

Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

11 DEC. 2015

COURRIER ARRIVE

Saint-Jean-de-Monts

Procédure de révision allégée n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	05/04/2005	10/01/2011	27/12/2011
Modification n°1			09/03/2015
Révision "allégée" n°1	10/07/2014	10/12/2014	30/11/2015
Révision "allégée" n°2	10/07/2014	10/12/2014	30/11/2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

du 30/11/2015



M. Le Maire

André RICOLLEAU

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	4
1.1. INTRODUCTION	5
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2. REDUCTION D'UNE ZONE NB SITUEE CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE AU PROFIT D'UNE ZONE UC3	6
2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS	7
2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES	12
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
3.1. OCCUPATION DE L'ESPACE	15
3.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES	15
3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE	16
3.4. GESTION DE L'EAU.....	16
.....	17
3.5. MILIEU NATUREL	17
3.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	23
3.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR	25
4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	27
4.1. OCCUPATION DE L'ESPACE	28
4.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES	28
4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE	28
4.4. GESTION DE L'EAU.....	29
4.5. MILIEU NATUREL	29
4.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	29
4.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR	29
4.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	30
5. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT	31
6. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI.....	33
7. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL	35
8. RESUME NON TECHNIQUE	37
1. INTRODUCTION	38
2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS	38
3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT	41
4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	45
5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	45

9. REPONSES A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 47

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

1.1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 10 juillet 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur :

- ✗ la réduction d'une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3.
- ✗ La redéfinition des limites de la protection au titre de la loi « Paysage » (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) sur ce même secteur

1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de cette modification de zonage.

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une **zone naturelle et forestière** ;*

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

»

*Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière**, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»*

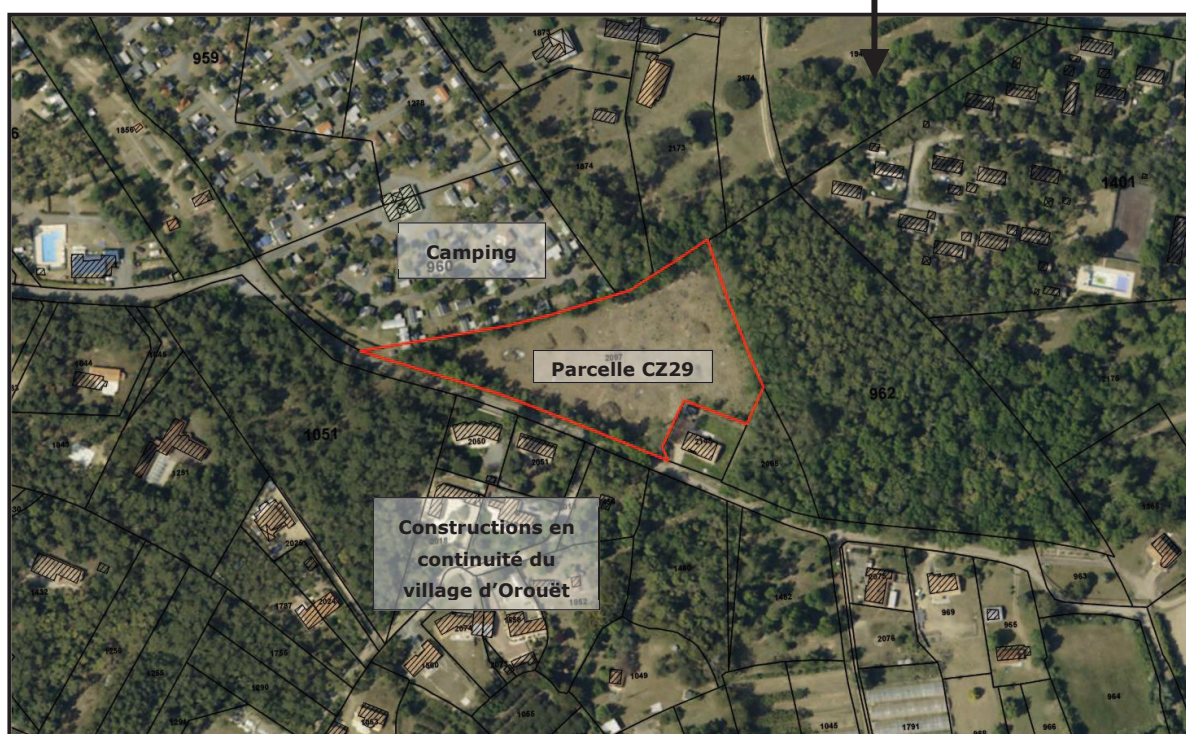
2. Réduction d'une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3

