

Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Auto-évaluation (rubrique 6)

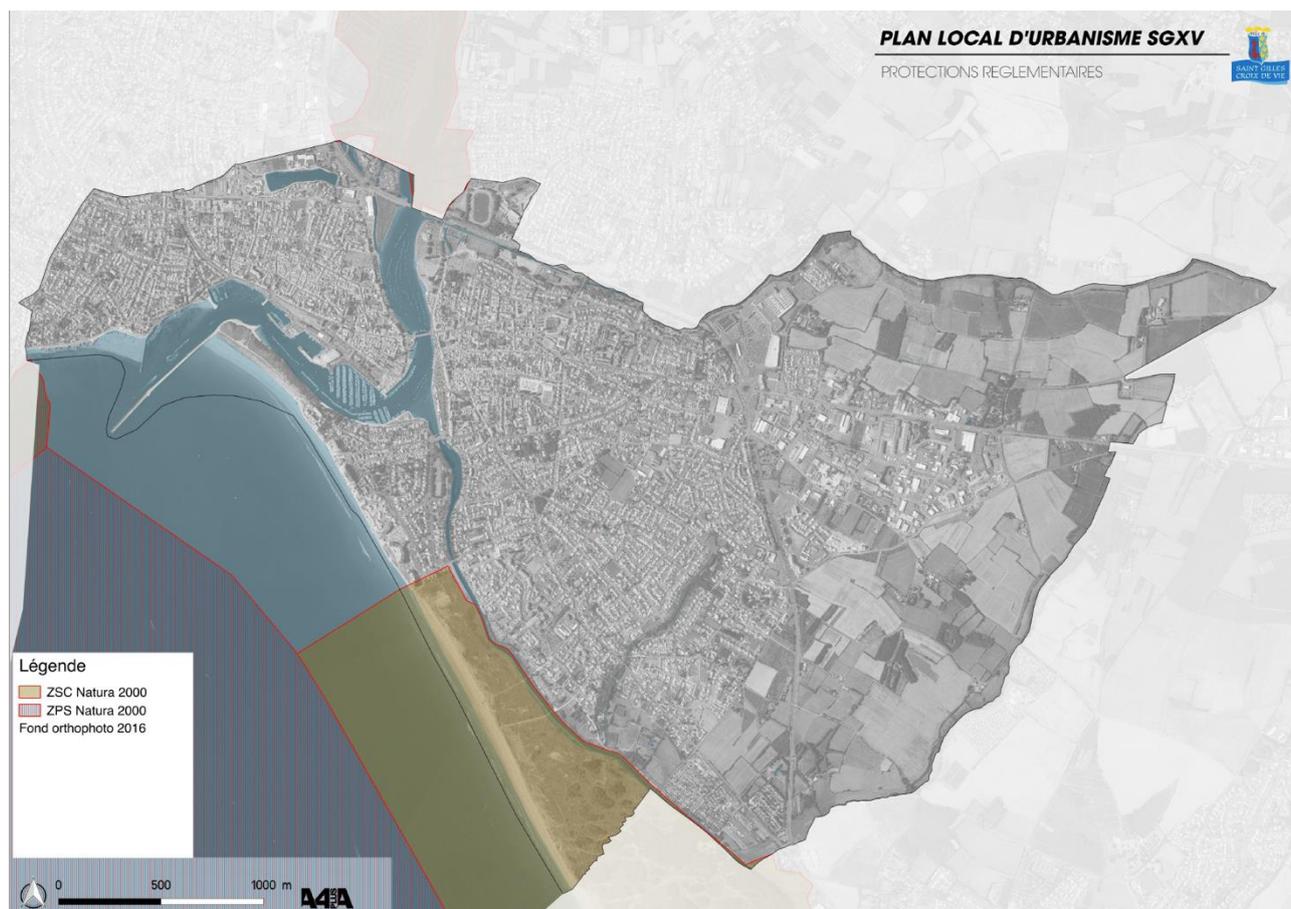
Compléments apportés suite à demande MRAe du 19 octobre 2023
version corrigée lors du recours gracieux transmis avant le 05 février 2024

1/ la susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Comme en atteste la carte suivante, les secteurs de projet ayant fait l'objet d'ajustements (1AU1 et 1AU2) sont à l'opposé des sites NATURA 2000 de la commune qui sont localisés sur la façade maritime :

- ZSC n° FR5200655 «Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay»,
- ZSC n° FR5200653 et ZPS n° FR5212009 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts»
- et ZPS n° FR5212015 « Secteur marin de l'Île d'Yeu jusqu'au continent ».

Aussi, les impacts, directs ou indirects, du projet à l'égard des sites Natura 2000 de la commune sont considérés comme nuls.



