

Envoyé en préfecture le 26/01/2022
Reçu en préfecture le 26/01/2022
Affiché le **27 JAN. 2022** SLO
ID : 085-200023778-20220120-DL_2022_01_09-DE

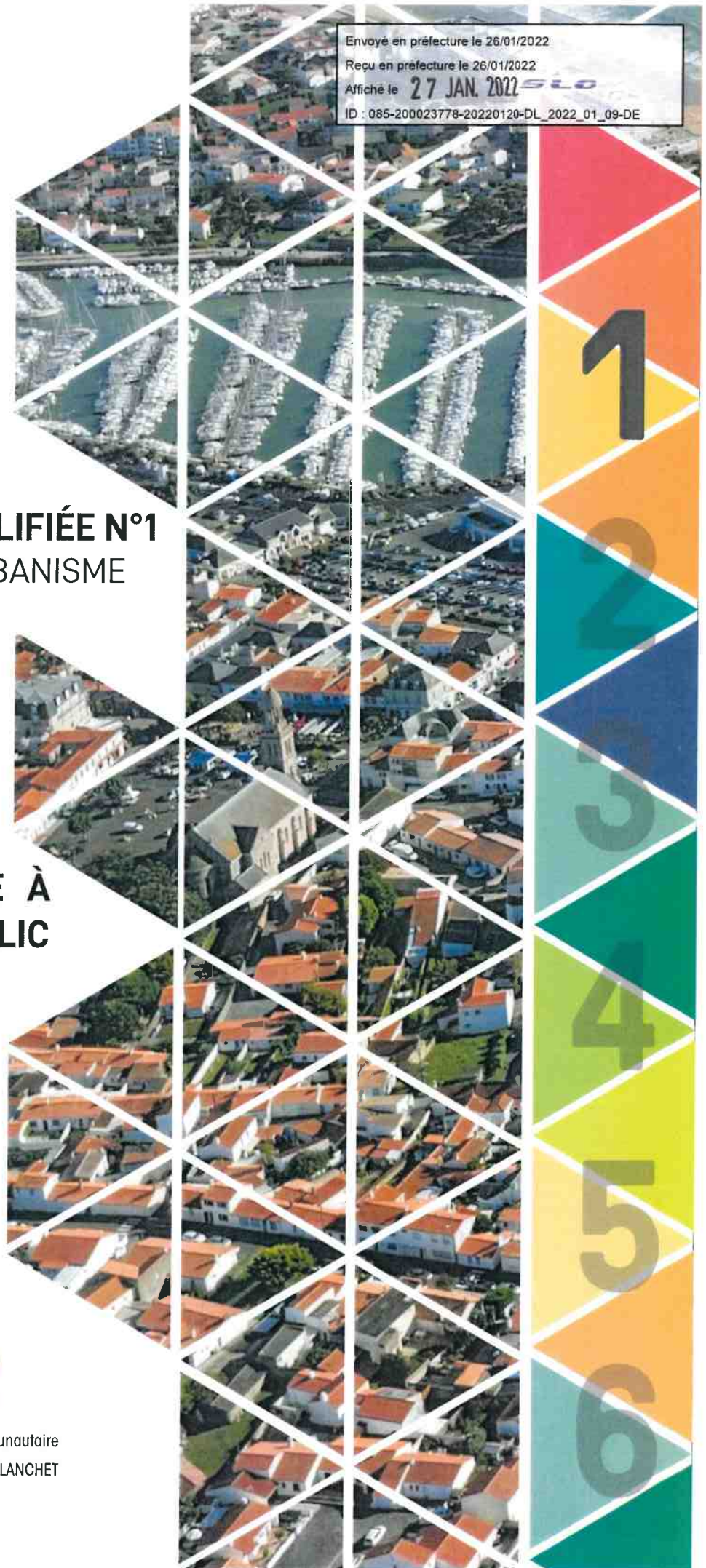
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

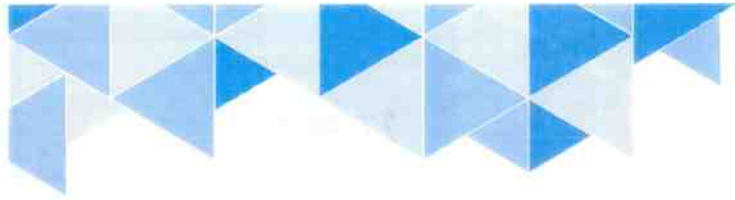
BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

PROCÉDURE PRESCRITE PAR DCM LE : **22.03.2021**

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCC LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
Le Président, François BLANCHET





Envoyé en préfecture le 26/01/2022
Reçu en préfecture le 26/01/2022
Affiché le **27 JAN. 2022**
ID : 085-200023778-20220120-DL_2022_01_09-DE

01

LES PRINCIPES DE LA MISE À DISPOSITION

01.1.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 3 février 2020 et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications ou de mises à jour. Après plusieurs mois de mise en œuvre du nouveau PLU, la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie souhaite apporter des modifications au règlement.

