Saint Jean de Monts appartient au périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts approuvé par arrêté préfectoral 30 mars 2016.*

Le secteur de la Métairie est concerné par aucun aléa identifié au PPRL

L'auto-évaluation est à compléter :

- elle s'appuie à ce stade sur des indications en partie erronées (cf. remarque ci-dessus) ;
- en principe, le secteur de La Métairie a déjà fait l'objet d'une description de l'état initial de son environnement, ainsi que d'une évaluation des impacts potentiels de son urbanisation, lors de son classement initial en 1AUb dans le PLU, voire lors de son reclassement en Uc2. Il vous faut rechercher si ces éléments figurent dans le rapport de présentation ou toute autre pièce du PLU et de sa dernière modification, en extrayant les passages concernés ou en rappelant où ils figurent ;
- il importe également de rappeler la nature des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager notamment) et au titre de la loi sur l'eau déjà délivrées sur ce secteur de La Métairie, et de vérifier que la modification projetée du règlement du PLU ne remet pas en cause le respect de ces autorisations, en matière notamment de gestion des eaux pluviales et d'espaces à préserver. Cela vous permettra de justifier qu'elle n'est pas susceptible d'impacts supplémentaires sur l'environnement et sur le site Natura 2000 voisin, par le biais du réseau hydraulique notamment.

→ *Auto-évaluation :*

Evaluation des incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement :

Considérant :
Que la modification simplifiée porte sur des secteurs U (Ua2, Uc2 et Ub2) correspondant à des secteurs urbanisés construits.

Que les 3 évolutions proposées visent à :

Apporter une précision à la règle des hauteurs en ajoutant la mention « attique » sans en modifier la hauteur maximale autorisée en Ua2 (hauteur maximale inchangée de 13 m au faitage)

Remplacer les termes « conformes au nuancier » par « compatibles avec le nuancier » pour l'aspect des constructions, sans modification de gabarit ou d'implantation des constructions,

Corriger une erreur d'appréciation opérée lors de la dernière modification du PLU qui a injustement transférée une zone 1AUb en zone Uc2 (zonage voisin) mais qui ne permet pas de densification alors même que l'opération récente de la métairie a été entreprise pour proposer une offre d'habitat plus dense.

Que les 3 évolutions proposées ne portent pas ni sur des secteurs naturels préservés, ni sur des secteurs sensibles (zones humides, zones boisés, ...)
Au regard de son objet, il est estimé que la modification simplifiée du PLU n'aura pas d'incidence sur les zones Natura 2000. Ainsi, aucune mesure n'est envisagée au titre de la préservation des zones Natura 2000.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus :

Fait à Saint Jean de Monts, le 16 mars 2023

Le Maire,

Véronique LAUNAY