

PREFET DE LA VENDEE

*Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement des Pays de la Loire*

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LA REVISION ALLEGEE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-MONTS**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a modifié les articles R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certaines procédures d'évolution de plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux majeurs, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision allégée n° 1 du PLU de Saint-Jean-de-Monts.

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur la modification du PLU, le Préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de modification du document d'urbanisme (article L.121-12, 1<sup>er</sup> alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation) ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de modification du document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- 1) le rappel du contexte ;
- 2) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- 3) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de modification du PLU.

## **1) Le contexte**

La commune de Saint-Jean-de-Monts, qui compte environ 8000 habitants pour une surface de 6172 hectares, se situe sur le littoral au cœur du marais breton, site exceptionnel sur les plans écologique et paysager.

Le PLU approuvé le 27 décembre 2011 a fait l'objet d'une annulation partielle par le tribunal administratif de Nantes, ayant pour effet de rétablir, sur une parcelle de 9215 m<sup>2</sup> située chemin du champ de Bataille, au sud d'Orouët, une zone d'urbanisation diffuse NB de l'ancien POS au lieu du zonage naturel N retenu dans le PLU.

La procédure de révision allégée n° 1 du PLU a pour objet, d'une part, de réduire cette zone NB au profit d'une zone urbanisable UC3 sur environ 5800 m<sup>2</sup> (secteur situé entre un camping et une maison d'habitation, destiné à accueillir 7 à 8 nouvelles maisons) et d'une zone N sur le reste de la parcelle (environ 3300 m<sup>2</sup>) et, d'autre part, d'y redéfinir les limites de la protection du boisement au titre de la loi Paysage, maintenue suite à l'annulation partielle du PLU et qui de fait empêche son urbanisation.

## **2) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

L'évaluation environnementale doit figurer dans le rapport de présentation du document d'urbanisme. Selon l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction issue du décret n°2013-142 du 14 février 2013), « lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »*

Le dossier reçu se compose uniquement d'une notice de présentation, qui s'inspire de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme sans totalement le respecter. Il en est de même pour l'article R.123-8 du code de l'environnement qui définit le contenu d'un dossier mis à l'enquête publique. Par exemple, le dossier ne comporte pas le résumé non technique requis.

Le motif de reclassement du secteur NB en UC3 mentionné dans le dossier est de mieux maîtriser la densité des futures opérations d'aménagement. Toutefois, le dossier n'explique pas quelles garanties le changement de zonage apporte sur ce point.

De même, le dossier aurait mérité d'analyser si les besoins en logements définis dans le PLU justifient réellement ou non de lever la protection des arbres au titre de la loi paysage sur cette parcelle pour en permettre l'urbanisation, étant rappelé que le jugement du tribunal administratif n'a fait qu'annuler le zonage N et non cette protection.

Les indicateurs et modalités de suivi gagneraient à identifier le responsable de chacun des items mentionnés et l'échéance du suivi prévu, l'analyse des résultats de l'application de la révision allégée devant obligatoirement intervenir au plus tard dans les 6 années suivant son approbation.

Le contenu de la notice permet pour le reste, sous les réserves figurant en partie 3, de cerner les principaux enjeux environnementaux.

### **3) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

La nature et la localisation de la révision allégée ne font pas ressortir d'élément réhibitoire significatif du point de vue environnemental.

La parcelle qui a déjà fait l'objet d'une autorisation de défrichement au cours des années 2000 est en cours de repeuplement mais colonisée par une espèce invasive et ne présente pas d'intérêt écologique majeur, mis à part des spécimens d'arbres remarquables observés sur les franges du site.

La parcelle est en cours de raccordement au réseau public d'assainissement.

L'urbanisation que permettrait son reclassement partiel en UC3 n'apparaît pas de nature à impacter significativement les zonages d'inventaire et de protection recensés sur la commune. On regrette néanmoins que le dossier ne le démontre pas expressément. En effet, le fait d'indiquer que la parcelle ne les intersecte pas ne suffit pas à écarter toute possibilité d'impacts indirects.

On relève également que les mesures envisagées en partie 5 de la notice, ainsi que l'intérêt souligné au dossier de conserver certains arbres lors de l'aménagement et de prévoir une zone tampon avec la zone naturelle, ne se traduisent par aucune mesure de protection spécifique dans le cadre de cette procédure de révision allégée, telle que la protection de certains arbres ou la définition d'une orientation d'aménagement. De ce fait, la présente procédure, en ne donnant aucune force juridique aux recommandations de protection évoquées, ne permet pas de garantir qu'elles seront respectées.

En matière de risques naturels, le dossier se limite à signaler l'élaboration en cours d'un plan de prévention des risques littoraux et, plus loin, que la parcelle est située en dehors des zones d'aléas. Pour une plus grande clarté et de façon à pouvoir s'assurer de l'absence effective de risques naturels, le dossier aurait dû préciser à quels types et à quelles zones d'aléas il se réfère et s'il s'agit des éléments de connaissance les plus récents issus du projet de plan de prévention des risques littoraux ou de données plus anciennes.

### Conclusion

Malgré la surface réduite du secteur objet de cette révision allégée, le dossier devrait être complété sur les points évoqués supra, de façon à renseigner de façon plus complète les enjeux environnementaux en présence et à mieux les prendre en compte.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de préciser, dans le rapport de présentation de la révision allégée du PLU qui sera finalement approuvée, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

25 FEV. 2015

Le Préfet

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Vendée



Jean-Michel RIMEZ