Par délibération du Conseil Municipal, la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a prescrit la modification simplifiée du PLU en date du 22 mars 2021.

01.1.1.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et suivants et aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune, il ne prévoit pas non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni de diminuer les possibilités de construction. Les erreurs relevées n'engendrent par ailleurs aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

01.1.2.

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les modifications à apporter au règlement relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée. Ainsi, la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a engagé une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, avec mise à disposition du public.

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- la mise à jour des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme,
- la suppression de la prescription graphique relative à la ZAC du Sablais, celle-ci étant dorénavant clôturée,
- la mise en œuvre de compléments et/ou ajustements concernant certaines dispositions réglementaires dans leur rédaction.
- la mise en place d'ajustements d'écriture réglementaire pour en simplifier la lecture.
- la correction d'erreurs matérielles

Ces modifications concernent notamment :

- **la mise à jour des emplacements réservés** avec la suppression de l'emplacement réservé n°2 devenu caduc, la modification de l'affectation de l'emplacement réservé n°8 prévu pour la future implantation du SDIS et la modification du tracé de l'emplacement réservé n°15, prenant en compte les éléments d'études de la commune.
- **la suppression de la zone UZ et de la prescription graphique relative à la ZAC du Sablais**, cette dernière étant clôturée.
- **l'ajout de deux mares** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'inventaire de la biodiversité mené par la commune après l'approbation du PLU a permis de relever une zone humide derrière le nouveau lycée et l'autre, du côté de la ZA de la Bégaudière, mal positionnée dans le PLU



initial.

- **la correction d'une erreur matérielle** de classement en zone UP à UAa sur les bâtiments de la Poste.
- **la mise en place de compléments apportés aux définitions** pour faciliter la compréhension des utilisateurs.
- **la procédure a également pris soin de prendre en considération les ajustements du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020** modifiant la liste des sous-destinations des constructions
- **l'ajustement réglementaire apporté à la zone UP** pour permettre la réalisation de logements de fonction pour les équipements publics (en lien avec le futur SDIS).
- **l'ajustement apporté aux dispositions du titre 1 relatif aux divisions foncières.** L'article DG17 met en place un principe d'exception pour les seules zones UE et 1AUe afin de faciliter l'implantation d'activité économiques.
- **les ajustements apportés aux règles de hauteur en secteur UBa**
- **l'ajustement de la définition de l'attique et ses hauteurs** pour les seuls zones/secteurs UB, UD, 1UAU1 et 1AU2
- **la mise en place d'un complément d'information sur la délimitation de l'indice 1** en zone UB
- **l'uniformisation des termes employés** en référence au recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et au retrait pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **la mise en place de prescriptions qualitatives complémentaires** : comme les longueurs de façade
- **la résolution des problématiques pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à la bande de constructibilité principale** et éviter ainsi tout grevement de constructibilité.
- **l'ajustement de la bande de constructibilité pour compenser la réduction d'un niveau de construction en zone UB** et ce, pour répondre aux associations de riverains tout en restant dans le cadre du formalisme de la présente procédure.
- **la mise en place de précisions sur la règle des annexes.**
- **la réduction du CBS pour la seule zone UP** pour ne pas obérer les possibilités d'extension des équipements publics.
- **la mise en place de nouvelles dispositions réglementaires visant à favoriser l'architecture contemporaine**, à l'exception des secteurs couverts par le PVAP, répondant ainsi favorablement aux enjeux contemporains et sollicitations des maîtres d'œuvre de conception.
- **les ajustements apportés aux clôtures** afin de rendre le règlement plus clair.
- **les ajustements apportés aux dispositions propres à la gestion des eaux pluviales** comme demandé par la communauté d'agglomération.
- **le complément d'écriture réglementaire sur le stationnement** afin de lever les interprétations subjectives.
- **les corrections apportées aux façades commerciales** suivant ainsi les remarques de l'ABF.
- **l'ajout de prescriptions sur l'implantation des piscines** qui n'était pas précisé dans le PLU opposable et qui posait problème au service instructeur
- Enfin, **la correction d'erreurs matérielles** sur la numérotation ou certains mots manquants dans la rédaction.