Carte de localisation des sites Natura 2000 de la ville

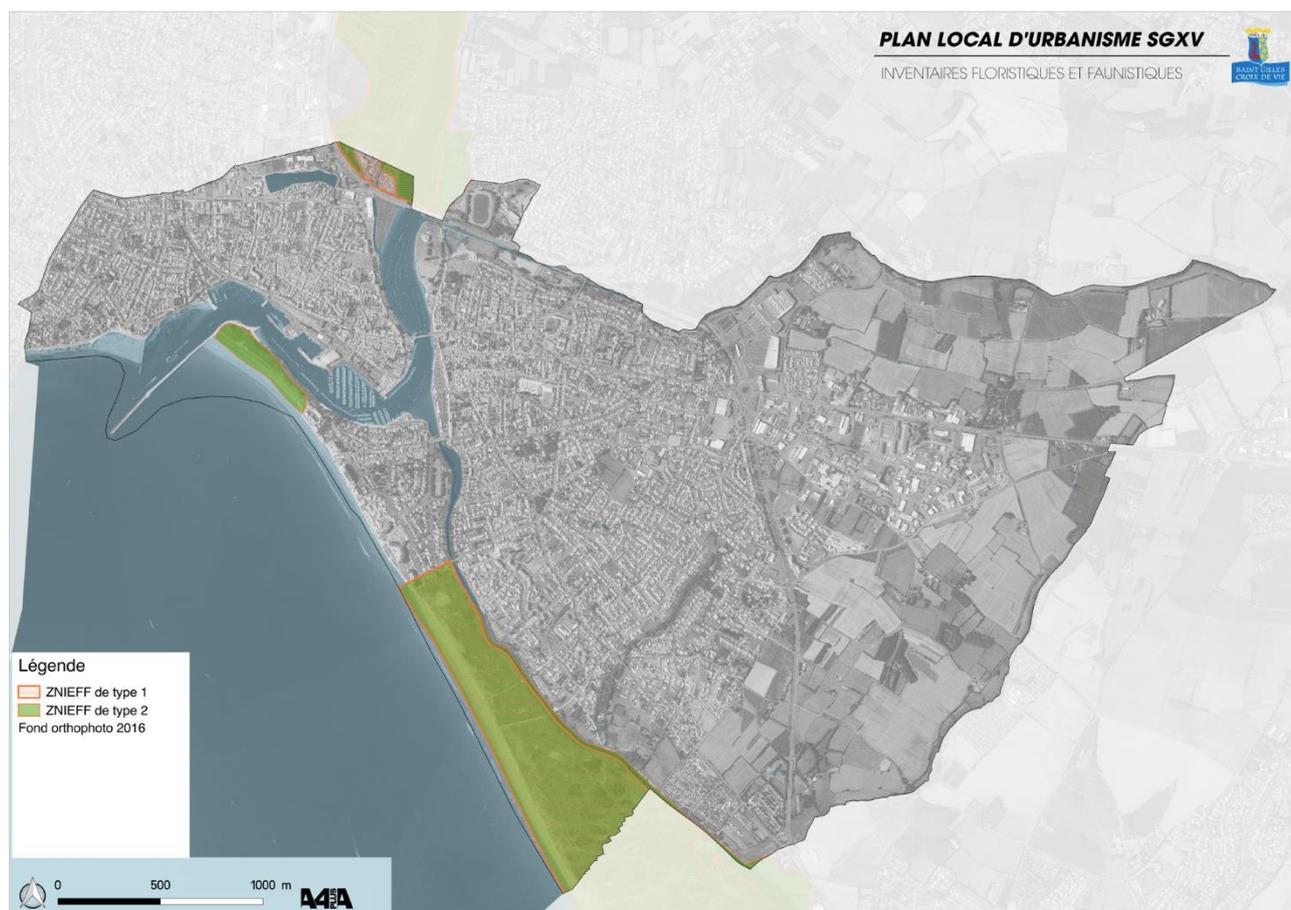
2/ la procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Le territoire bénéficie d'un périmètre de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Baie de Bourgneuf et Marais Breton » ainsi que trois périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

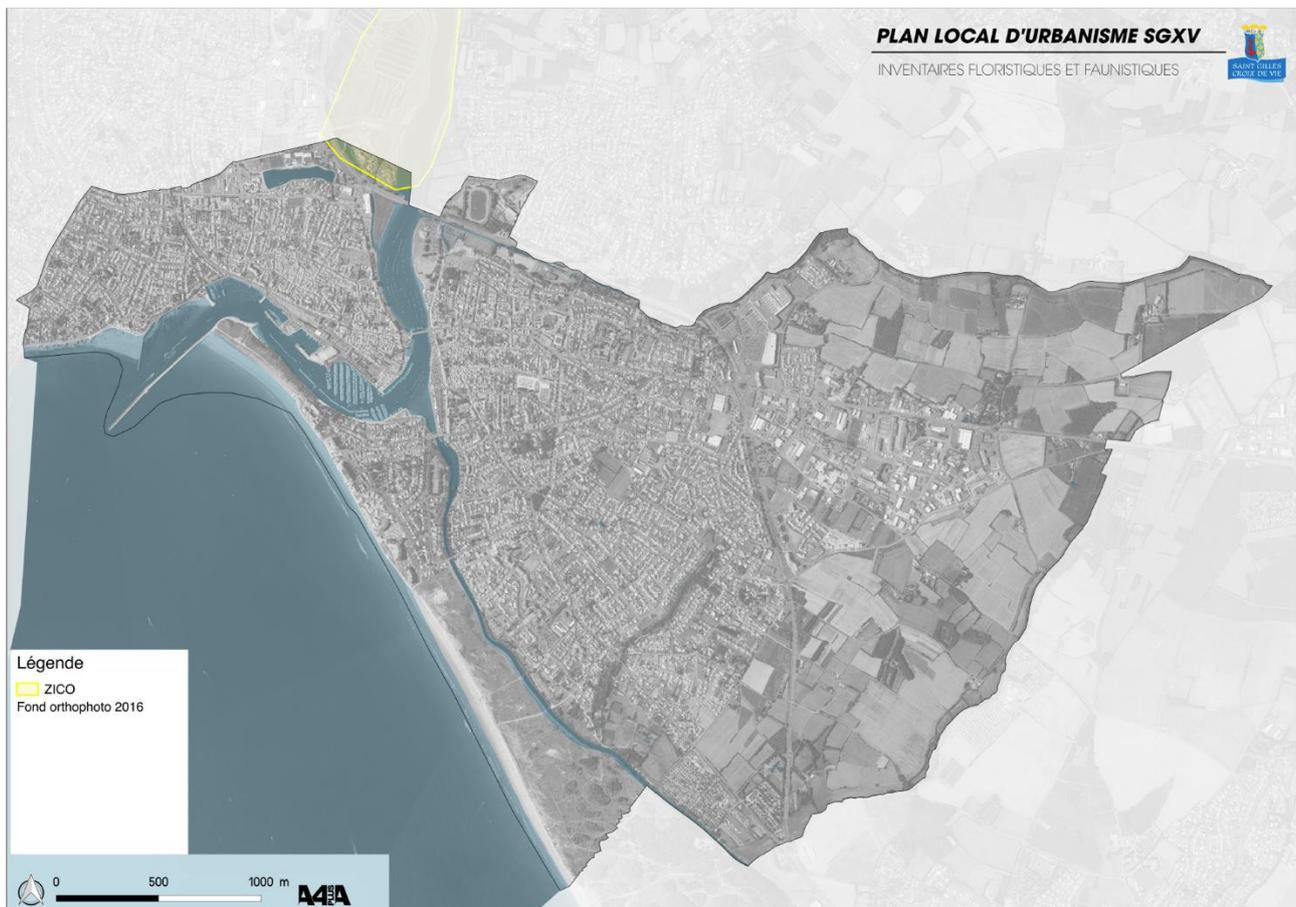
- ZNIEFF de type 1 n° 520005773 « Massif dunaire de la Sauzaie »
- ZNIEFF de type 1 n° 520005775 « Estuaire de la Vie »
- ZNIEFF de type 2 n° 520016289 « Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay »
- ZNIEFF de type 2 n° 520005785 « Marais Breton et Baie de Bourgneuf ».

