



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme**  
**sur le projet de modification simplifiée n°2**  
**du plan local d'urbanisme**  
**de la commune de SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE (85)**

N°MRAe PDL-2023-7371

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021 et du 19 juillet 2023 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 6 octobre 2023 relative au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie présentée par le président de Pays de Saint-Gilles Agglomération, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, ainsi que les compléments apportés le 8 novembre 2023 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 10 octobre 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 28 novembre 2023 ;

#### **Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, incluant :**

- des précisions concernant les définitions des termes employés dans le règlement ;
- la correction d'erreurs matérielles constatées entre les deux dernières procédures ;
- l'amélioration de la rédaction de certaines règles afin d'en clarifier l'interprétation ;
- la prise en compte du décret 2023-195 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition de ces destinations et sous-destinations ;
- l'adaptation des règles dans les zones d'urbanisation future (1AU1 et 1AU2) couvrant des projets validés par la ville ;
- l'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes.

#### **Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 3 mars 2020 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il est compris dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie en vigueur
- le territoire de la commune est concerné par les sites Natura 2000 "Dunes de la Sauzaie et marais du Jaunay", zone spéciale de conservation (FR 5200655), "Marais breton, baie de Bourgneuf, île de

Noirmoutier et forêt de Monts", zone spéciale de conservation (FR 5200653) et zone de protection spéciale (FR 52122009), « Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent », zone de protection spéciale (FR 5212015) ainsi que par la zone humide d'importance nationale du marais breton et par des zones naturelles d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF) ;

- le territoire de la commune est également concerné par le site classé "Dunes du Jaunay et de la Sauzaie", par un périmètre de délimitation des abords des monuments historiques (église de Saint-Gilles), par un plan de valorisation et de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) du Pays de Monts ;
- la ZAC de la Croix a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de sa procédure de création, dossier sur lequel la MRAe a émis un avis le 9 août 2021. Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont respectivement été approuvés par le conseil municipal les 15 novembre 2021 et 23 mai 2023. Une demande d'autorisation environnementale relative à ce projet avait été déposée auprès de la DDTM de la Vendée le 10 juin 2021 pour le volet loi sur l'eau, au titre des rubriques 2150 et 3310 (liées aux rejets d'eaux pluviales et aux atteintes aux zones humides). Elle a été accordée par arrêté préfectoral du 30 mars 2023. La MRAe n'a pas été reconsultée dans le cadre de ces procédures, le porteur de projet ayant estimé inutile d'actualiser l'étude d'impact du projet.

Le mémoire en réponse (de septembre 2021) à l'avis de la MRAe du 9 août 2021 indiquait que : « *La procédure d'autorisation environnementale inclut l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables, et relevant des différents codes, dont l'autorisation Loi sur l'Eau mais également, les éventuels dossiers de dérogation espèces protégées, ICPE... L'autorisation environnementale déposée pour ce projet le 10 juin dernier n'a pas inclus de demande de dérogation espèces protégées. En effet, cette dernière ne nous paraissait pas justifiée au regard des espèces identifiées et des mesures d'évitement des impacts prévues. Si cependant au regard des éléments du dossier d'autorisation environnementale déposé, le service instructeur jugeait de l'obligation d'engager une telle procédure de dérogation, l'autorisation environnementale sera complétée d'un tel dossier.* »

Une demande de dérogation aux interdictions issues de la législation relative aux espèces protégées sur le périmètre de la ZAC (dossier de juin 2023 comprenant deux CERFA signés le 8 juin 2023) est annexée à la présente demande d'avis conforme. Cette demande porte sur environ 25 espèces et leurs habitats. Il n'est pas précisé pourquoi elle est disjointe de l'autorisation environnementale déjà délivrée. La MRAe rappelle par ailleurs que l'étude d'impact du projet doit être jointe à toute demande d'autorisation et, si besoin, être actualisée dans l'optique d'une nouvelle consultation de la MRAe et du public. En l'état des informations de la MRAe, cette demande de dérogation a fait l'objet d'un avis défavorable du conseil scientifique régional du patrimoine naturel - CSRPN début septembre 2023. Ainsi, la teneur précise du projet et, par voie de conséquence, celle de l'OAP qui a vocation à encadrer la prise en compte des enjeux environnementaux sur son périmètre, ne peuvent être considérées comme étant stabilisées à ce stade. Il n'est donc pas démontré que la modification simplifiée du PLU actuellement projetée sur ce secteur soit pleinement cohérente avec la bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