2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► Localisation

La parcelle CZ29, concernée par la présente révision allégée, s'étend sur 9 215 m². Elle est située le long de la chemin du Champ de Bataille à l'extrême Sud-Est de la commune. La parcelle jouxte :

- ✕ au Nord-Ouest un camping qui abrite de nombreux mobil-home
- ✕ au Sud-Est une construction de type pavillonnaire
- ✕ au Sud, de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille, plusieurs constructions en continuité avec l'urbanisation du village d'Orouët.

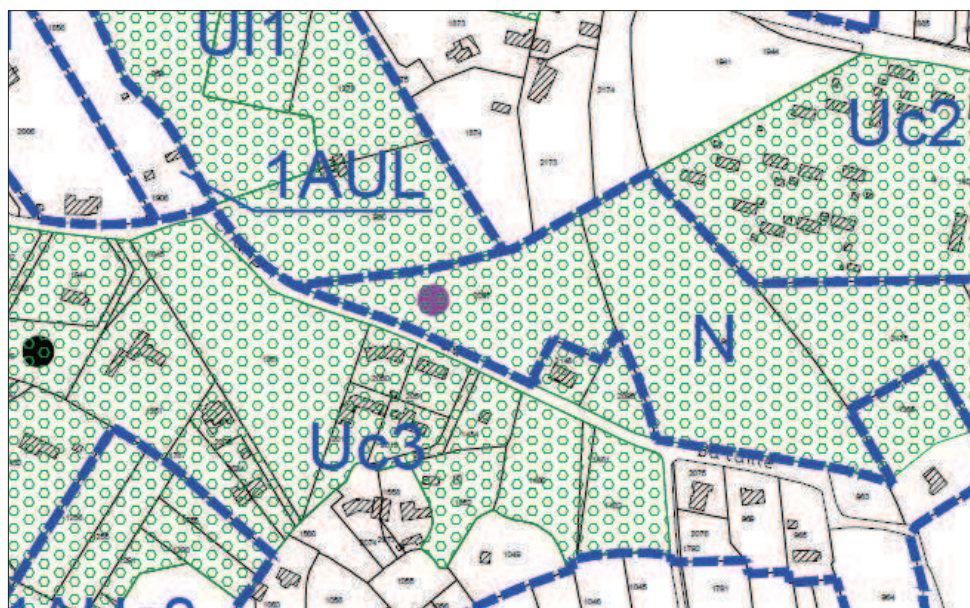


► **Motifs des adaptations à apporter au PLU**

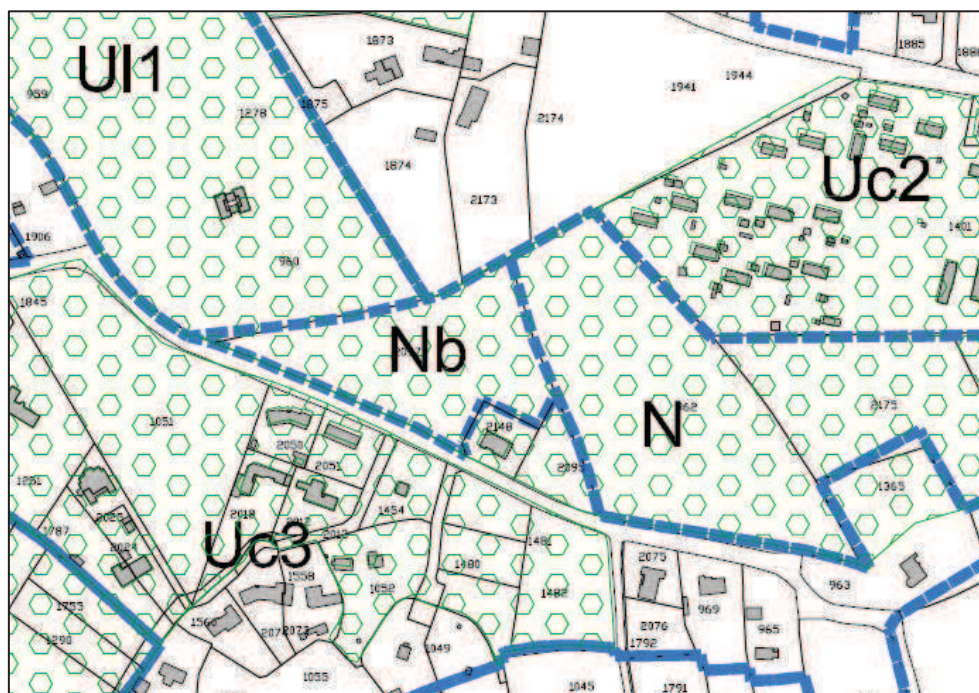
Dans la version initiale du PLU, approuvé en décembre 2001, la totalité de la parcelle CZ29 était classée en N. Suite à une annulation partielle du PLU prononcée par le Tribunal Administratif de Nantes le 3 décembre 2013, cette parcelle a dû être réintégrée au sein du zonage antérieur, à savoir au sein de la zone NB du POS.

