

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan
4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS
02 51 49 28 35

- VENDEE -

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS

CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE

Lotissement à usage principal d'habitation "Le Clos du Bateau"

**COMPLEMENTS ANNEXES A LA
DEMANDE EXAMEN AU CAS PAR CAS
COURRIER INCOMPLET
N°2022-6588**

A Challans
Le 13/01/2022



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y. Cousteau ♦ BP
50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 – contact@geouest.fr



Dans ses courriers datés du 15 décembre 2022 puis du 11 janvier 2023, le service SCTE - Division évaluation environnementale de la DREAL des Pays de la Loire l'Unité a émis deux demandes de compléments dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'examen au cas par cas, déposé en date du 30 novembre 2022, pour le projet de lotissement "Le Clos du Bateau" à Saint-Jean-de-Monts en Vendée.

La présente note a pour objectif d'apporter les éléments nécessaires à l'instruction de ce dossier.

Les extraits des courriers apparaissent en bleu, suivi des réponses formulées.

Sont annexés à cette présente note :

- Le courrier de la demande de complément daté du 15 décembre 2022 (pièce jointe n°1)
- Le courrier de la demande de complément daté du 11 janvier (pièce n°2)
- Le courrier reçu par LOTIPROMO de la DDTM de la Vendée, daté du 30 août 2022 faisant référence à une demande de défrichement de la parcelle datée du 11 juillet et dans lequel l'historique des demandes est reprise (pièce jointe n°3)
- Le courrier reçu par LOTIPROMO de la DDTM de la Vendée, daté du 12 septembre 2022, faisant référence à une demande de défrichement déposée le 30 août 2022 (pièce jointe n°4)
- Le plan PA8b et le règlement PA10

Onglet 1 : l'intitulé du projet doit obligatoirement être renseigné.

Le plan de composition du lotissement comporte un espace de 178 m² situé entre les lots 4 et 5, préservé dans l'attente d'une future voie de desserte d'un secteur urbanisable adjacent. Il importe de clarifier si cet emplacement a uniquement pour objet d'assurer la compatibilité de votre projet avec les principes de voirie définis dans l'opération d'aménagement et de programmation du secteur de Monastir, ou si l'opération que vous évoquez constitue la première tranche d'un projet d'ensemble, qui devrait le cas échéant être le support de la demande d'examen au cas par cas.

Réponse formulée :

L'intitulé a été ajouté au formulaire ; son absence survenait suite à un problème d'affichage sur le PDF.

L'espace de 178 m² évoqué correspond à une réserve de voirie que l'aménageur se doit de respecter dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement Particulière du secteur de Monastir ; les terrains aux abords ne sont pas visés pour une extension du lotissement "Le Clos du Bateau", ni en 2^{ème} phase de projet de l'aménageur LOTI PROMO. Celui-ci n'en est pas propriétaire, ou sous le coup d'une promesse d'achat.

Il s'agit bien uniquement de répondre aux exigences du PLU de la Ville de Saint-Jean-de-Monts et l'OAP appliquée sur ce secteur.



Onglet 3 : il convient de préciser par quel alinéa de la rubrique 47 votre projet est concerné et d'expliquer en quoi les caractéristiques du projet font entrer ce dernier dans les seuils et critères de la catégorie (à ne pas confondre avec la superficie du projet). Cet onglet ayant vocation à vérifier si votre projet nécessite bien une demande d'examen au cas par cas, c'est uniquement dans cette hypothèse qu'il vous faut renseigner les points à suivre.

Réponse formulée :

Dans un courrier daté du 30 août 2022, le service Eau et Nature de la DDTM85 fait référence à l'historique des dépôts de dossier de demande de défrichement. La surface affichée était de 49a 66ca ; le périmètre du projet de lotissement avait été modifié suite à une rencontre sur site entre les services de l'état (urbanisme), le représentant de l'aménageur (AMO) et le propriétaire du terrain.

La superficie du projet retenait 67a 26ca, au lieu des 78a 94ca initiaux (pièce jointe n°2). La mare et ses abords en a été exclue suite à une décision du vendeur-propriétaire.

Le service Eau et Nature de la DDTM85, dans le cadre de l'instruction de la demande de défrichement, fait parvenir un nouveau courrier en date du 12 septembre 2022 (en pièce jointe n°3) annonçant que "l'examen du dossier déposé fait apparaître une surface de la parcelle CX21p entière de boisement de 78 a et 94 ca, supérieure à 5 000 m², entraînant un examen au cas-par-cas." Le service Eau et Nature met en avant que l'ensemble écologique de la parcelle correspond à un cortège forestier pouvant être touché par un défrichement.

Suite à ce courrier du Service Eau et Nature de la DDTM85, une demande d'examen au cas-par-cas a été formulée auprès du SCTE de la DREAL des Pays de la Loire, en date du 30 novembre 2022.