01.2.

LES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- Délibération de prescription et la délibération de la mise à disposition au public,
- La notice explicative des modifications apportées au PLU,
- Les pièces modifiées du dossier, à savoir le règlement écrit et le plan de zonage,
- Le procès-verbal de la MRAe dispensant la procédure d'évaluation environnementale,
- Les réponses des Personnes Publiques Associées.

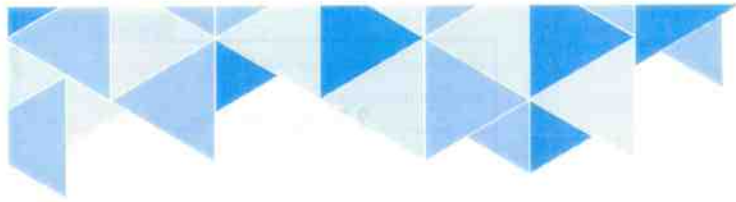
01.2.1.

LES MODALITÉS ADMINISTRATIVES

La mairie de saint-gilles croix de ville a fixé par délibération en date du 15 novembre 2021, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé de ses motifs ainsi :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée pendant 1 mois en mairie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, du 30 novembre au 30 décembre 2021 inclus ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, à la Direction de l'Aménagement et du Développement Durable à la mairie au 86 quai de la République – 85800 SAINT GILLES CROIX DE VIE ;

A l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil communautaire, qui délibérera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public.



02

LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION

02.1.

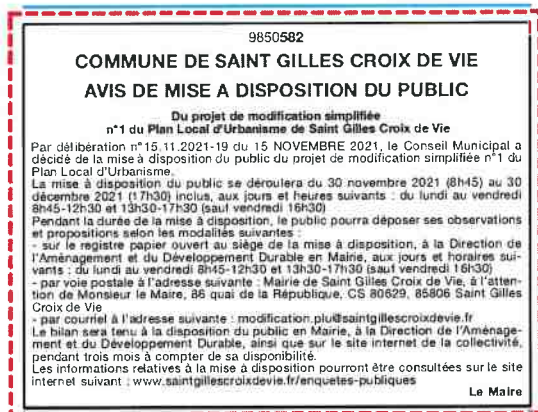
LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION

02.1.1.

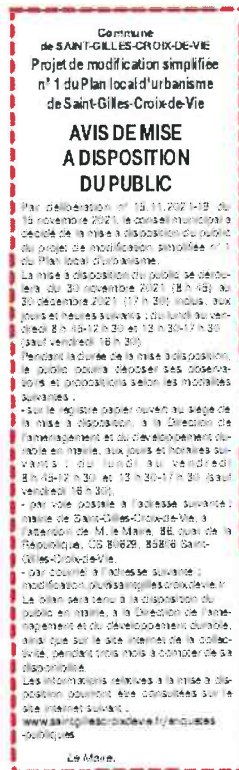
LES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE DÉPARTEMENTALE

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans deux journaux du département en date du 19 novembre 2021, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition du public :

L'Echo de l'Ouest



Ouest France



02.1.2.

LES PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE

L'annonce de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet de la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, et le dossier était consultable en ligne dès le 18 novembre 2021, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : <https://www.saintgillescroixdevie.fr/enquetes-publiques> (Pour y accéder : Accueil / Cadre de Vie / Urbanisme / Enquêtes Publiques).

02.1.2.

AFFICHAGE DE L'AVIS RÉGLEMENTAIRE SUR LES PANNEAUX ADMINISTRATIFS DE LA VILLE

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratifs communaux et devant la mairie.

02.2.

LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la ville de Saint-Gilles-croix-de-Vie a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Sous-Préfet des Sables d'Olonne
- Monsieur le Préfet pour la Direction Départemental des Territoires et de la Mer
- Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vendée
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre de la Conchyliculture
- Madame l'Architecte des Bâtiments de France
- Monsieur le Directeur de SNCF Réseau

02.3.

LE REGISTRE DE LA MISE À DISPOSITION

Conformément à la délibération n°15.11.2021-19 du 15 novembre 2021, la commune a fixé les modalités de mise à disposition du public dans sa délibération. un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

02.4.