Par ailleurs comme présenté sur l'extrait de zonage ci-dessous l'intégralité de la parcelle fait l'objet d'une protection au titre de la Loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme), maintenue suite à l'annulation partielle du PLU.

Zonage du PLU approuvé en 2011 :



Zonage suite à l'annulation partielle du PLU :



Pour rappel, extrait du jugement ayant entraîné l'annulation partielle du PLU de Saint Jean de Monts :

7. Considérant que, par la délibération attaquée, les auteurs du plan local d'urbanisme, après avoir, dans un premier temps, affecté ce terrain à la zone UC 3, ont classé, conformément à la demande du préfet, la totalité de la parcelle H 2097, propriété du requérant, d'une superficie de 9 215m² en zone naturelle inconstructible N ; que cette parcelle était incluse, dans le document précédent, dans une zone NB, où des constructions pouvaient être admises, sous certaines conditions ; qu'il ressort des pièces du dossier et, notamment, des documents cartographiques et photographiques qui y sont joints que la parcelle H 2097 jouxte, au nord, un camping qui abrite de nombreux mobil-home ; qu'au sud, de l'autre côté du Chemin de Champ de Bataille, apparaissent plusieurs constructions, dans le prolongement de l'urbanisation du village d'Orouët ; qu'il ne ressort dès lors pas des pièces du dossier que les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme soient opposables à la totalité de cette parcelle ; qu'ainsi, le classement en zone N de la totalité de la parcelle H 2097 repose sur une inexacte application des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme et est, en tout état de cause, entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

Article 1er : La délibération susvisée en date du 27 décembre 2011 est annulée en tant qu'elle classe **la totalité** de la parcelle susvisée H 2097 en zone inconstructible.

NB : la parcelle H2097 mentionnée dans le jugement ci-dessous est désormais cadastre CZ29.

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, justifiant du caractère de village à Oroüet : « Il (ndlr. Le village d'Orouët) bénéficie d'un environnement urbain, cernées de constructions assez denses pour Oroüet, avec les lieux dits dénommés le Beauséjour, les Bouts et les Rivières et où les terrains encore vierges sont progressivement construits ; la continuité avec le tissu urbain d'Orouët se fait notamment par l'intermédiaire des parties nord des Sertouzes et des Grandes Chaumes, urbanisées. »

► **Interprétation des dispositions de la Loi « Littoral » concernant la parcelle CZ29**

- **Au sein de son article L146-4**, le Code de l'Urbanisme rappelle l'obligation de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants ou à travers la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