Dans cette demande, la superficie du lotissement couvre 6 726 m², puisque ne prend pas la totalité de la superficie cadastrale (7 894 m²), le fond du terrain étant exclu.

La surface soumise à la demande de défrichement correspond à celle du projet soit 0,67 ha.

En pièce jointe la pièce PA8b.

Extrait de la PA10 du PA Lotissement "Le Clos du Bateau"

4-11 : Interdiction déboisement

L'acquéreur de chaque lot aura obligation de respecter l'interdiction d'abatage d'arbres dans la zone hachurée en bleu sur le plan de composition, identifiée comme zone non aedificandi préservée.



Vous faites état, dans la notice explicative, d'une autorisation de défrichement en cours d'instruction, portant sur une superficie inférieure à 0,5 ha et indiquez dans l'onglet 7 du CERFA que cette procédure inclut des mesures compensatoires. Je vous remercie de préciser la teneur de ces dernières et à quels impacts identifiés dans le CERFA elles se rapportent.

et

Onglet 4.2 : vous indiquez que le règlement du PLU impose, en cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés. Or, au vu de l'article UC13 du règlement du PLU, cette obligation ne s'applique qu'aux plantations protégées sur les documents graphiques du PLU, ce qui n'est – sauf erreur – pas le cas dans l'emprise du projet de lotissement. Aussi, je vous remercie de préciser à quel document graphique du PLU ou article de son règlement écrit vous vous référez.

Réponse formulée :

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.



En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

Dans cet article UC13 (PLU approuvé dans sa version modifiée n°4 datée du 27/05/2021), il n'apparaît pas précisé, étant donné l'alinéa, que seules les plantations protégées au document graphique soit concernée par la mesure de compensation de 1 pour 1.

Il a donc été retenu que le projet se soumettait à cette obligation bien que l'espace boisé ne soit pas inscrit comme classé ou à protéger.



Milieux naturels : la visite de terrain a été faite le 18 novembre 2022, à une période de l'année peu propice à la détection de nombreuses espèces. Dans ce contexte, l'indication selon laquelle aucune espèce protégée n'a été observée sur site est peu démonstrative.

Réponse formulée :

L'espace étudié est une parcelle ayant subi de nombreuses modifications depuis plusieurs dizaines d'années ; le paragraphe "Milieux naturels" a été réécrit dans le dossier annexe au Cerfa de la demande d'examen au cas-par-cas.

"Dans sa composition, ce projet retient la conservation de la strate arborée présente en pourtour (cf. pièces annexes jointes avec le règlement PA10). 35 % de la surface cessible est figée, le projet respectant aussi une emprise maximale de 30 % à bâtir. Également, le projet prévoit de répondre à l'article UC13, concernant la replantation des arbres coupés.

Il n'existe pas d'habitat remarquable sur le site, l'habitat boisé ne correspond pas à l'habitat boisé du site Natura 2000. Enfin, le site est peu susceptible d'abriter une population animale attachée au site (espace anthropisé). Cf. annexe 7.6.5.c3 page 24 de l'annexe

Toutefois, afin de s'assurer l'absence d'incidence sur des espèces non observables en période automnale, il sera prévu une exclusion de période d'abattage des arbres comprise entre avril et juin. Le défrichement devra s'opérer en dehors de cette période jugée plus critique pour l'avifaune et la faune reptilienne (cycle de vie, période de reproduction).

De même, l'indication selon laquelle le vendeur/propriétaire aura le lot 5 et assurera la conservation de la mare peut difficilement être mise en avant dans la demande d'examen au cas par cas portant sur le projet, dans la mesure où vous faites précisément le choix d'exclure la mare du périmètre du projet et non seulement des parties aménageables de ce dernier plutôt, par exemple, que d'inclure la mare et ses abords au lot 5 ou aux espaces collectifs, ou bien de déposer une demande d'examen au cas par cas au nom d'une double maîtrise d'ouvrage, sur le périmètre du lotissement et de la parcelle incluant la mare.

Par ailleurs, ce choix non expliqué ne garantit pas que le projet en lui-même ne portera pas atteinte aux fonctionnalités de la mare et des espaces adjacents.

Réponse formulée :

Le choix d'exclusion de la mare et son pourtour boisé est une décision du propriétaire vendeur et non de l'aménageur LOTIPROMO.

Ce choix d'exclusion d'une partie du parcellaire s'est fondé suite aux retours d'instruction d'un 1^{er} dépôt de permis d'aménager et d'une rencontre sur site évoquée précédemment et inscrite dans le courrier (pièce jointe n°3) du SEN - DDTM85.

L'aménageur LOTIPROMO est sous compromis d'"OBLIGATION DE FAIRE" concernant le lot 5 que le vendeur a souhaité se réserver. Dans la continuité de ce lot 5, l'espace contenant la mare sera défini en fond parcellaire pour toute jouissance du propriétaire-vendeur.

