



Givrand, le 30 janvier 2024

Monsieur le Président de la MRAE  
DREAL des Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5 rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2

DOSSIER SUIVI PAR :  
ALEXANDRE PHONGSAVATH – CHARGE DE MISSION PLANIFICATION/URBANISME  
TEL : 02 51 55 55 55 – FAX : 02 51 54 24 46  
[a.phongsavath@payssaintgilles.fr](mailto:a.phongsavath@payssaintgilles.fr)

**Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie – Recours gracieux à l'encontre de l'avis conforme n°MRAE PDL-2023-7371**

N/Réf. : FB/NB/GD/AP

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale,

Le PLU de la commune de Saint Gilles Croix de Vie a été approuvé le 3 février 2020 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a déposé le 6 octobre 2023 une demande d'évaluation au cas par cas relatif à la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT GILLES CROIX DE VIE.

Cette modification simplifiée n°2 a notamment pour objet :

- d'ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (le recul n'est plus imposé et une implantation à l'alignement est autorisée),
- d'ajuster la rédaction écrite et graphique des OAP afin de permettre une meilleure compatibilité entre les OAP et les projets,
- de supprimer un emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière,
- de supprimer la polarité commerciale et de services prévue en front du Chemin de la Croix.

Le 5 décembre 2023 vous avez indiqué que le projet tel que présenté ne permettait pas de démontrer 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.

Toutefois, l'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie dispose de nouveaux éléments à porter à votre attention et qui pourront permettre de modifier votre avis conforme n°2023 7371 sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT GILLES CROIX DE VIE (85).

Par la présente, nous formons donc un recours gracieux contre votre avis du 5 décembre dernier et vous demandons de le retirer.

En effet, vous avez soulevé plusieurs points ne vous permettant pas de considérer la modification simplifiée n°2 telle que présentée comme suffisamment cohérente avec l'ensemble de projets prévus dans plusieurs secteurs de la Ville.

Depuis votre décision, l'Agglomération dispose de nouvelles informations et analyses que nous allons développer présentement autour dans un premier temps de la ZAC de la Croix (1), puis du secteur du Lycée Nord (2), ensuite de la suppression de l'emplacement réservé du cimetière (3) et enfin des corrections du formulaire, de l'auto-évaluation (4).

## 1- ZAC de la Croix

Sur le projet de la ZAC de la Croix, vous nous avez indiqué qu'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.

Aujourd'hui, nous souhaitons porter à votre connaissance de nouvelles informations et notamment relative à la demande de dérogation sur les espèces protégées. Mais préalablement, il convient de faire un rappel des faits autour du projet de ZAC.

Le projet de développement d'un quartier résidentiel d'environ 740 logements sur le site dit de « La Croix » au nord de la route de la Roche a fait l'objet des procédures suivantes au titre du code de l'urbanisme : dossier de création approuvé le 15 novembre 2021 et dossier de réalisation approuvé le 22 mai 2023.

En parallèle, au titre des procédures prévues par le code de l'environnement, ce projet a fait l'objet d'une autorisation environnementale unique le 30 mars 2023 valant également autorisation loi sur l'eau au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (*Annexe 1*). Le dossier d'évaluation des incidences environnementales réalisé de 2019 à 2020 par un bureau d'études pour le compte de l'aménageur de la ZAC, le groupe Giboire, a été déposé le 29 juin 2021 pour instruction. Entre la fin des études et le dépôt, un arrêté ministériel du 8 janvier 2021 a modifié l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Le niveau de protection de la vipère aspic a évolué puisqu'à partir de cet arrêté non seulement les individus sont protégés mais aussi leurs aires de reproduction et de repos. Lors de la procédure contradictoire relative à l'autorisation environnementale unique, la DDTM de Vendée a informé la Ville et le groupe Giboire que compte tenu de la destruction de la haie où la vipère aspic avait été identifiée, l'obtention d'une dérogation au titre des espèces protégées devait avoir lieu avant tout engagement de travaux d'aménagement sur ce futur quartier. Une demande de dérogation a alors été déposée le 8 juin 2023. Un arrêté provisoire d'autorisation est soumis à la participation du public du 22 janvier au 5 février 2024 (*Annexe 2*).

Le PLU approuvé le 3 février 2020 (a) puis révisé le 8 décembre 2022 (b) prévoit d'ores et déjà des dispositions permettant de garantir le respect des mesures prévues par les deux autorisations, comme détaillé ci-après. La présente modification simplifiée n°2 du PLU (c) permet de sanctuariser des mesures supplémentaires.

### a) Dispositions prévues dès le PLU approuvé le 3 février 2020

Dès 2020, le PLU garantissait la préservation de la Vallée du Grenouillet (**a.1**), de la mare présente en continuité de la zone humide centrale (**a.2**) et d'un site de compensation de haies à planter (**a.3**).

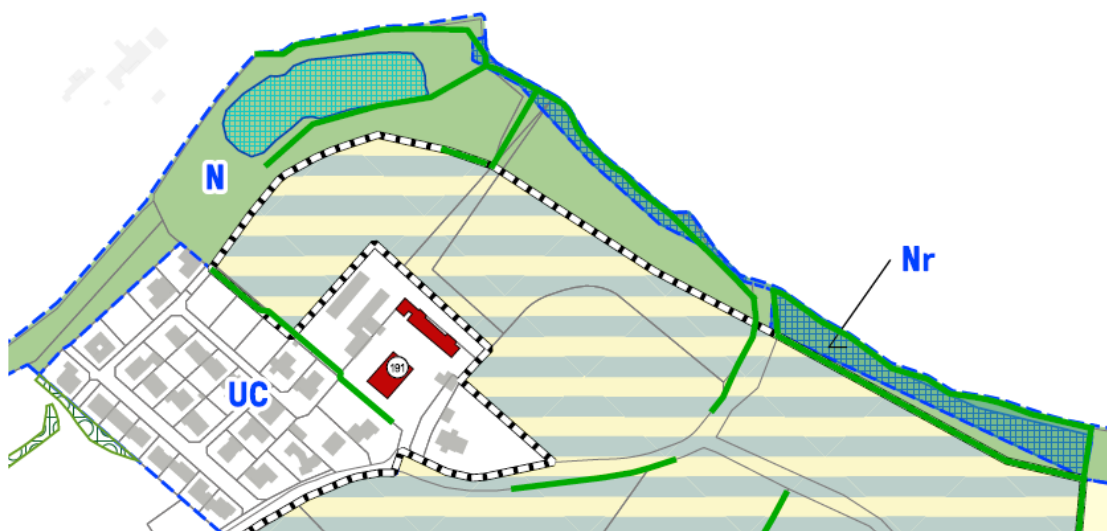
**a.1** : Les zones humides 4 et 5 ainsi que la pièce d'eau du Grenouillet sont préservées dans le PLU comme présenté sur les figures ci-dessous à travers les règles graphiques suivantes :