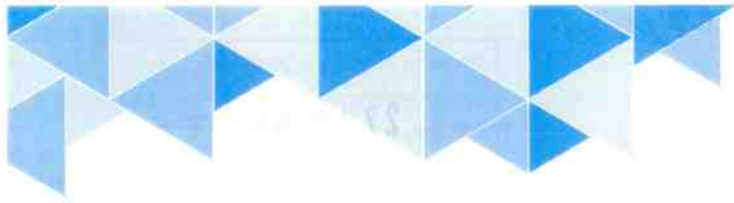
LA CRÉATION D'UNE ADRESSE MAIL SPÉCIFIQUE

Une boîte mail spécifique dédiée à cette consultation a été créée pour recueillir les commentaires et questions du public. Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique à l'adresse mail suivante : modification.plu@saintgillescroixdevie.fr

02.5.

FIN DE LA MISE À DISPOSITION

Conduite en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, la mise à disposition du public s'est tenue du mardi 30 novembre 2021 au jeudi 30 décembre 2021 inclus, conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2021.



03

LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE À DISPOSITION

03.1.

LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, seuls 4 avis ont été émis :

- **le conseil départemental de Vendée**

Dans son courrier en date du 23 décembre 2021, les services du conseil départemental de Vendée ont précisé qu'ils n'avaient pas de remarques particulières sur le projet de modification simplifiée.

- **le conseil régional Pays de la Loire**

Dans son courrier en date du 8 décembre 2021, les services du conseil régional ont informé la ville qu'ils n'avaient pas d'observations particulières sur le projet de modification simplifiée.

- **la DDTM 85 /UDAP**

Dans son mail en date du 17 décembre 2021, l'UDAP sollicite une attention particulière, en matière de protection, sur les actuels bâtiments du SDIS présentant un ensemble d'intérêt architectural et patrimonial.

Réponse de la ville :

Le sujet des bâtiments du SDIS avait déjà fait l'objet d'une telle sollicitation lors de la révision du PLU. Le discours avait été alors de ne pas obérer la mutation de ce bâtiment, du fait d'un changement de destination, lors du déménagement du SDIS. En effet, l'application du L.151-19 pourrait s'avérer problématique d'un point de vue réglementaire. La prise en compte des normes PSH et du CCH pourrait, si la démolition était interdite, empêcher toute nouvelle occupation. De plus, protéger le bâtiment au titre de l'article L.151-19 et en cas de démolition rendu nécessaire par le changement de destination, fragiliserait la position de la ville sur les autres éléments emblématiques.

En l'état, la mairie ne souhaite pas mettre en place une protection réglementaire à ces bâtiments. Néanmoins, s'agissant d'un foncier public, la ville sera vigilante à préserver au maximum la superstructure.

- **la DDTM 85**

Dans son mail en date du 9 décembre 2021, la DDTM 85 fait part de ses interrogations quant au choix de la modification simplifiée. En effet les modifications apportées paraissant créatrice d'une servitude supplémentaire dans le 1er cas et comme une majoration de plus de 20% des possibilités de construire (art L.153-41 du CU) pour les cas suivants mériteraient de faire l'objet d'une motivation renforcée ou bien d'interroger l'opportunité de basculement vers la procédure de modification classique.

Réponse de la ville :

*1. Concernant la remarque relative à l'emplacement réservé
Considérant que l'article L.153-31 qui précise que le PLU est révisé lorsque la commune décide :*

- soit de changer les orientations définies par le PADD
- soit de réduire un EBC une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les 6 ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- soit de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Considérant que l'article L153-41 précise que la modification est soumise à enquête publique dès lors que les modifications ont pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° soit de diminuer les possibilités de construire ;
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant que la modification du tracé de l'ER 15 n'entre pas dans le champ des articles L.153-31 et L.153-41, et que par conséquent est fait application de l'article L.153-45 1°, la procédure de modification simplifiée apparaît pleinement justifiée pour cet élément en particulier, d'autant que le projet esquissé n'est pas de nature à entraîner de graves risques de nuisances s'agissant de l'aménagement d'une piste cyclable.

2. Concernant que la présente procédure met en œuvre une majoration de plus de 20% des possibilités de construire

La DDTM souligne que les annexes ont été revues à 20 m² au lieu des 12 m² initialement prévus. Aujourd'hui, le règlement permet la réalisation de deux annexes maximums avec une limite de 50m² maximum par annexe à usage d'habitation tel que les garages ou 12m² pour les abris de jardin. Le nouveau règlement limite toujours à 2 annexes maximum mais selon des emprises différentes : 50m² pour les garages et 20m² pour les autres annexes. La classification est donc différente.