L'objectif de la démarche de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), initiée par le Ministère de l'Environnement en 1982, était de recenser les zones françaises de plus grand intérêt écologique, à partir des informations connues, dans la perspective de fournir un outil d'aide à la décision pour les gestionnaires en matière d'aménagements, de politiques d'espaces protégés et d'attributions de fonds.

Un maître d'ouvrage qui ne tiendrait pas compte de l'existence d'une ZNIEFF, risque de voir la procédure administrative liée à son projet faire l'objet d'un recours.



Carte de localisation des ZNIEFF de la ville



Carte de localisation de la ZICO de la ville

L'éloignement des secteurs de projet vis-à-vis de ces zones d'inventaire garantissent l'absence de toute dégradation anthropique directe ou indirecte.

3/ la procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

Au sens du zonage du PLU opposable, les secteurs de projet se déploient sur un zonage dont la vocation est d'ores et déjà dédiée à l'urbanisation d'ensemble. Qui plus est, la zone 1AU1 de la Croix a déjà fait l'objet d'un dossier de création de ZAC et d'un dossier de réalisation de ZAC (les formalités d'étude d'impact ont été réalisées préalablement à la présente procédure de modification simplifiée n°2).

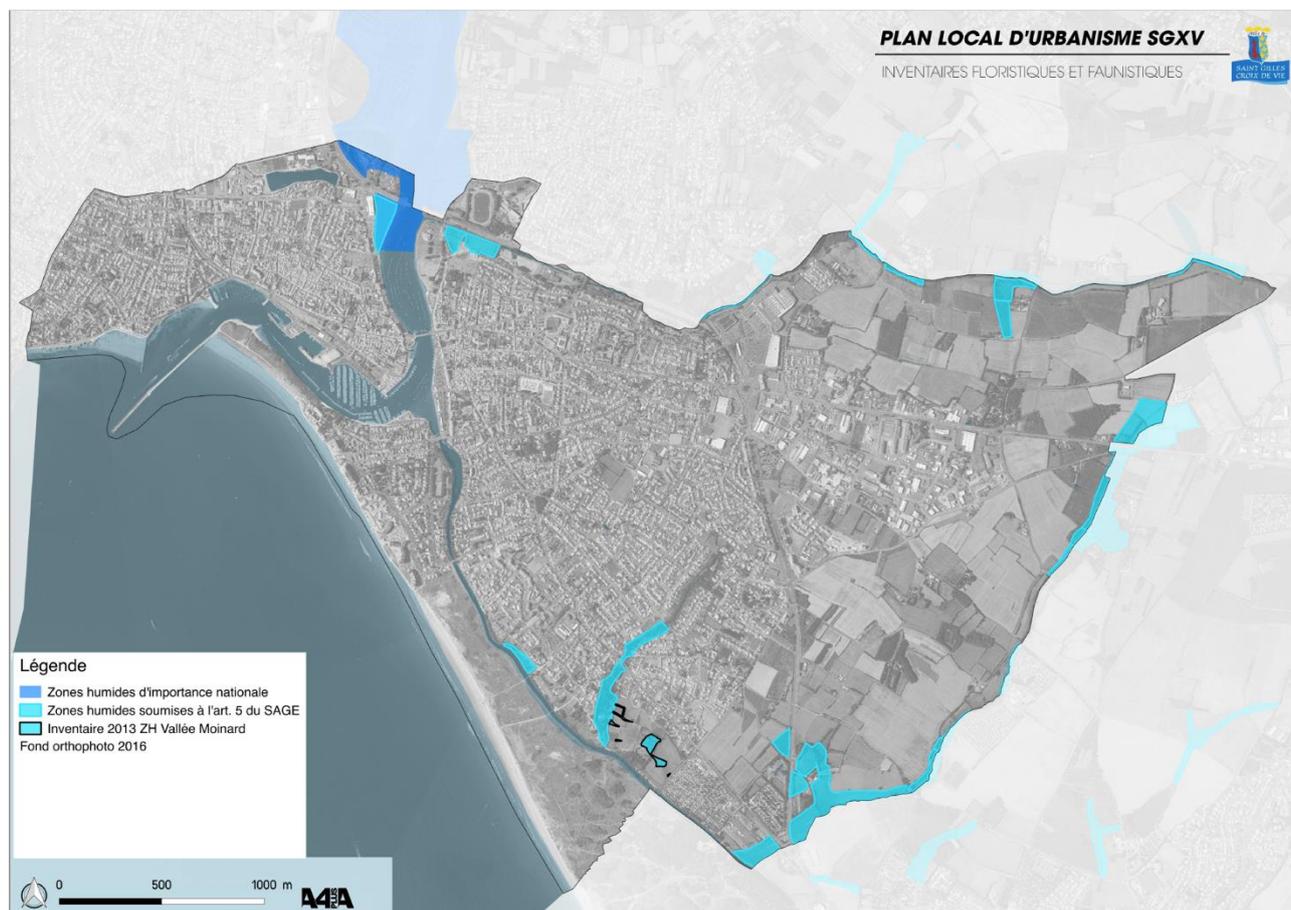
Les modifications apportées n'entraînent pas de majoration de droit à construire. En effet, les ajustements opérés, outre les prescriptions relatives à l'aspect des constructions, ne conduisent qu'à moduler les règles d'implantation des nouvelles constructions au regard des projets validés par la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Ainsi, il résulte de ces modifications que les hauteurs, les coefficients d'emprise bâti ou encore les CBS demeurent identiques au document opposable.