- Zone N – zone naturelle à préserver (ZH4 et ZH5 mineure partie) et Nr – zone naturelle terrestre située dans un espace remarquable (majeure partie ZH5) : aménagements très limités
- Prescriptions graphiques sur la ZH5 : zone humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et le règlement écrit interdit toute construction et installation ainsi que tout travaux public ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide.
- Prescriptions graphiques sur l'étang du Grenouillet : mares et plans d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et le règlement écrit interdit tout comblement, exhaussement, affouillement des sols. Toute construction, installations, ouvrages, travaux et aménagement est interdit. La végétation autour des berges doit être conservée.

Ces règles garantissent le respect de la mesure d'évitement ME02 prévues dans les autorisations environnementales de la ZAC de la Croix relative à la préservation de la continuité hydraulique et des pièces d'eau (trame bleue) : le ruisseau du Grenouillet et sa vallée sont préservés en totalité.

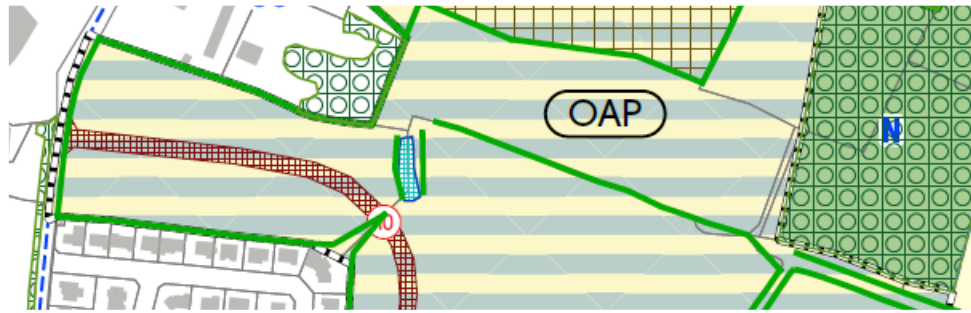


Extrait de l'étude d'impact de la ZAC - Zones humides 4 et 5 de la ZAC de la Croix et pièce d'eau du Grenouillet



Extrait du plan de zonage du PLU - Préservation de la vallée du Grenouillet en zone N, Nr, secteur zone humide à préserver et secteur plan d'eau à préserver

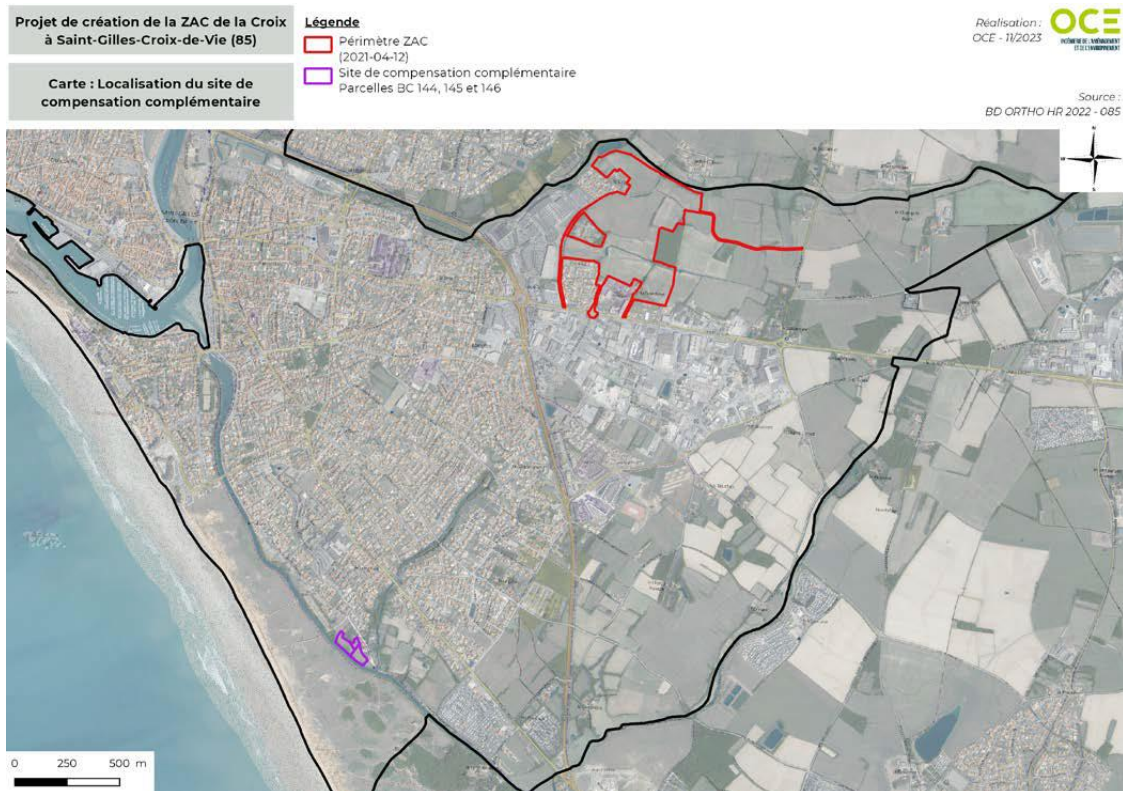
**a.2 :** La mare située en continuité de la zone humide 1 est préservée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



Mares et plans d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

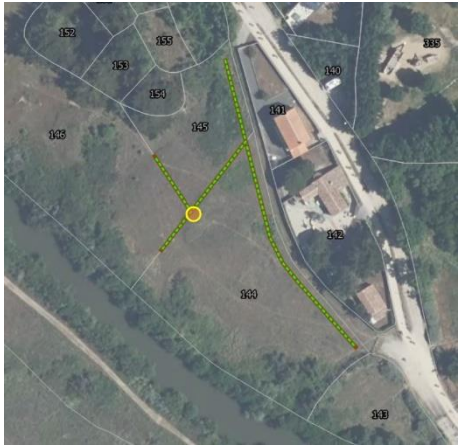
*Extrait du plan de zonage du PLU – Mare à préserver*

**a.3 :** Le secteur située à la confluence de la Vallée Moinard et de la rivière du Jaunay est classé zone N dans le PLU. En plus de la zone N où les possibilités de constructions sont très réduites, ce secteur est situé dans l'espace proche du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée. Ces règles graphiques et écrites garantissent le maintien à long terme de la mesure de réduction M10 prévue dans l'autorisation environnementale provisoire relative à la dérogation espèces protégées consistant à transférer des reptiles, vipère aspic, dans ce site de compensation ex-situ où les parcelles BC144, BC145 et BC146 seront aménagées avec la plantation de 187 ml de haies arbustives sur talus (trait en pointillé vert) et la création d'un hibernaculum (point orange) conformément à la mesure de compensation MC06.