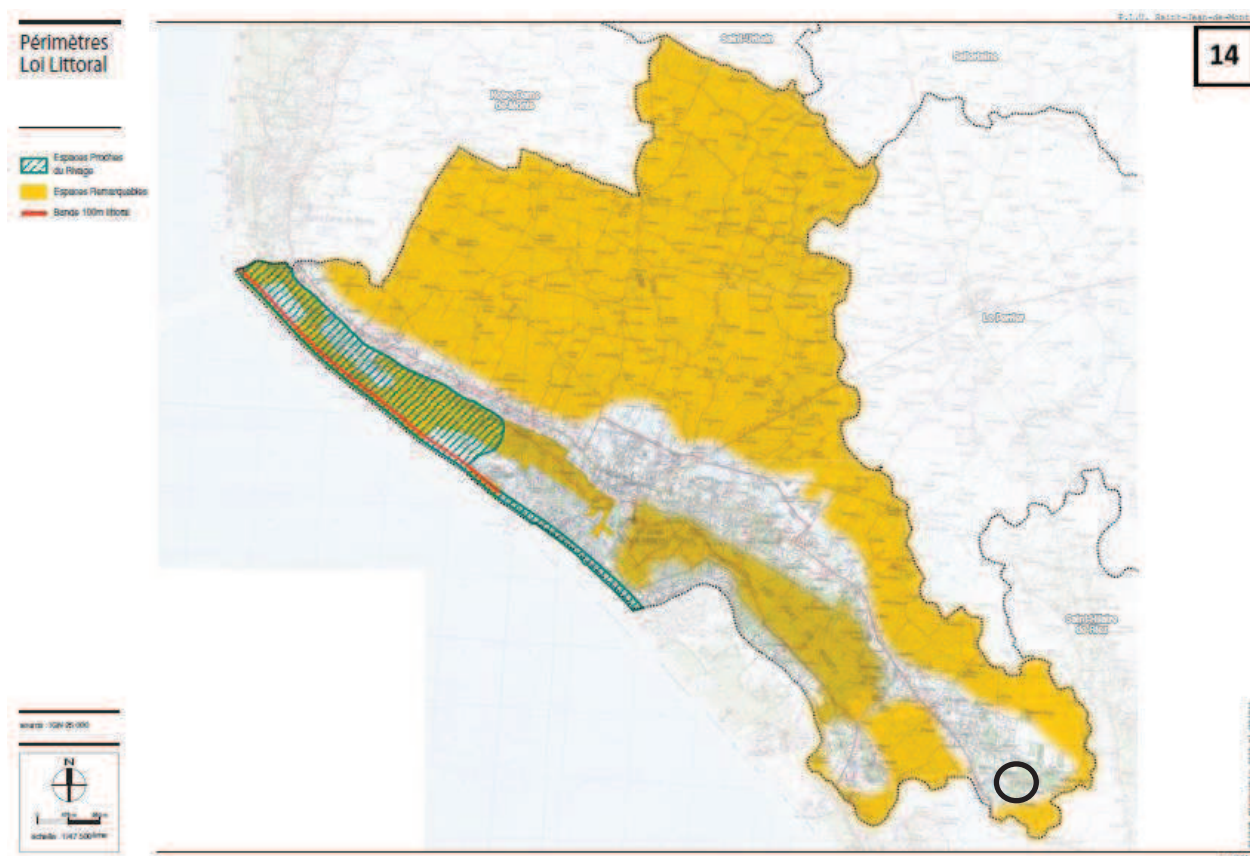
Le secteur considéré est situé en extension du **village d'Orouët**.

Selon les motivations du jugement cité ci-dessus, les campings et PRL sont assimilés à de l'urbanisation (et, à ce titre, doivent être implantés en continuité de l'urbanisation), ils génèrent donc une continuité pour les constructions qui s'implanteraient sur un terrain contigu. En application de ce qui précède, la présente révision « allégée » du PLU vise à **modifier le zonage d'une partie de la parcelle CZ29 : remplacer le zonage NB par un zonage UC3. Ce changement de zonage concerne la partie des terrains situés entre le camping situé au Nord-Ouest et la construction existante chemin du Champ de Bataille à l'Est de la parcelle considérée**. Le reste de la parcelle sera intégré à savoir un zonage naturel N, comme dans la version du PLU avant annulation partielle.

- Le PLU de Saint Jean de Monts ne comprend pas de coupures d'urbanisation définies **au titre de l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme**.

- Le secteur considéré se situe **en dehors de la bande de 100 mètres définie à l'article L146-3 du Code de l'Urbanisme, en dehors des Espaces Proches du Rivage visés à l'article L146-4 et en dehors des Espaces Remarquables définis à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.**

Les dispositions spatiales d'application de la Loi « Littoral » sur la commune sont reprises au sein de la carte page suivante extraite du PLU. Ces dispositions ne concernent pas la parcelle considérée par la présente révision allégée.



Application des dispositions de la loi littoral sur le territoire communal (source PLU de Saint Jean de Monts)

► **Synthèse des motifs**

Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones devaient faire l'objet d'une densification limitée car éloignées des centralités, peu ou mal desservies par les réseaux et situées à proximité de secteurs d'intérêt paysager significatif. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bienfondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étaient considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).