L'impact quant à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier est ainsi très limité ou du tout du moins, limité à ce qui était déjà prévu dans le PLU opposable.

4/ la procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

La définition des zones humides inventoriées dans le cadre du PLU opposable résulte de plusieurs bases de données (cf. cartes du rapport de présentation du PLU pages 93 à 99).



Carte des zones humides du PLU de la ville

Compte tenu des zones humides identifiées dans le PLU, seule la zone 1AU1 est située à proximité des zones humides le long du Grenouillet.

Toutefois, le PLU a veillé à préserver ces milieux de toute action anthropique résultant des travaux, aménagement et constructions de la ZAC. En effet, le périmètre opérationnel de l'OAP est situé en dehors de cette zone de sensibilité.

Qui plus est, l'OAP identifie les corridors verts à créer sur la partie Nord du site. Suite aux études environnementales menées dans le cadre de l'étude d'impact obligatoire (et communiquée à la MRAe), des zones humides ont été identifiées autour de la mare initialement localisée. Afin de favoriser la préservation de ces milieux importants, le corridor vert du sud a été repositionné.

Le secteur 1AU2 n'est pas directement concerné par des zones humides inventoriées dans le cadre du PLU opposable. Néanmoins, des études initiales effectuées par la maîtrise d'œuvre ont relevé la présence d'une zone humide au sud-est du périmètre opérationnel. Afin de procéder au principe d'évitement, l'OAP a transformé des emprises constructibles en zone d'éco-pâturage.

Ainsi, les projets ne portent aucun impact direct sur les zones humides identifiées par le PLU. Lors des études environnementales initiées dans le cadre des projets, les zones

humides complémentaires ont fait l'objet d'un travail de préservation, notamment celles de premières importances. Les quelques réductions des zones humides nécessaires au projet ont fait l'objet de proposition de mesures de compensation. Il s'agit ici de l'étude d'impact réglementaire réalisé dans le cadre du dossier de création de ZAC, élément qui a été préalablement transmis à la MRAe qui a d'ailleurs rendu un avis, en date du 9 août 2021.

Sur la question des mesures de compensation des atteintes aux zones humides, il s'agit en réalité de préciser que les premières esquisses ont été modifiées en vue de préserver les zones humides de ces projets et notamment celui de la ZAC de la Croix. En effet, deux voiries ont été supprimées, le nombre de logements a également été diminué... Ainsi, l'étude d'impact réalisée présente bien l'AVP du projet et il ne s'agit pas de propositions de compensation mais bien que de mesures prévues.

5/ la procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Les secteurs sont desservis par les réseaux d'eau potable. L'urbanisation de ces secteurs générera néanmoins une augmentation significative de la pression sur la ressource en eau potable.

Néanmoins, le diagnostic du PLU a montré que la ressource en eau est satisfaisante pour satisfaire les besoins actuels et futurs cadrés par le PLU. Qui plus est, le règlement opposable prévoyait le recours à des dispositifs de récupération des eaux pluviales sans compter que, pour la ZAC notamment, des dispositifs hydro-économe seront requis.

6/ la procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

L'urbanisation cadrée de ces secteurs va engendrer une augmentation de la surface imperméabilisée et donc potentiellement des ruissellements. Néanmoins, les eaux pluviales seront gérées au sein du tènement des opérations par la création d'aménagements hydrauliques permettant ainsi de limiter tout impact sur la ressource en eau, d'une part, et sur l'aggravation du ruissellement pluviales, d'autre part.

Le maintien de structures paysagères dans les projets contribuera également à limiter les effets de ruissellement pluvial.

La ZAC de la Croix a fait l'objet d'une procédure au titre de la Loi sur l'Eau intégrée à une demande d'autorisation environnementale unique. L'arrêté préfectoral n°23-DDTM85-227 en date du 30 mars 2023 porte autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du code de l'environnement concernant la ZAC de la Croix sur la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

7/ la procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Les projets n'impactent aucun élément de patrimoine bâti ou de paysages protégés, ni même des périmètres de sensibilité archéologique.

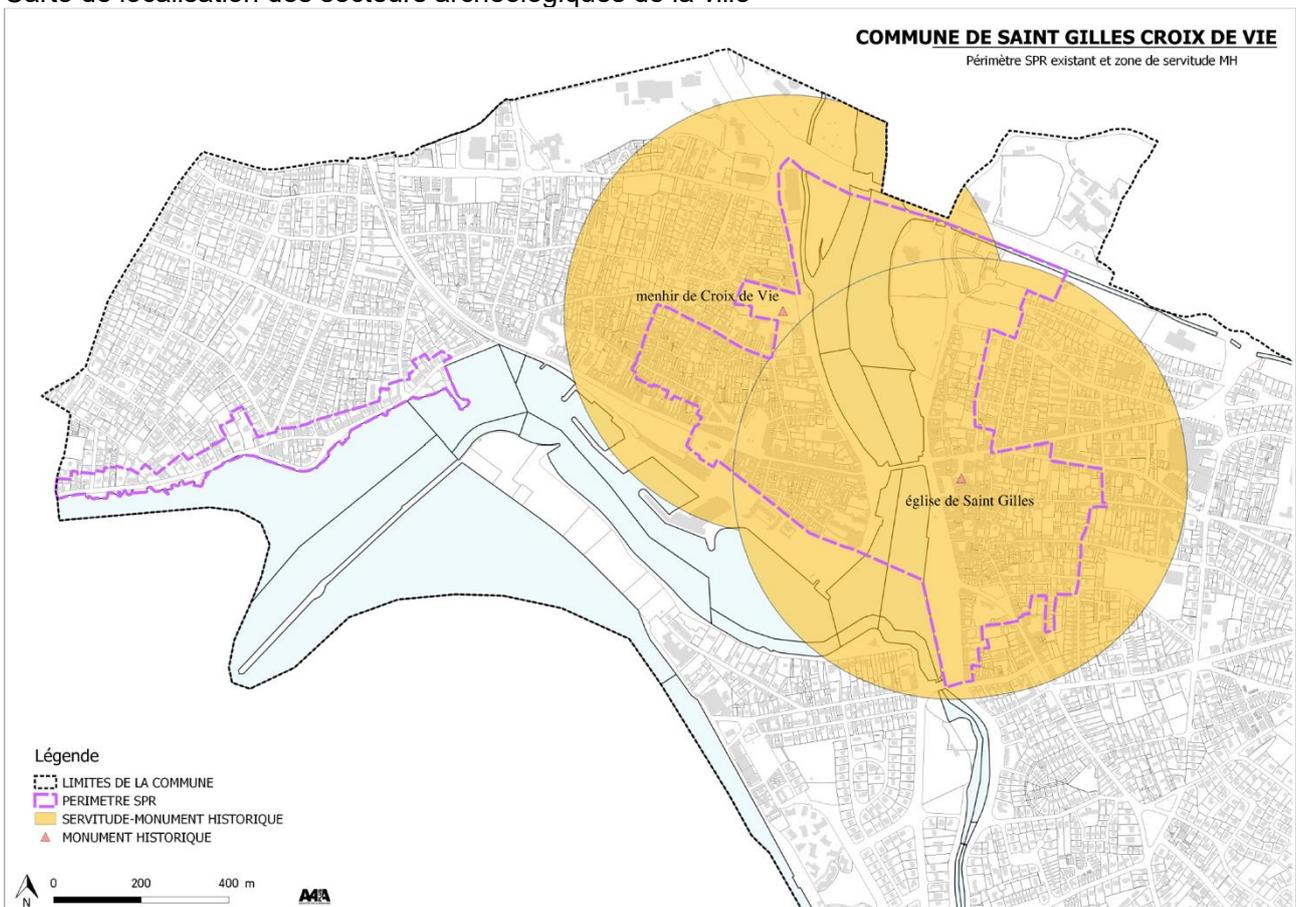
CARTE DES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES