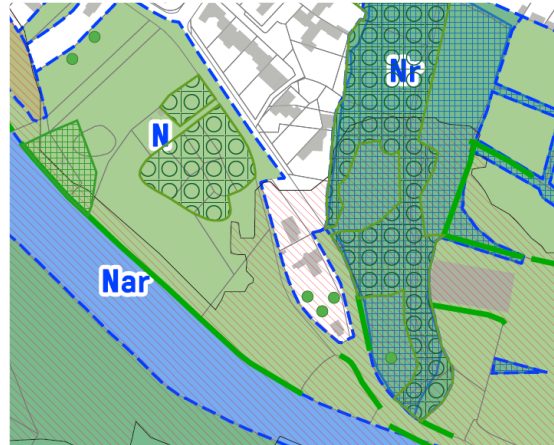


*Localisation du site compensatoire*





*Extrait des compléments apportés en cours d'instruction de la demande de dérogation espèces protégées pour la ZAC de la Croix - Aménagements compensatoires avec la plantation de haies et la création d'un hibernaculum*

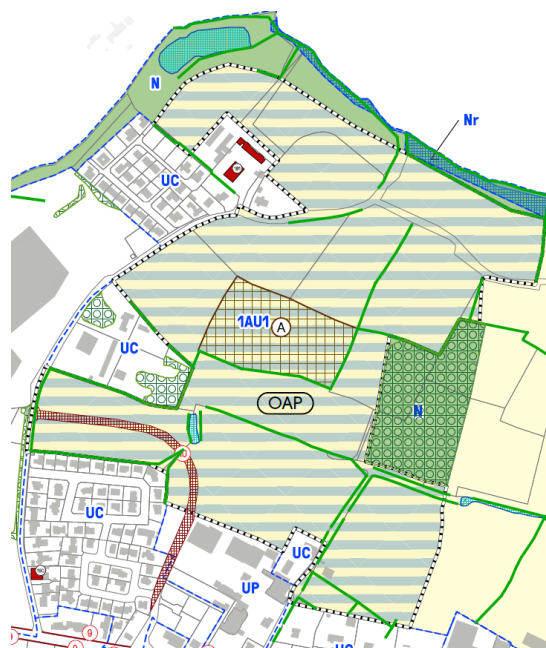


*Extrait du PLU – site en zone N*

**b) Dispositions ajoutées lors de la révision allégée du PLU approuvée le 8 décembre 2022**

La révision allégée du PLU a eu pour objet d'affiner le classement et les prescriptions de la trame verte sans remise en cause du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lié aux éléments paysagers.

Sur la ZAC de la Croix, ceci s'est concrétisé par l'ajout sur le plan de zonage d'alignement d'arbres (EVP – Espaces Verts à Protéger) et haies à préserver au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit associé à cette disposition graphique prévoit l'interdiction de l'arrachage définitif de ces espaces verts hormis en cas de maintien de la continuité écologique et/ou paysagère par la reconstitution de son linéaire initial.

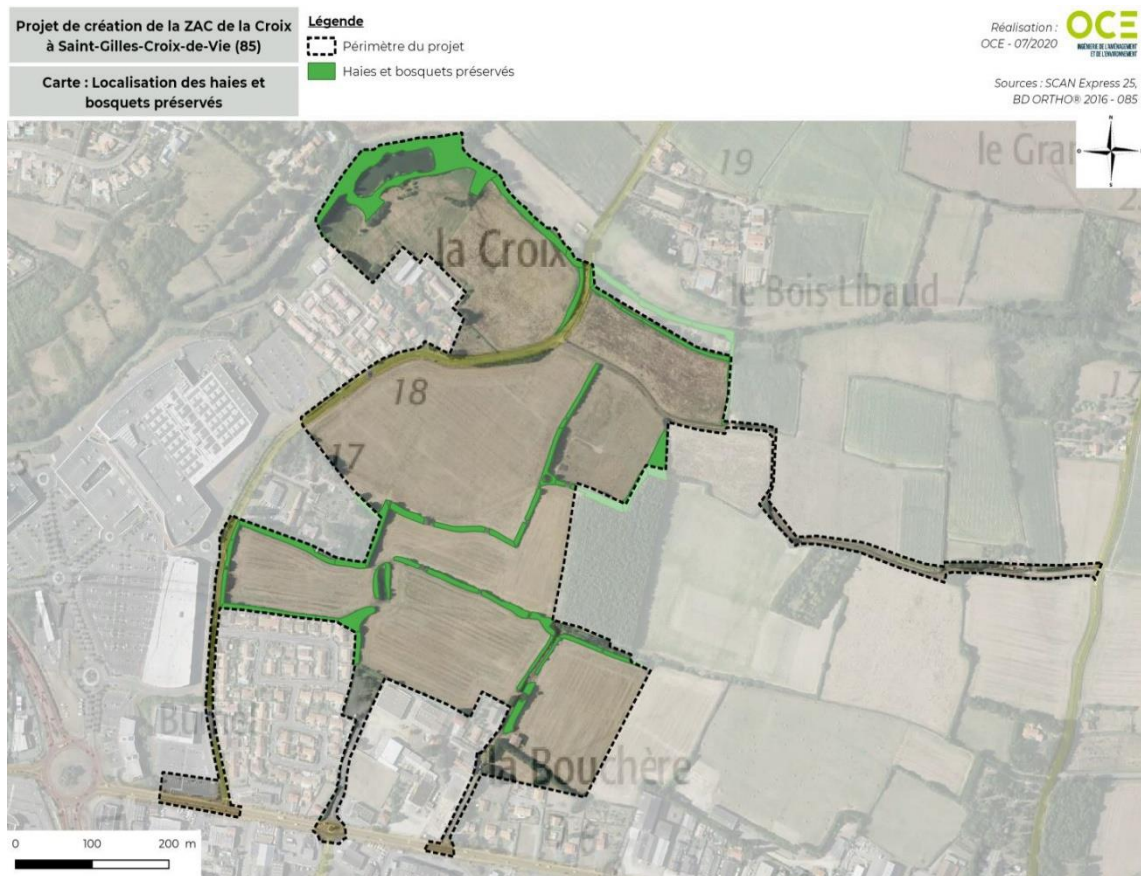


**—** Alignement d'arbres (EVP) et haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

*Extrait du PLU – alignement d'arbres et haies à préserver*

Ces prescriptions permettent de garantir le respect des mesures d'évitement suivantes prévues dans les autorisations environnementales de la ZAC de la Croix :