A ce titre, le retour à un zonage NB suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci. En effet, le juge ayant considéré que le classement en intégralité de la parcelle en zone naturelle était contraire à la Loi « Littoral », la commune souhaite adapter le zonage à la réalité physique du terrain et classer en constructible la partie où les impacts paysagers et environnementaux seront les moins importants (dans le prolongement du camping voisin).

Par ailleurs, dans un souci de cohérence du document, la parcelle doit être classée au sein d'un zonage dont le règlement existe au PLU, UC3 en l'occurrence. Ce zonage UC3 permettra la constructibilité de la partie considérée de la parcelle sans pour autant permettre une densification trop importante au regard du positionnement de ce secteur.

Plan de zonage avant la révision allégée

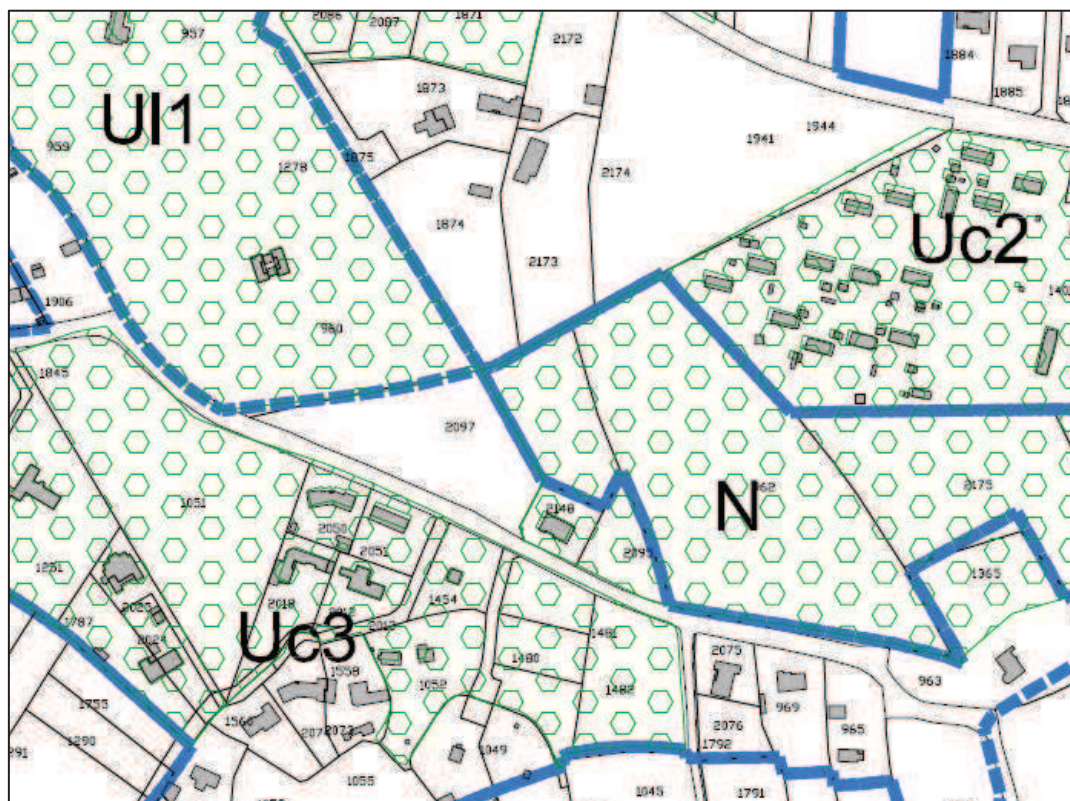


Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation avant la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
<i>Nb</i>	<i>0,91</i>

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
<i>N</i>	<i>+ 0,33</i>
<i>Nb</i>	<i>0</i>
<i>Uc3</i>	<i>+ 0,58</i>
L123-1-7	Surface (en ha)
<i>Boisements</i>	<i>-0,58</i>

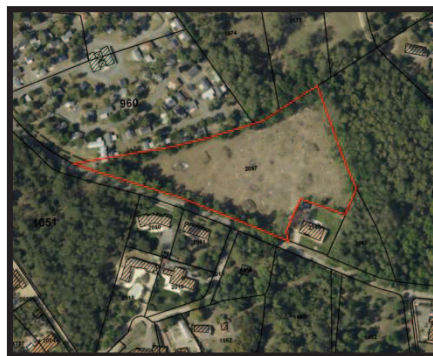
3. Etat initial de l'environnement

3.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

La parcelle, déboisée après autorisation de défrichement, est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus et colonisée par une espèce végétale envahissante. Elle n'est pas exploitée par l'agriculture.