Carte de localisation des secteurs archéologiques de la ville

COMMUNE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

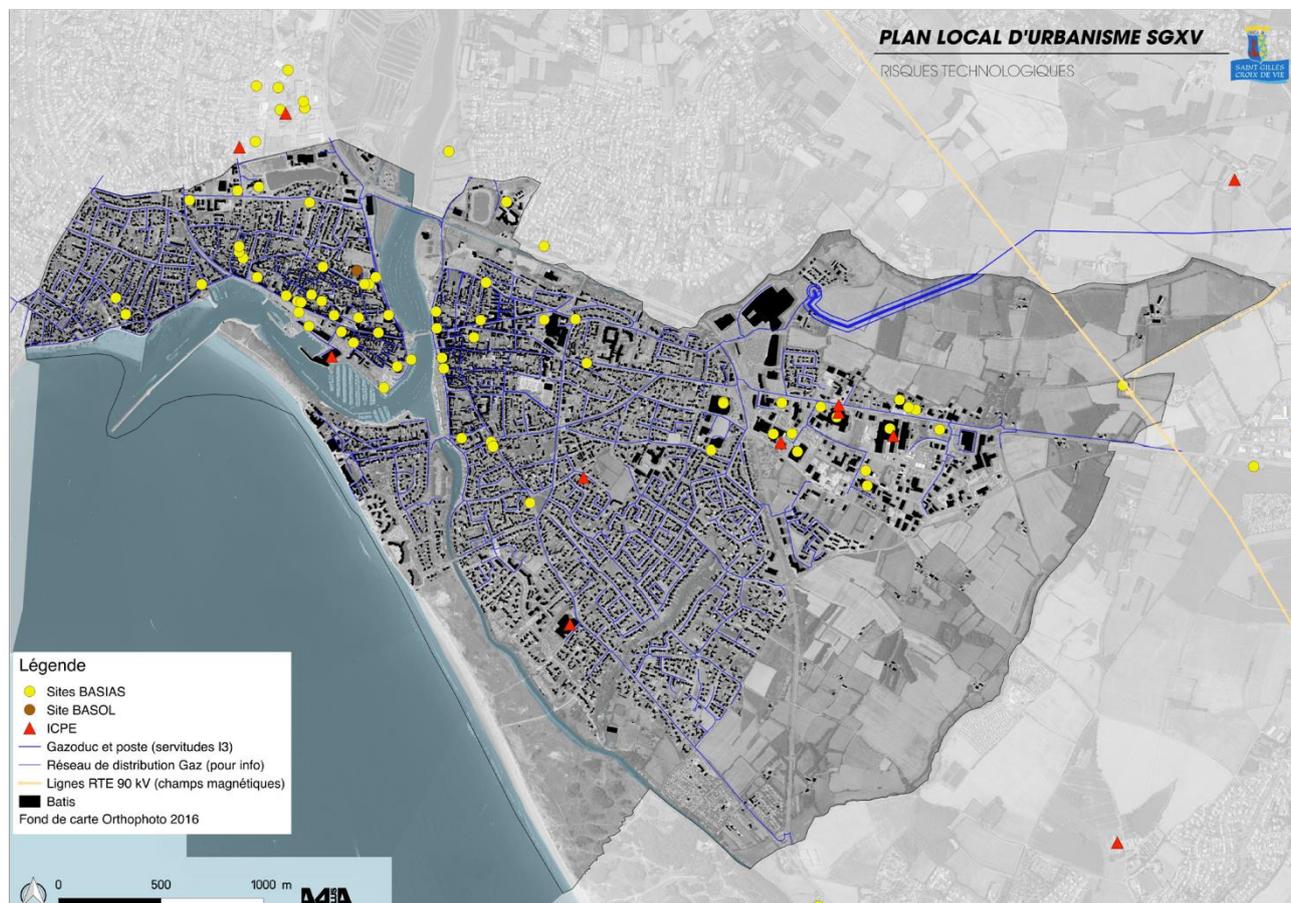
Périmètre SPR existant et zone de servitude MH



Carte de localisation du patrimoine bâti de la ville

8/ la procédure concerne-t-elle des sols pollués ?