- ME03 : Préservation de 24 250 m<sup>2</sup> de haies bocagères (trame verte)



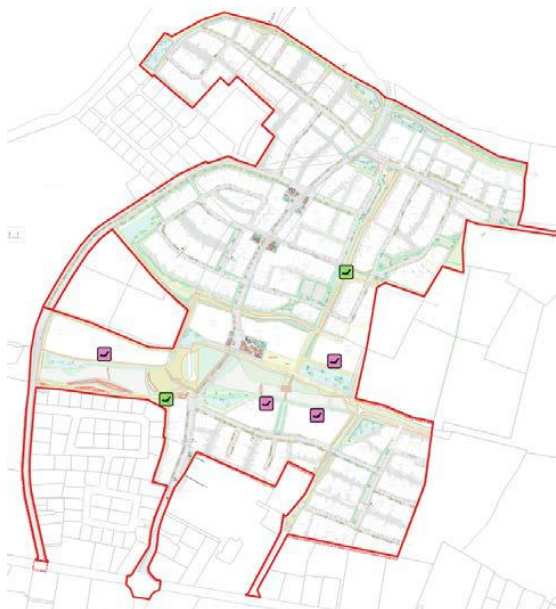
Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Croix - Cartographie des haies et bosquets préservés

- ME04 : Conservation des arbres d'intérêts écologiques et paysagers (15 arbres), identifié comme un alignement d'arbres dans le PLU



Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Croix – localisation des arbres d'intérêt écologique et paysagers

Elles permettent aussi de garantir la réalisation de la mesure de compensation MC05 consistant en la création de 6 nichoirs à chiroptères conformément à la cartographie dont 4 modèles plats (icône rose) placés en façade de bâtiment (pas de prescriptions dans le PLU) et 2 modèles ronds (icône vert) au sein de la trame verte existante.



*Extrait des compléments apportés en cours d'instruction de la demande de dérogation espèces protégées pour la ZAC de la Croix – Localisation des nichoirs à chiroptères*

### c) Dispositions supplémentaires prévues dans le projet de modification n°2 du PLU

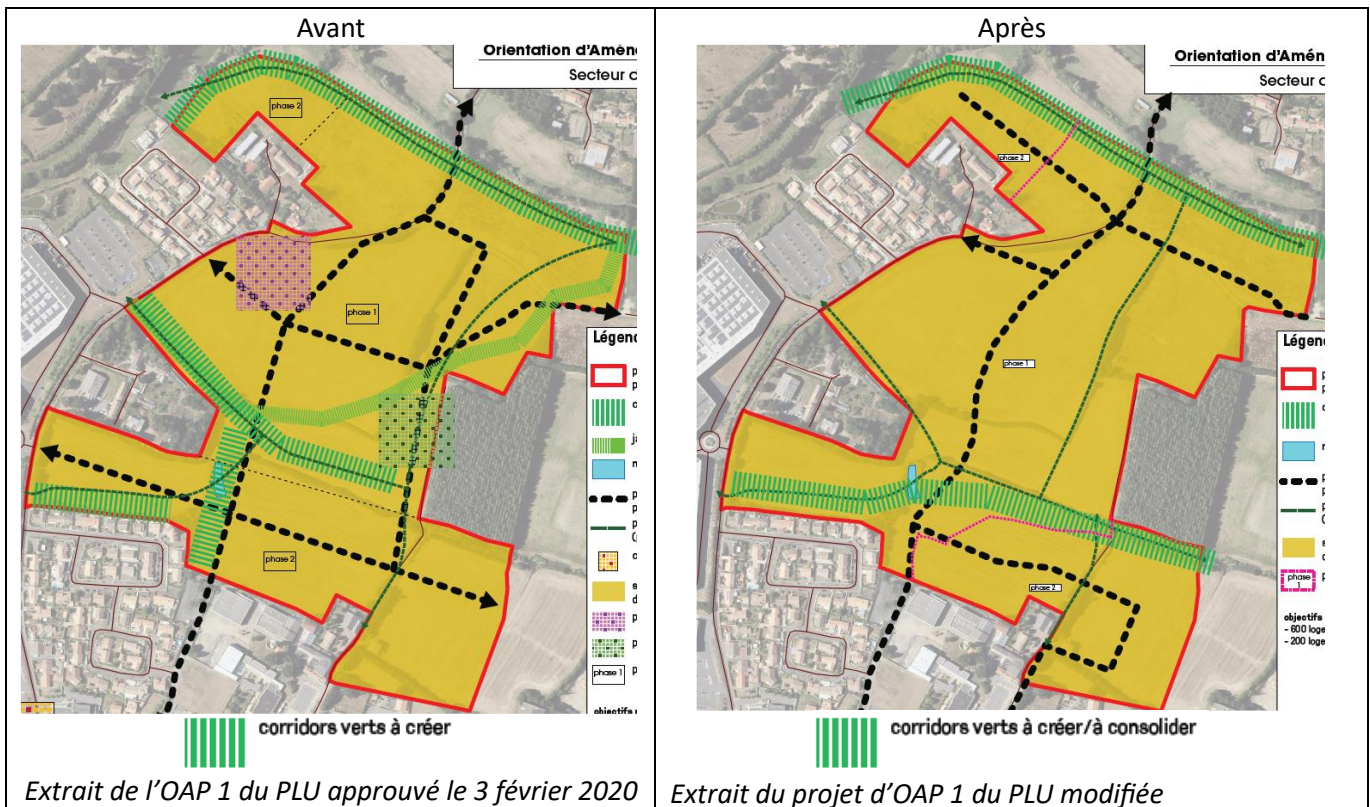
Enfin le projet de modification simplifiée n°2 du PLU comprenant la modification de l'emplacement réservé n°10 et la modification OAP n°2 (**c.1**) a pour objet de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur la ZAC : préservation et amélioration de la zone humide et préservation et renforcement des corridors écologiques(**c.2**).

