



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

**Avis conforme modificatif**  
**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-RG

## Avis conforme modificatif

### 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, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 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 9 août 2021 portant exercice de délégation ;
- Vu** l'avis conforme de la MRAe n°2023ACPD88 / PDL-2023-7371 du 4 décembre 2023 concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ;
- Vu** le recours gracieux du président de Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération reçu le 31 janvier 2024 et le complément reçu le 13 mars 2024 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 1<sup>er</sup> février 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 27 mars 2024 ;

### 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 ;
- l'avis conforme de la MRAe en date du 4 décembre 2023 était fondé sur :
  - l'absence de démonstration de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans les modifications du PLU projetées sur le secteur de la ZAC de la Croix, compte tenu de l'état d'avancement de l'instruction de la demande de dérogation aux interdictions issues de la législation relative aux espèces protégées sur le périmètre de la ZAC, demande objet d'un avis défavorable du conseil scientifique régional du patrimoine naturel - CSRPN début septembre 2023 au vu duquel 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 pouvaient être considérées comme étant stabilisées à ce stade ;
  - le défaut d'analyse des enjeux de la zone de friche située dans le périmètre de l'OAP n°2 modifiée dénommée « secteur du lycée nord », incluant la préservation d'une zone humide inventoriée sur site dans le cadre des études pré-opérationnelles d'un projet d'aménagement ; l'absence de démonstration que l'opération – dont le plan de masse validé par la ville n'était pas joint au dossier - envisagée sur le secteur couvert par cette OAP ferait 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 ;
  - l'absence d'indication du devenir probable de l'espace concerné par la suppression de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière, au regard de ce que le PLU y autorise, ce qui ne permettait 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 ;
  - la persistance d'erreurs et insuffisances diverses dans la demande d'avis conforme ;
- il ressort du recours gracieux reçu le 31 janvier 2024 et du complément reçu le 13 mars 2024 que :
  - la demande de dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées sur le périmètre de la ZAC de la Croix, requise par la DDTM de la Vendée postérieurement à l'enquête publique relative au projet de ZAC, a fait l'objet d'une consultation publique du 22 janvier au 5 février 2024, puis d'un arrêté d'autorisation le 20 février 2024 ; le recours gracieux expose l'articulation du PLU en vigueur et de la modification simplifiée projetée avec les mesures d'évitement, de réduction et de compensation figurant dans l'autorisation

environnementale délivrée en mars 2023 pour le volet loi sur l'eau ou dans la demande de dérogation, complétée suite à l'avis du CSRPN notamment par l'ajout d'un site de compensation à la confluence de la vallée Moinard et de la rivière du Jaunay déjà zoné en N dans le PLU en vigueur ;

- le périmètre de l'OAP n°2 concernant le secteur du lycée nord est assujéti d'une part, à une procédure de dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées, dont la demande effectuée par le porteur de projet - analysant notamment les enjeux de la zone de friche et exposant les mesures de compensation, projetées pour certaines dans la future coulée verte – est jointe au recours gracieux sur l'avis conforme rendu par la MRAe et, d'autre part, à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau en application de la rubrique de la nomenclature relative aux eaux pluviales, incluant la préservation d'une partie des 3000 m<sup>2</sup> environ (les chiffres énoncés au fil du dossier de demande de dérogation divergeant à ce stade), de zone humide inventoriés dans l'emprise du projet ; la zone humide concernée, non protégée dans le PLU en vigueur, s'étend également sur le parcellaire adjacent au sud ; ces deux procédures ont vocation à garantir 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 projet de plan masse a évolué jusqu'en octobre 2023 pour tenir compte des enjeux environnementaux ; les compléments apportés dans le recours gracieux permettent de mieux comprendre la mise en cohérence du PLU recherchée dans le cadre de la modification simplifiée de ce dernier ;

- cependant, la demande de dérogation a fait l'objet le 26 janvier 2024 d'un avis défavorable du conseil scientifique régional du patrimoine naturel - CSRPN au vu duquel la teneur précise du projet ne peut être considérée comme étant entièrement stabilisée à ce stade ; cet avis défavorable est motivé par le fait que, malgré un niveau d'enjeux faible, la demande nécessite des éléments et explications complémentaires ; le plan masse dans sa version d'octobre 2023 est ainsi susceptible de faire l'objet d'ajustements supplémentaires de la part du porteur du projet pour tenir compte de l'avis émis par cette instance, préalablement à sa mise en consultation publique en vue d'une décision d'autorisation ou de rejet du préfet de département, sans laquelle le projet ne pourra être mis en œuvre ; la collectivité indique par ailleurs s'être attachée, dans son champ de compétence de la planification urbaine, à encadrer la prise en compte des enjeux environnementaux à travers le PLU en vigueur et le projet de modification n°2 de ce dernier, en restant en cohérence avec la logique urbaine recherchée et que les éventuels ajustements du projet à intervenir seront sans conséquence sur la teneur de la modification n°2 du PLU ; la MRAe relève toutefois que l'état d'avancement de la procédure de dérogation ne permet pas d'être conclusif sur ce dernier point et que l'indication selon laquelle un transfert partiel de constructibilité vers la zone Nv évoqué par le CSRPN n'est pas légalement réalisable dans le cadre d'une procédure de modification de PLU n'a pas à entrer en ligne de compte, le code de l'urbanisme offrant, le cas échéant, la possibilité de procéder à ce type d'évolution par voie de révision du PLU ;

- du fait des dispositions du PLU applicables sur l'espace, zoné UB et de surface modique, concerné par la suppression de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière, la suppression de cet emplacement réservé n'est pas susceptible d'engendrer des incidences notables en matière d'environnement urbain ;

- les autres erreurs et insuffisances diverses relevées par la MRAe dans la demande d'avis conforme initiale ont été rectifiées ;

- la notice d'auto-évaluation rappelle que les modifications apportées au PLU n'entraînent pas de majoration de droit à construire et que les ajustements opérés, outre les prescriptions relatives à l'aspect des constructions, visent à moduler les règles d'implantation de ces dernières ;
- les autres composantes de la modification simplifiée du PLU projetée ne sont 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 ;

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

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie n'est pas susceptible d'avoir des 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 ; il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération rendra une décision en ce sens.

La MRAe recommande cependant :

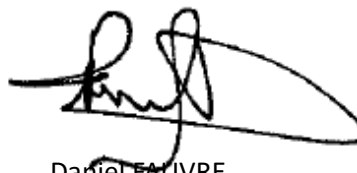
- ***au porteur du projet dit « secteur du lycée nord », de mettre en cohérence les surfaces divergentes - énoncées à ce stade au fil du dossier de demande de dérogation - de zone humide (tant recensée qu'impactée), préalablement au dépôt du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;***
- ***à la collectivité, de faire bénéficier la partie de la zone humide, située en dehors du périmètre de ce projet, du même niveau de préservation dans le PLU que la partie conservée dans le périmètre de l'OAP n°2 ;***
- ***de surseoir à poursuivre la procédure de modification simplifiée du PLU dans l'attente de la décision préfectorale au titre de la législation relative aux espèces protégées, qui pourrait motiver des évolutions différentes du PLU sur ce secteur ;***
- ***de faire reposer à l'avenir, les évolutions éventuelles du PLU, sur un niveau préalable d'identification des enjeux environnementaux, suffisamment précis pour éviter la découverte tardive de certains d'entre eux en phase opérationnelle.***

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 3 avril 2024

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