Les secteurs 1AU1 et 1AU2 ne font l'objet d'aucune pollution avérée ou potentielle (BASOL), ni même d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

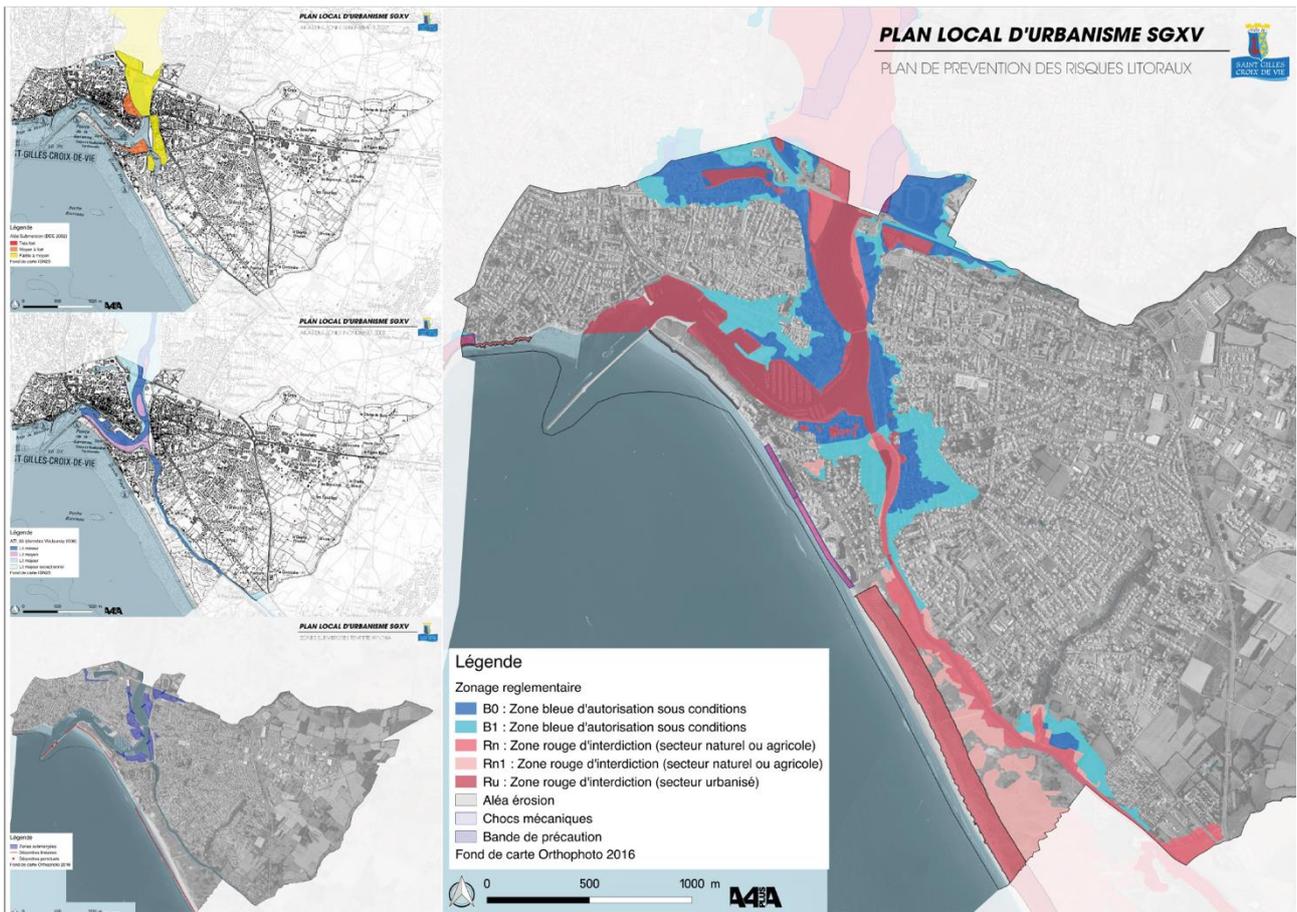


Carte de localisation des sites ou sols pollués ou potentiellement pollués

La carte ci-dessus inventorie les pollutions existantes ou potentielles et permet d'établir le faible impact des projets à l'égard des zones polluées qui sont assez éloignées des sites.

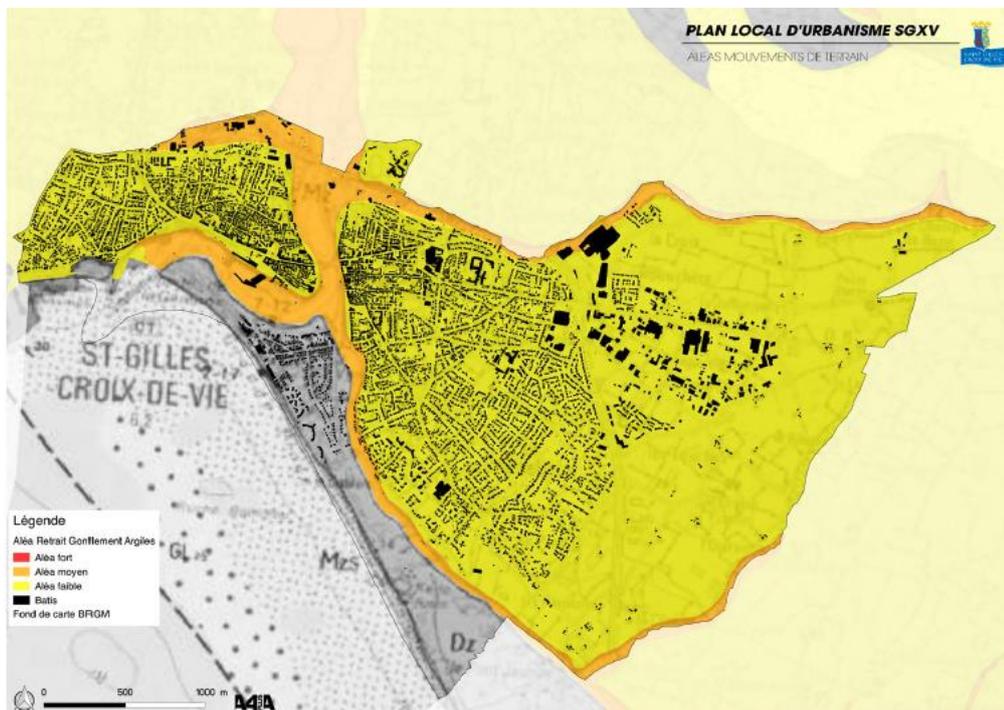
9/ la procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La commune est concernée par un plan de prévention des risques littoraux. Néanmoins, comme en témoigne la carte suivante, le site de projet est à l'écart des zones inondables.