**c.1** : Il est tout d'abord projeté de modifier l'emplacement réservé n°10 :

Avant				Après			
Avant				Après			
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie
10	Création d'une voie de desserte - secteur La Croix	ville	4315 m <sup>2</sup>	10	Création d'une voie de desserte - secteur La Croix	ville	4044 m <sup>2</sup>

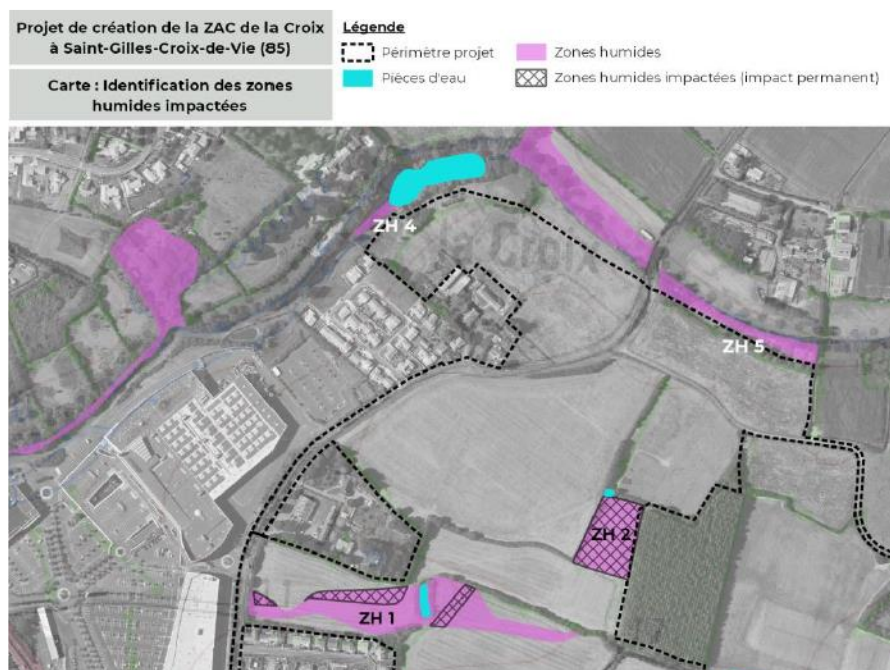


Il est aussi prévu de modifier l'OAP notamment pour affiner l'emplacement des continuités écologiques à créer et consolider :



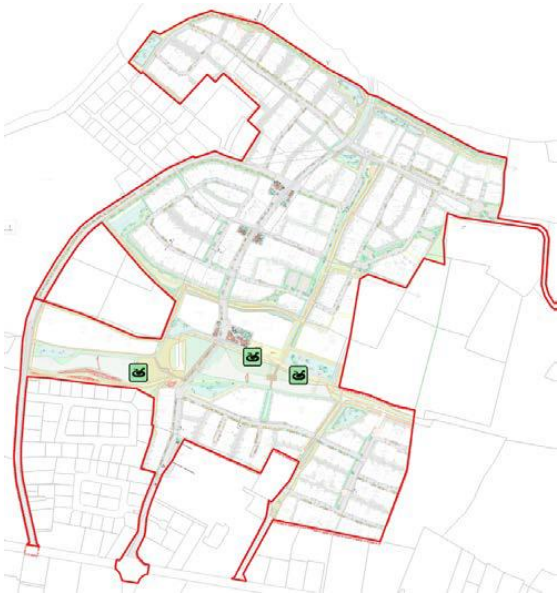
**c.2 :** Ces modifications permettront de veiller à ce que les mesures prévues dans les autorisations environnementales de la ZAC de la Croix suivantes soient bien respectées et sanctuarisées :

- Mesure d'évitement ME01 : préservation de 1860 m<sup>2</sup> de zone humide



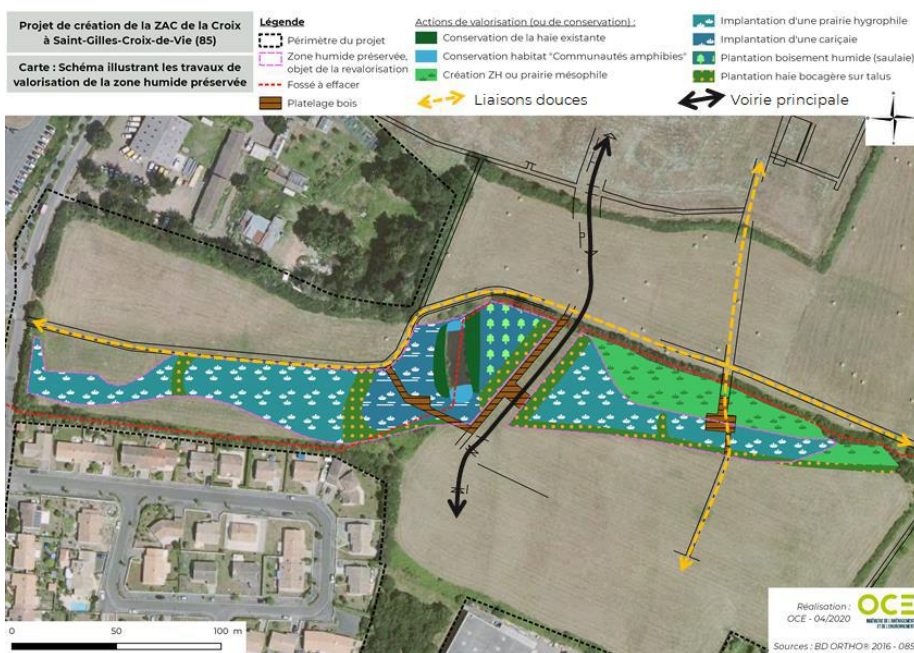
Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Croix – Zones humide 1 préservée en majeure partie

- Mesure de réduction MR10 (spécifiquement dans l'arrêté provisoire relatif à la dérogation espèces protégées) relative au transfert de reptiles, vipère aspic, capturés par un écologue puis relâchés dans la coulée où auront été mis en œuvre 3 gîtes à reptiles conformément à la mesure de compensation MC05



*Extrait des compléments apportés en cours d'instruction de la demande de dérogation espèces protégées pour la ZAC de la Croix – Localisation des 3 gîtes à reptiles*