Vue aérienne de la parcelle CZ29 prise entre 2000 et 2005 (source : Geoportail)



Vue aérienne de la parcelle CZ29 prise en 2010 (source : Geoportail)



Vue sur la parcelle CZ29 depuis le chemin du champ de Bataille (source : Citadia – 04/09/2014)

Afin de se conformer au jugement, **la commune souhaite qu'une partie de la parcelle soit classée UC3**, le reste de la parcelle étant classé en N (comme dans la version initiale du PLU).

Il est envisagé la réalisation de 7 à 8 logements sur une partie de la parcelle en continuité avec le camping au Nord-Ouest. La totalité de la parcelle faisant l'objet d'une **protection au titre de la Loi « Paysage »** (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) la réalisation de ce projet sous-entend sa suppression du plan de zonage. Cette suppression sur la partie intégrée à la zone UC seulement, s'appuie sur la nature des boisements qui occupent cette parcelle, majoritairement constitués d'essences invasives.

3.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

Contexte topographique

Les grandes lignes du relief de la commune de Saint-Jean-de-Monts font apparaître une organisation parallèle au rivage atlantique. En arrière de la frange littorale constituée des plages, le cordon dunaire présente les altitudes les plus élevées de la commune, culminant à 30 mètres au lieu-dit le Vredon. La forêt domaniale du Pays de Monts s'étend sur l'ensemble de cet espace, au sein duquel les dénivelés de terrain peuvent être importants. Au pied de la dune, sur son flanc orienté au nord/nord-est, l'altitude moyenne s'établit à moins de 10 mètres, pour se stabiliser à 2 mètres sur l'ensemble de la surface du Marais Breton.

La parcelle objet de la présente révision allégée offre une topographie peu marquée. Son altitude varie de 2 m en bordure Sud de la parcelle à 4 m en limite Nord.

Contexte géologique

Les sous-sols de la commune sont constitués :

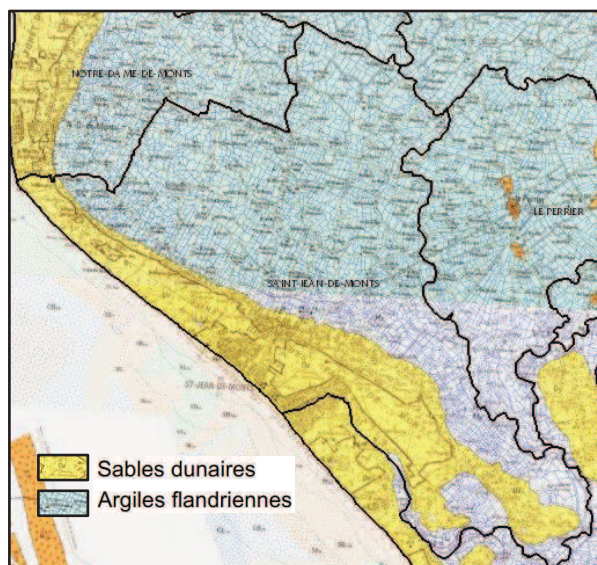
- ✗ de **sables dunaires** récents et actuels sur une large bande littorale, incluant la parcelle objet de la présente révision allégée.
- ✗ d'**argiles flandriennes**, appelées aussi "Bri" sur tout le secteur du Marais de Monts

Contexte hydrologique

La commune appartient à l'entité du Marais Breton. Elle ne possède pas de réseau hydrographique propre, ni de débouché sur la mer, et est donc tributaire de la gestion d'ensemble des eaux du marais.

Le territoire communal est irrigué par la Grande Taillée, qui, avec le Grand Étier de Sallertaine, draine une grande partie des eaux du Marais de Monts. La Petite Taillée en rive gauche et la Taillée du Pré Colas en rive droite constituent ses deux principaux affluents. Hormis les émissaires principaux, le Marais de Monts est sillonné par un réseau de canaux et de fossés très enchevêtrés. La gestion des niveaux d'eau est assurée par la Société des Marais de Monts, et s'effectue par plusieurs ouvrages du type écluse ou pont-écluse.

La parcelle objet de la présente révision allégée n'intersecte pas avec le réseau de canaux évoqué ci-avant.