- plusieurs erreurs et insuffisances de la demande d'avis conforme n'ont pas été corrigées ou complétées par la collectivité suite à la demande de compléments du 19 octobre 2023 ; contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, la MRAe rappelle notamment qu'elle a vocation à s'assurer que la demande d'avis conforme présente un niveau d'information suffisant pour identifier les impacts potentiels de la modification simplifiée du PLU et qu'elle est fondée, à ce titre, à demander tout complément utile à la compréhension du public ; qu'un avis écrit du préfet de département ne peut pas être assimilé à un avis de la MRAe (cette dernière n'étant pas une personne publique associée - PPA et les avis qu'elle rend n'étant pas intégrés dans l'avis du préfet de département) ; que le code de l'environnement ne prévoit pas que la MRAe émette un avis sur la réponse écrite produite par le maître d'ouvrage du projet en application du VI de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- la modification de l'OAP n°2 (dénommée secteur du lycée nord) inclut la préservation d'une zone humide inventoriée sur site dans le cadre des études pré-opérationnelles d'un projet d'aménagement. Au vu de cette OAP, le secteur d'habitat couvre notamment une zone de friche dont les enjeux ne sont pas présentés dans le dossier. Le défaut d'analyse de ces enjeux dans la demande d'avis conforme ne permet pas d'apprécier l'utilité d'adapter, le cas échéant, les dispositions de l'OAP en vue de leur prise en compte.

Les autres ajustements du PLU sur ce secteur sont présentés comme « *résultant des échanges entre la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et l'aménageur/promoteur pour permettre la faisabilité opérationnelle résultant d'un plan de masse validé par la ville* », toutefois non joint au dossier.

La collectivité annonce, en page 31 de la notice explicative de la modification simplifiée du PLU, que la future coulée verte située au sein de cette OAP n°2 recevra à terme les « *principes* » éventuels de compensation liés à l'urbanisation du secteur concerné. En réponse à la question de la MRAe, de savoir dans quelle(s) procédure(s) seront définis le besoin de compensation et les mesures qui en résulteront, la collectivité renvoie sans explication vers la demande de dérogation relative aux espèces protégées du secteur couvert par l'OAP n°1 (secteur de la Croix). Ainsi, la notice explicative de la modification simplifiée du PLU ne démontre pas que le projet sur le secteur du lycée nord couvert par l'OAP n°2 fera l'objet de procédures garantissant l'entier respect du code de l'environnement et la satisfaction d'un éventuel besoin de compensation d'impacts liés à l'urbanisation de ce secteur ;

- le complément produit par la collectivité précise le motif de la suppression de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière, sans toutefois indiquer le devenir probable de l'espace concerné au regard de ce que le PLU y autorise, ce qui ne permet pas d'évaluer les incidences potentielles en matière d'environnement urbain (densification du bâti et circulations accrues, par exemple) de cette suppression d'emplacement réservé ;
- les autres composantes de la modification simplifiée du PLU projetée ne paraissent pas de nature à engendrer des incidences négatives notables en matière de consommation d'espaces ainsi que sur les secteurs agricoles, le patrimoine naturel, paysager et architectural, ou en matière de risques et de nuisances ;
- selon la notice d'auto-évaluation, les modifications apportées au PLU n'entraînent pas de majoration de droit à construire et les ajustements opérés, outre les prescriptions relatives à l'aspect des constructions, visent à moduler les règles d'implantation de ces dernières ;

### **Rend l'avis qui suit:**

L'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie n'est pas démontrée : il doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir Pays de Saint-Gilles Croix de Vie Agglomération.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la collectivité rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 5 décembre 2023  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2