- Mesure de compensation MC01 relative à l'aménagement et paysagement d'une zone humide compensatoire sur 11 760 m<sup>2</sup> (2280 m<sup>2</sup> créés et 9 480 m<sup>2</sup> revalorisés) et de la mesure de compensation MC04 relative à la création de milieux naturels ouverts, semi-ouverts et fermés, favorables aux exigences des différentes espèces au sein de la mesure compensatoire zone humide, conformément au schéma d'aménagement de la zone humide



*Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Croix : schéma d'aménagement de la zone humide*



- Mesure de compensation MC02 : Renforcement des continuités écologiques au niveau de la frange nord (vallon du Grenouillet), du corridor écologique nord-sud et accompagnement paysager de la trame viaire



*Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Croix : cartographie des continuités préservées et renforcées*

## 2- Lycée Nord

Sur le projet du lycée nord, l'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie souhaite vous apporter des informations et analyses complémentaires portant sur les procédures prévues pour ce projet (a), la prise en compte des enjeux environnementaux suite au secteur d'habitat développé sur une zone de friche (b) et l'interaction entre le plan de masse modifié du projet et la modification du PLU (c).

Le développement de ce quartier en extension urbaine a été autorisé dès le PLU approuvé le 3 février 2020 en classant ce secteur en zone 1AU2.

### a) Procédures prévues dans la cadre de ce projet

Sur le projet du lycée nord, vous indiquez que la notice explicative de la modification simplifiée *renvoie sans explication vers la demande de dérogation relative aux espèces protégées du secteur couvert par l'OAP n°1 (secteur de la Croix)* et que *la notice explicative 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.*

Il y a effectivement eu une erreur d'adressage d'une pièce annexe lors des compléments transmis le 8 novembre 2023. Vous trouverez en annexe 3, la demande de dérogation relative aux espèces protégées déposées à la DDTM de Vendée le 20 octobre 2023.

Ce projet doit faire l'objet des procédures suivantes prévues par le code de l'environnement :

- Déclaration au titre de La Loi sur l'eau pour la rubrique 2.1.5.0 relative à l'imperméabilisation des sols et les conséquences sur la gestion des eaux pluviales.

A cet égard le PLU prévoit les dispositions suivantes :

- o L'OAP n°2 du PLU relative au secteur du lycée nord depuis l'approbation du 3 février 2020 prévoit les principes suivants :
    - « *privilégier la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle* »
    - « *Les trottoirs devront être longés d'une bande perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales* »
  - o L'article 6.1 du règlement écrit prévoit un coefficient de biotope de surface de minimum 0.3 pour chaque lot créé dans le projet.
  - o L'article 6.2 du règlement écrit prévoit des dispositions propres à la gestion des eaux pluviales dont la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées à la parcelle.
- Demande d'autorisation de dérogation relative aux espèces protégées au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement en raison de la destruction de fourrés fréquentés par des passereaux et des reptiles protégés, avec un risque d'atteinte aux espèces suffisamment caractérisé (présenté en partie 2.b ci-dessous).

Au regard de la consistance du projet et de ses caractéristiques, le projet n'est pas soumis aux réglementations suivantes :

- Examen au cas par cas ou évaluation environnementale en raison d'une surface plancher totale et d'une emprise au sol des constructions ne dépassant pas 10 000 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'assiette inférieure à 5 ha.
- Déclaration au titre de la Loi sur l'eau pour la rubrique 3.3.1.0 relative à la protection des zones humides étant donné que le projet prend toutes les dispositions nécessaires pour limiter l'impact sur la zone humide détectée au cours des études (seuil réglementaire de déclaration fixé à 1000 m<sup>2</sup> et zone humide inventoriée d'environ 300 m<sup>2</sup>), et prévoit un évitement majeur du reste de la zone humide, des actions de réduction au sein des surfaces impactées, et une action compensatoire d'environ 1000 m<sup>2</sup>. La superficie de zones humides sur le projet est donc augmentée par rapport à l'état actuel comme présenté sur la figure ci-dessous :





Légende complémentaire :

- Zone d'éco-pâturage tournant (fauche exportatrice tardive pour les secteurs non pâturés)
- Gestion par fauche tardive exportatrice systématique

Zones humides préservées, compensées, supprimées

**b) Prise en compte des enjeux environnementaux suite au secteur d'habitat développé sur une zone de friche**

Vous avez aussi indiqué qu'au vu de l'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.

Le secteur d'habitat projeté couvre notamment une zone de friche présentant des enjeux pour la faune suite aux inventaires faune / flore réalisés en 2023 :

### SYNTHESE DES ENJEUX FAUNE PROTEGEE DU SITE PROJET

Légende :

**NIVEAU D'ENJEUX**

**Enjeu et sensibilité forte**

- **Reptiles**
- LV** : Lézard à deux raies
- OF** : Orvet fragile
- VA** : Vipère aspic
- **Avifaune nicheuse**
- FG** : Fauvette grisette
- HP** : Hypolaïs polyglotte
- RP** : Rossignol philomèle
- TP** : Tarier pâtre

ESPECES		STATUT NATIONAL / EUROPEEN				STATUT REGIONAL			
Nom latin	Nom vernaculaire	Protection Nationale	Liste Rouge Française	Directive Habitats/Oiseaux	Convention de Bern	Liste rouge PDL	Protection régionale	Esoèce prioritaire	Déterminant ZNIEFF
<b>Oiseaux</b>									
<i>Curruca communis</i>	Fauvette grisette	x	LC			LC			
<i>Hippolais polyglotta</i>	Hypolaïs polyglotte	x	LC		II	LC			
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rossignol philomèle	x	LC		II	LC			
<i>Saxicola rubicola</i>	Tarier pâtre	x	NT		II	NT			
<b>Reptiles</b>									
<i>Anguis fragilis</i>	Orvet fragile	x	LC		III	LC			
<i>Lacerta bilineata</i>	Lézard à deux raies	x	LC	IV	II	LC			
<i>Vipera aspis</i>	Vipère aspic	x	LC		II	EN			

Extrait du dossier de demande de dérogation relative aux espèces protégées

Le risque d'atteinte est caractérisé par :

- 3 080 m<sup>2</sup> friche herbacée et fourrés bas méso-hygrophiles impactés par le projet : Milieux sans grand intérêt floristique et au potentiel d'amélioration très limité
- 6960 m<sup>2</sup> de haies et boisements impactés de fourrés et ronciers mésohygrophiles. Milieux impénétrables à très faible diversité floristique, constituant des habitats de choix pour la faune.