3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

La parcelle, déboisée après autorisation de défrichement, est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus et colonisée par des espèces végétales envahissantes. De par la nature des essences identifiées et l'absence d'arbres remarquables, à l'exception de ceux localisés en frange du site, la zone ne présente pas d'intérêt paysager particulier.

Sur le plan patrimonial, la commune ne compte pas de monument historique sur son territoire elle n'est concernée par aucun périmètre de protection pour ce type de monument.

Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour.

3.4. GESTION DE L'EAU

Eau potable

L'eau distribuée sur la commune provient aux trois quart de l'usine d'Apremont (via les châteaux d'eau de Soullans et de Saint-Jean-de-Monts) et de l'usine du Jaunay (retenue) pour le quart restant. Les ressources en eau bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La parcelle objet de la présente révision allégée n'est pas concernée par ces périmètres de protection.

Eaux usées

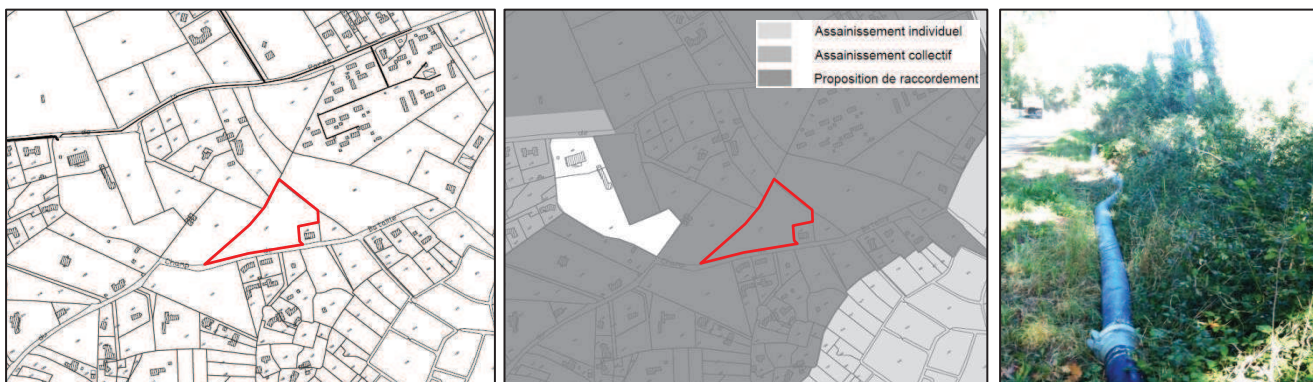
L'agglomération de Saint-Jean-de-Monts est actuellement desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. L'usine de traitement des 60 Bornes, située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez reçoit les effluents de Saint-Jean-de-Monts. La STEP récolte 1/3 des EU de Saint-Hilaire-de-Riez et les 2/3 des EU de St-Jean-de-Monts. Elle est composée d'une filière biologique complétée d'une filière physico-chimique durant la période estivale pour une capacité nominale de 98 300 équivalents-habitants.

Cette station d'épuration a été agrandie et réhabilitée en 2005 de façon à améliorer ses rendements épuratoires. L'augmentation de la population en période estivale ne pose aucun problème que ce soit d'un point de vue hydraulique ou organique. Cependant en dehors de la période estivale, la station de dépollution est en sous-charge, puisqu'elle reçoit moins de 10% de sa capacité nominale organique.

L'ensemble des futurs besoins pour le développement de la commune sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. **La parcelle objet de la présente révision allégée, non raccordée au réseau d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, est actuellement en cours de raccordement.**

Eaux pluviales

L'exutoire principal de la commune est l'étier de la Grande Taillée. Elle rejoint en aval du Pont des Œillettes les métiers de la Petite et de la Grande Taillée, équipés de vannes. Compte tenu de la grande perméabilité des sols, une grande partie des eaux pluviales de St-Jean de Monts est évacuée par infiltration. L'exutoire du bassin versant de la Grande Taillée, est régulé en aval par le vannage du Pont Neuf à Fromentine.



Extraits du plan du réseau des eaux usées et du schéma d'assainissement annexés au PLU

Travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif (04/09/14)

3.5. MILIEU NATUREL

Les protections réglementaires

Il s'agit des sites classés ou inscrits, des arrêtés préfectoraux de protection de biotope, des réserves naturelles...

La commune de Saint-Jean-de-Monts, et en particulier la parcelle objet de la présente révision allégée, n'est concernée par aucune protection réglementaire.