Carte du PPRL

En revanche, la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen comme la majorité du territoire communal.

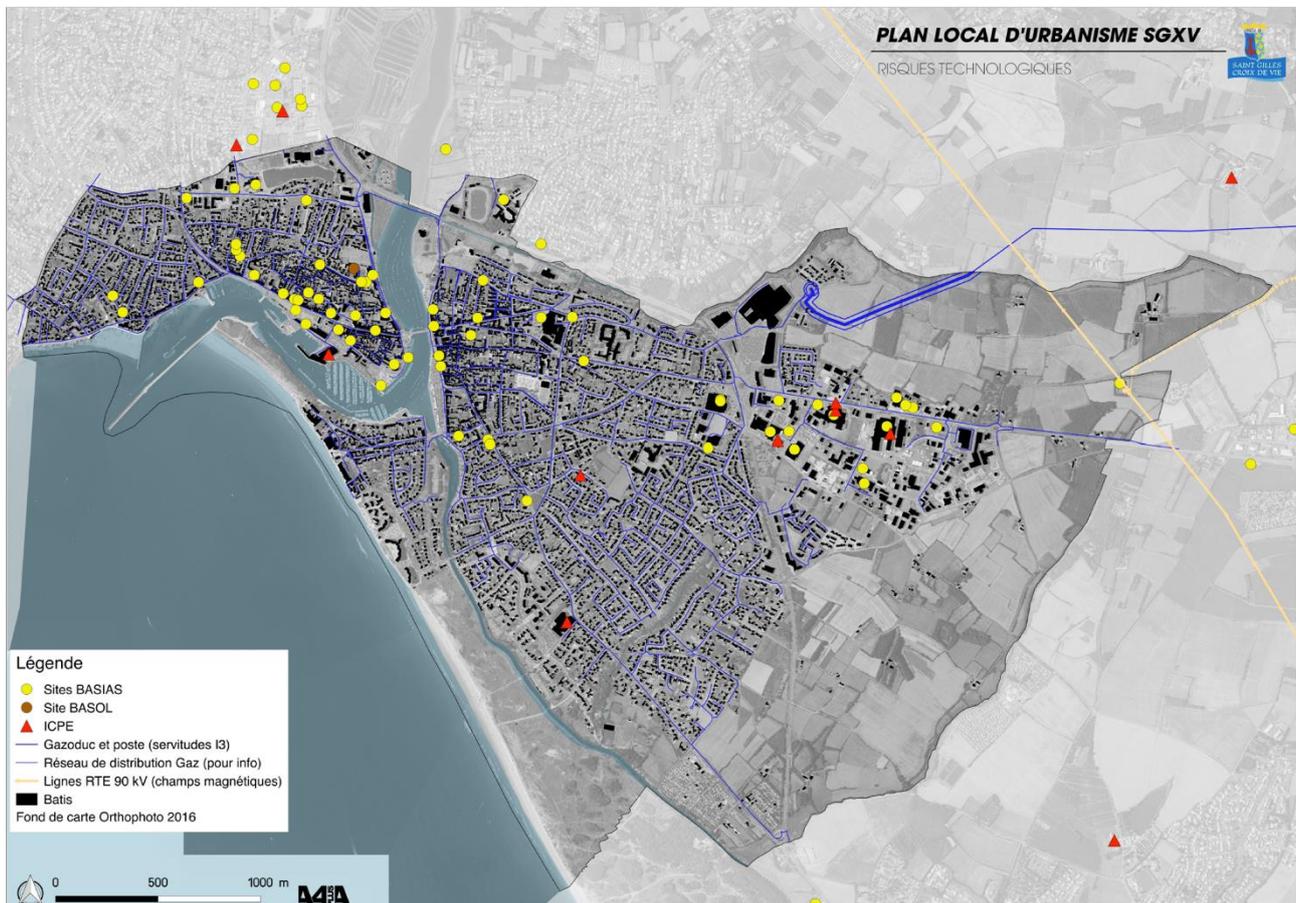


Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est également assujettie à des risques et/ou nuisances d'origines technologiques. Certaines zones d'activités économiques sont localisées dans un environnement plus ou moins proche du secteur de projet de la Croix. Ainsi, le site de projet apparaît relativement éloigné de zones identifiées comme à risques technologiques.

La première ICPE la plus proche est distante de plus de 100 mètres des emprises du projet de la zone 1AU1, de l'autre côté de la route départementale.

La zone 1AU2 n'est, quant à elle, pas concernée par des risques et nuisances technologiques.