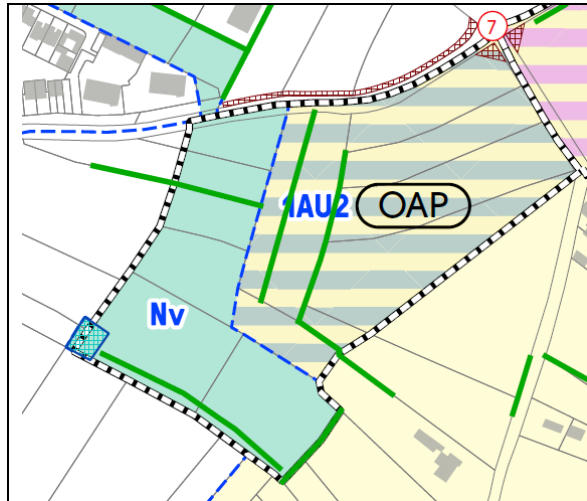
A l'issue de l'évaluation des impacts résiduels du projet, la demande de dérogation porte sur la destruction de 8 940 m<sup>2</sup> d'habitats de sept espèces protégées au niveau national.



*Extrait demande de dérogation relative aux espèces protégées*

Dans la demande de dérogation, il est proposé de mettre en place les mesures suivantes :

- Compensation sur un linéaire a minima équivalent des haies et boisements préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme depuis le PLU révisé le 8 décembre 2022 :



Alignement d'arbres (EVP) et haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

*Extrait du plan de zonage du PLU*



*Extrait du dossier de demande de dérogation espèces protégées - Plantation de haies en compensation*

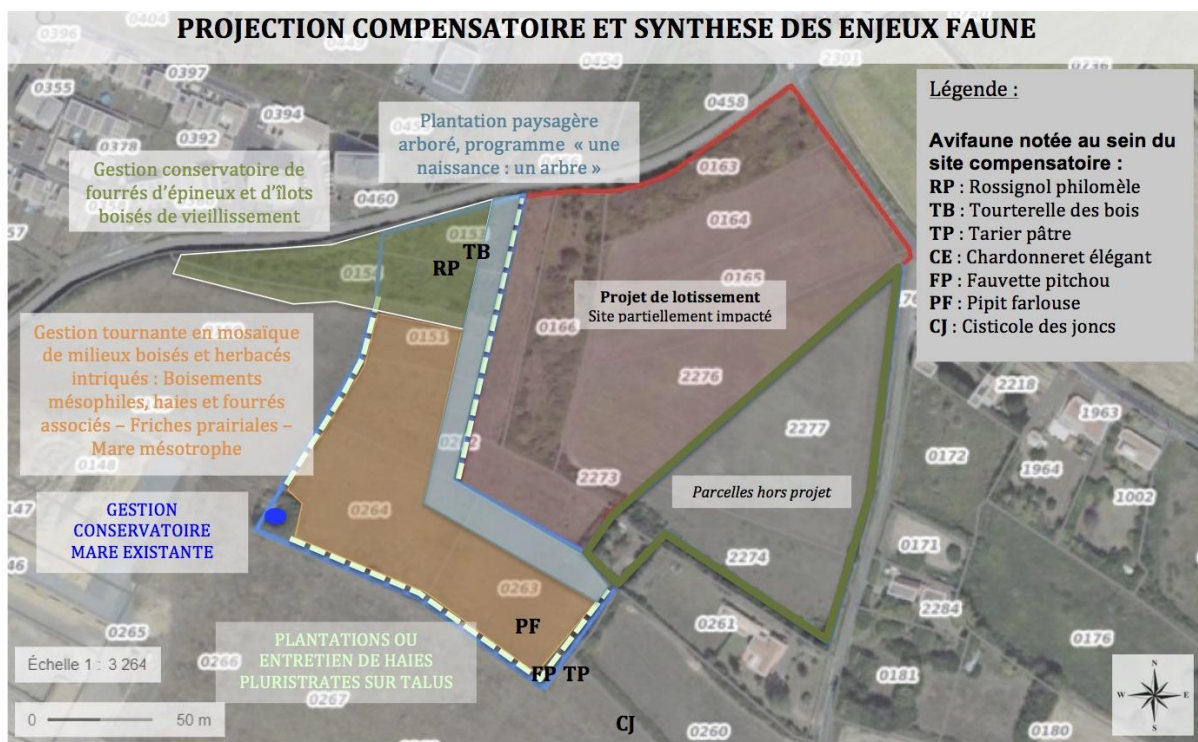
A cet égard, la présente modification simplifiée n°2 du PLU corrige une erreur matérielle consistant à ajouter la règle écrite dans l'article 6 de la zone 1AU2 (non intégrée au moment de la révision du 8 décembre 2022), consistant à compenser chaque arrachage définitif par la plantation de nouvelles haies respectant les continuités écologiques et paysagères sur un linéaire au moins équivalent.



- Compensation de plantations sur un foncier communal de 1,9 Ha à proximité immédiate du site, classé en zone Nv – zone naturelle espace vert et faisant partie intégrante de l’OAP n°2.



La demande de dérogation relative aux espèces protégées propose la compensation des impacts à l'équilibre surfacique comprenant plus de 19 000 m<sup>2</sup> de mosaïque de milieux boisés et herbacés intriqués : boisements mésophiles, haies et fourrés associés, friches prairiales et mare mésotrophe (d'ores et déjà protégées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme), pour lesquelles une gestion conservatoire durable sera mise en œuvre comme présentée ci-dessous.



Pour garantir la réussite de cette compensation et créer des conditions favorables au déplacement et au maintien des espèces protégées sur ce site, la Ville n'envisage plus de créer un parc public sur cette zone naturelle appartenant à la Commune mais de la dédier à la préservation de la faune par l'aménagement d'une coulée verte. C'est pourquoi la sémantique a été modifiée dans le texte de l'OAP n°2.