Les services soulignent également que l'augmentation de la bande de constructibilité de 15m à 20m participeraient à une majoration de 20% des possibilités de construire.

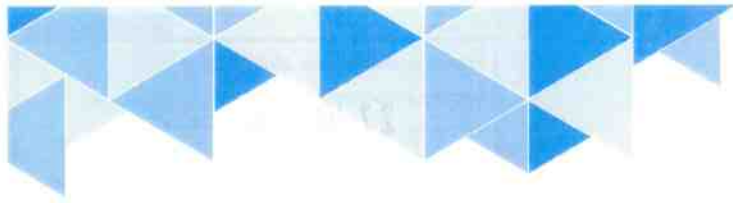
Or, l'article L.153-41 1° précise bien le principe d'une majoration de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Or, pour le premier cas des annexes, la ville s'inscrit dans le cadre de modification de l'écriture réglementaire portant uniquement sur les annexes et non sur les potentialités de majoration à l'échelle d'un terrain, qui plus est de l'ensemble des règles du plan.

Pour le second cas, à savoir l'évolution des règles en zone UB, l'augmentation de la bande de constructibilité de 15m à 20m a été pensée en parallèle de deux autres modifications :

- la première sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques passant de l'alignement ou recul de 5 mètres (bande constructible comprise entre 15 et 10 mètres) à un recul de 3 mètres (bande constructible de 17 mètres)
- la seconde sur la hauteur avec la réduction d'un niveau.

Ces trois règles modifiées reviennent à maintenir les droits à construire actuels voire à les augmenter légèrement.

En ce sens, il nous semble que les modifications apportées au règlement écrit sont conformes à la présente procédure.



03.2.

LES REMARQUES PORTÉES SUR LE REGISTRE OU ADRESSÉES PAR MAIL

Dans le cadre de la mise à disposition, ce sont **25 remarques qui ont été formulées** par le biais du registre de mise à disposition ou de l'adresse mail.

Il convient de noter que certains administrés ont doublé leur avis à la fois sur le registre de mise à disposition, par mail ou encore par courrier.

Les remarques émises peuvent être classées en 5 grandes catégories :

1. un professionnel du bâtiment a relevé que la modification simplifiée envisagée était de nature à restreindre fortement les droits à construire.

Réponse de la ville :

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de réduire les droits à construire. L'abaissement d'un niveau de hauteur a été compensé par l'augmentation des droits à construire de façon verticale, cette fois-ci. Cet équilibre trouvé a permis à la ville de satisfaire aux multiples demandes des riverains qui souhaitaient réduire les hauteurs, sans pour autant fragiliser la procédure engagée.

2. une grande majorité des requérants ont relevé que la modification ne limitait pas suffisamment les droits à construire, notamment en termes de hauteur.

Réponse de la ville :

idem point 1.

3. certains requérants ont souhaité des éclaircissements réglementaires comme pour les annexes par exemple.

Réponse de la ville :

La ville a consenti à améliorer l'écriture réglementaire relative aux annexes.

4. certains administrés ont demandé le maintien de certaines règles opposables comme le maintien des règles de matériaux et de couleurs, ou encore le maintien des distances entre deux constructions au sein d'un même terrain.

Réponse de la ville :

Sur le maintien des règles de couleurs et de matériaux, la ville n'entend pas satisfaire aux demandes considérant qu'elle souhaite favoriser l'architecture contemporaine et répondre ainsi aux enjeux du 21^{ème} siècle (à l'exception du secteur PVAP).

Concernant l'article relatif à la distance entre deux constructions, la ville répond favorablement aux demandes, même s'il faut considérer l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

5. enfin, certaines demandes n'avaient pas de rapport à l'objet de la procédure.

Nota : l'analyse exhaustive des avis émis et des réponses apportées par la ville est annexé à la présente note.

04

CONCLUSION

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU de la commune de Saint-Gilles-croix-de-Vie nécessitent de légères adaptations du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

Celles-ci porteront sur les point suivants :

- réintroduction des prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres qui avaient été supprimées du fait de l'application du R.151-21 du code de l'urbanisme ;
- ajout de précisions sur les prescriptions relatives aux infrastructures ;
- ajout de compléments d'explications sur les prescriptions relatives aux annexes.