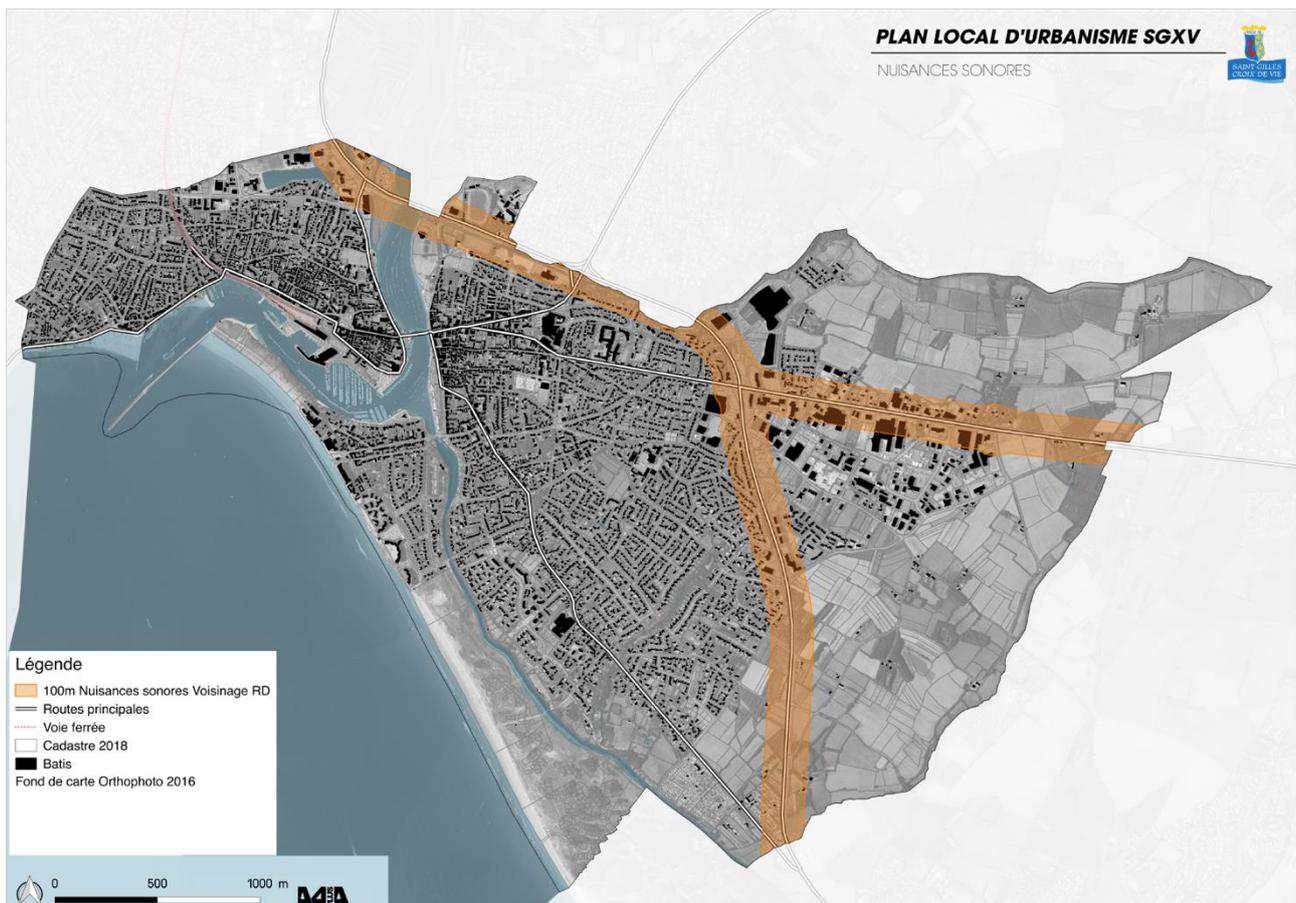


Carte de localisation des canalisations de transport de matières dangereuses

Concernant les risques liés aux transports de matières dangereuses, le transport routier et autoroutier est le plus exposé car les causes d'accidents sont nombreuses. Les axes de plus fort trafic sont constitués par les voies radiales du réseau départementale. Aussi, les deux zones de projet sont épargnées par ce type de nuisances/risques. Seule la zone 1AU1 de La Croix est traversée par une canalisation de gaz que le projet a pris en compte comme il a été rappelé dans l'étude d'impact.

Enfin, comme le montre la carte ci-dessous, les deux sites sont à l'écart des principaux axes routiers susceptibles de générer des risques et/ou nuisances.

Pour la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, les principaux axes susceptibles de voir des véhicules transportant des matières dangereuses sont les RD6 et RD38bis.



Carte de localisation des infrastructures terrestres générant des nuisances sonores

10/ la procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Compte tenu de l'importance des programmes, les incidences sur l'air, l'énergie et le climat sont notables dans l'absolu.

En premier lieu, les deux secteurs ne sont pas concernés par un risque d'élévation de la mer, de submersion marine et de recul du trait de côte : les zones 1AU1 et 1AU2 sont en position rétro-littoral et donc épargnées.

Cependant, elles ne sont pas épargnées par l'augmentation des phénomènes de sécheresse, de réduction de la disponibilité de la ressource en eau, par les risques de ruissellement inhérents à des événements pluvieux et venteux plus violents.

Pour compenser ces éléments, les projets (tout comme les politiques publiques locales comme le PCAET) ont conservé une part importante aux espaces naturels/développement des entités végétalisées dans le tissu urbain. La diffusion des eaux pluviales et le maintien d'un couvert végétal intégré à la zone d'habitat et à leurs abords favorise le maintien d'une ambiance tempérée par rapport à une imperméabilisation continue du sol qui peut générer des îlots de chaleur. La majorité de la trame verte existante est maintenue et les projets prévoient de nombreuses plantations arborées.

Ils ont également prévu le développement des mobilités douces.

Par ailleurs, les projets ont intégré les continuités hydrauliques existantes afin de permettre le libre écoulement des eaux provenant des bassins versants drainés (plus particulièrement dans la zone 1AU1).

Notons également que les ajouts réglementaires sur les dérogations pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur renforce la vigilance d'un point de vue énergétique.

Les enjeux environnementaux ont été pris en considération dans la réflexion de l'élaboration puis des modifications et de la révision allégée du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La modification simplifiée du PLU s'attachant principalement à des compléments réglementaires quant à l'aspect, les effets négatifs ne sont pas notables dans la traduction du projet, que ce soit au niveau des zones Natura 2000 à proximité ou bien des autres composantes environnementales du territoire et des territoires limitrophes.

Les évolutions opérées au sein de la zone 1AU1 sont également mineures considérant que le dossier de création a déjà fait l'objet d'une étude d'impact communiquée à la MRAe.

Les sensibilités environnementales de la zone 1AU2 ont conduit à créer une zone d'écopâturage afin de préserver les zones humides recensées et, le cas échéant, d'y intégrer des mesures de compensation de certains éléments supprimés du réseau de haies.

La présente procédure de projet n'a donc pas besoin de faire, à notre sens, l'objet d'une évaluation environnementale complémentaire.