Avant	Après
<p><b>2.2.6. Maintien de la structure paysagère du site, insertion et traitement paysager complémentaire</b></p> <p>(...)            La commune souhaite également aménager un parc public en s'appuyant sur les entités végétales existantes au Nord de l'opération, mais aussi aux limites Sud-Ouest. Ce parc, qui à terme se déploiera au Sud du site, constituera un élément fort de la trame verte à l'échelle du futur quartier instituant un cadre paysager de premier ordre qualifiant le quartier. Les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un réservoir de biodiversité. En dernier lieu, il sera imposé aux pétitionnaires de prévoir un rideau végétal afin de traiter qualitativement la lisière urbaine avec le grand paysage.</p> <p>(...)</p>	<p><b>2.2.6. Maintien de la structure paysagère du site, insertion et traitement paysager complémentaire</b></p> <p>(...)            La commune souhaite également aménager <b>une continuité de la coulée verte</b> en s'appuyant sur les entités végétales existantes au Nord de l'opération, mais aussi aux limites Sud-Ouest. <b>Cet espace vert</b>, qui à terme se déploiera au Sud du site, constituera un élément fort de la trame verte à l'échelle du futur quartier instituant un cadre paysager de premier ordre qualifiant le quartier. Les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un réservoir de biodiversité. En dernier lieu, il sera imposé aux pétitionnaires de prévoir un rideau végétal afin de traiter qualitativement la lisière urbaine avec le grand paysage.</p> <p><b>Enfin, une zone d'écopaturage sur la pointe Est de l'opération doit être prévue afin de garantir une zone tampon paysagère d'une part, et de préserver des milieux humides, d'autre part.</b> (...)</p>

*Extrait p.31 de la notice explicative du projet de modification simplifiée n°2 du PLU*

### c) Interaction entre le plan de masse du projet et la modification du PLU

Enfin, vous indiquez que 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.

Le diagnostic sur l'état des sols et les zones humides réalisé par un bureau d'études mandaté par l'aménageur du secteur 1A2U – lycée nord, a mis en évidence une emprise réelle de 2 960 m<sup>2</sup> de zones humides au sein du périmètre de projet. Cette délimitation est basée sur la réalisation de 25 sondages au sein du périmètre de projet.





Suite à ces résultats, le plan de masse présenté en phase concours lors de l'attribution de la concession d'aménagement avec la Ville a dû évoluer :

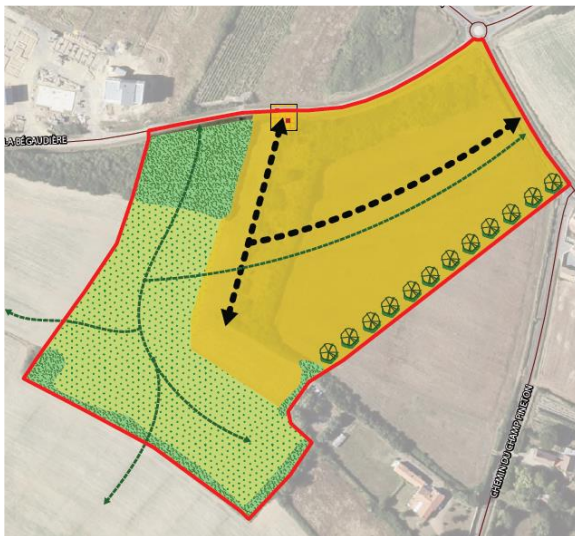


Plan de masse en phase concours



Projet de plan de masse en cours de modification pour tenir compte des enjeux environnementaux

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU prévoit la modification de l'OAP n°2 en réduisant l'emprise dédiée au secteur habitat pour ajouter sur la pointe est l'aménagement d'une zone d'éco pâturage sur la zone humide à préserver et à augmenter :



secteur sous forme d'habitat mixte avec typologie de petit collectif, semi-collectif et maison de ville  
OAP n°2 du PLU approuvé le 3 février 2020



aménagement zone d'écopâturage  
Projet de modification de l'OAP n°2

Enfin, toujours pour préserver et consolider la trame verte et bleue sur ce secteur de projet, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU prévoit une modification de la règle d'implantation des constructions. Ceci permet d'ajuster l'implantation des constructions par rapport aux enjeux environnementaux du point de vue de la faune et des zones humides, tout en respectant la densité minimum prévue par le SCOT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération (40 logements : Hectare).

Avant	Après
<p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche des limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins ; égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>) la plus proche de ces limites. Dans tous les cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres.</li> </ul>	<p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies nouvelles, existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,</li> <li>ou en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres.</li> </ul>

Extrait p.14 de la notice explicative du projet de modification simplifiée n°2 du PLU

### 3- Suppression de l'emplacement réservé du cimetière

Sur le projet de suppression de l'emplacement réservé du cimetière au sein du quartier Croix de vie, la collectivité a revu la programmation de son besoin en surface en raison de la modification des pratiques funéraires. Ainsi, l'extension prévue dans le PLU pour une surface de 755m<sup>2</sup> est retirée. Cette surface est le fond de jardin de l'unité foncière constituée par les parcelles AP 107 et AP 886 accueillant une maison de famille et des annexes. La parcelle AP 107 concernée par l'emplacement réservé est située en zone UB du PLU de Saint Gilles Croix de Vie. Ainsi, la suppression de cet emplacement permettra au propriétaire de retrouver les droits à construire afférents à la zone UB qui a une vocation principale d'habitat résidentiel et qui permet de manière limitée de faire de l'artisanat et du commerce, bureaux et activités de services. Cette parcelle est en zone UBa depuis l'ancien Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1976 puis révisé en dernier lieu en 1994, et l'est resté avec la loi SRU avec les différents PLU successifs approuvés en 2008 puis 2020. Le gabarit des constructions est limité à 10,50m pour les toitures en pente (R+1+attique) et 7m pour les toitures terrasses (R+1). Les reculs depuis la voie et emprises publiques sont à un minimum de 3m et fonction ensuite de la hauteur de la construction et entre les différents lots, un recul est imposé sauf en cas de constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m. Il faut également ajouter le respect d'un coefficient de biotope qui est de 0,5. En conséquence, l'impact de cette suppression est minime car le zonage n'est pas modifié et la vocation de la zone est inchangée. En outre, la superficie de la parcelle concernée est de 755 m<sup>2</sup> ce qui à l'échelle du PLU a que très peu d'impact.

### 4- Corrections des formulaires

Le cerfa a été corrigé conformément aux différentes remarques émises le 19 octobre 2023 par la MRAE. Vous le trouverez ci annexé (annexe 4). Il en va de même pour la notice d'auto-évaluation (annexe 5).

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de procéder au retrait de l'avis que vous avez émis le 5 décembre et dispenser la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'une évaluation environnementale.

En comptant sur la considération que vous apporterez à ma demande, je vous prie d'accepter mes sincères salutations.

Le Président,

François BLANCHET