Les protections conventionnelles

Il s'agit des sites du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciale (ZPS) ou Sites d'Importances Communautaires (SIC)), des Parcs Naturels Régionaux, des chartes de Pays.

Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune (présentés ci-après), l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. Ils portent tous les deux sur l'ensemble « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »

La parcelle objet de la présente révision allégée n'intersecte pas leurs périmètres.

Tableau d'analyse du site Natura 2000 couvrant partiellement le territoire de la commune de Saint Jean de Monts

Site d'Intérêt Communautaire et Zones de Protection Spéciale «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	
Description	Il s'agit d'un grand ensemble regroupant : ✕ une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; ✕ une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.
Intérêt	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant ainsi qu'un grand intérêt paysager. L'intérêt mycologique (champignons) est également à signaler. On note la présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR « Récifs de Sabellaria spinosa ». Par ailleurs, ce site naturel majeur, intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien) constitue un lieu de reproduction, de nourrissage et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
Vulnérabilité	Le site est vulnérable à : ✕ La déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs). ✕ La forte pression urbaine et touristique sur le littoral. ✕ Aux aménagements excessifs que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer, au détriment des dunes et de l'estran. ✕ La dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). Six espèces de l'annexe 2 (directive Habitat) et 50 espèces de l'annexe 1 (directive Oiseaux) ont été répertoriées sur ce site Natura 2000.

Les inventaires patrimoniaux

Il s'agit des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Les ZNIEFF sont de deux types :

- **les ZNIEFF de type II**, qui correspondent à de grands ensembles écologiquement cohérents ;
- **les ZNIEFF de type I**, qui correspondent généralement à des secteurs de plus faible surface caractérisés par un patrimoine naturel remarquable.

On recense cinq Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique sur le territoire communal (présentées ci-après).

✱ **ZNIEFF de type 1 : « Ancien cours de la Baisse »**

Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

✱ **ZNIEFF de type 1 : « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur »**

Prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

✱ **ZNIEFF de type 1 : « Forêt, dunes et littoral des Pays de Monts »**

Ensemble morcelé comprenant des éléments de très forte valeur biologique. Qualité botanique remarquable avec la présence de plusieurs plantes protégées dont *Omphalodes littoralis*, *Dianthus gallicus*, *Linaria arenaria*. Magnifiques habitats de dunes grises. Valeur ornithologique avec la reproduction de passereaux méridionaux inféodés à la dune comme l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline ou le Cochevis huppé. Nidification sur le haut de plage (Fromentine) du Gravelot à collier interrompu, de l'Engoulevent d'Europe, du Faucon hobereau, du Héron cendré et de l'Aigrette garzette en forêt. Intérêt majeur pour les batraciens avec la présence d'une population de Crapaud accoucheur et du Pelobate cultripède, espèce pratiquement en limite d'aire de répartition (limite septentrionale située à Noirmoutier).

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

✱ **ZNIEFF de type 1 : « Marais de la basse épine a Orouët »**

Marais arrière littoral à caractère saumâtre très atténué : prairies hygrophiles pâturées ou abandonnées (et alors reconquises par des faciès de phragmitaie sèche) et réseau de fossés à riche végétation dulçaquicole.

Le site présente un intérêt botanique élevé au niveau de certaines dépressions longuement inondables. Présence de l'Oseille des marais, de la Pesse d'eau, du Scirpe de Tabernaemontanus. Dans les fossés,

présence du Cératophylle submergé et dans certaines prairies dont le sol contient une fraction sableuse notable du Laiteron maritime et de la Germandrée sordium.

Par ailleurs, de par la présence d'amphibiens rares et/ou menacés (Crapaud, calamite et Pélodyte ponctué), notamment dans les parcelles les plus proches des dunes (secteur ouest) le site présente également un intérêt batracologique.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

✕ ZNIEFF de type 2 : « Marais Breton et Baie de Bourgneuf »

Les vasières, schorre, prairies humides, marais, roselières et formations tourbeuses qui composent le site présentent une végétation d'une extrême diversité. La complémentarité des milieux permet d'abriter une avifaune remarquable, d'importance internationale. La présence de la loutre, qui figure sur la liste des espèces menacées en France, constitue un élément de première importance. L'intégrité de ce milieu remarquable pourrait être menacée par les aménagements hydrauliques, les mises en culture et les installations conchylicoles qui participent à appauvrir ce territoire.

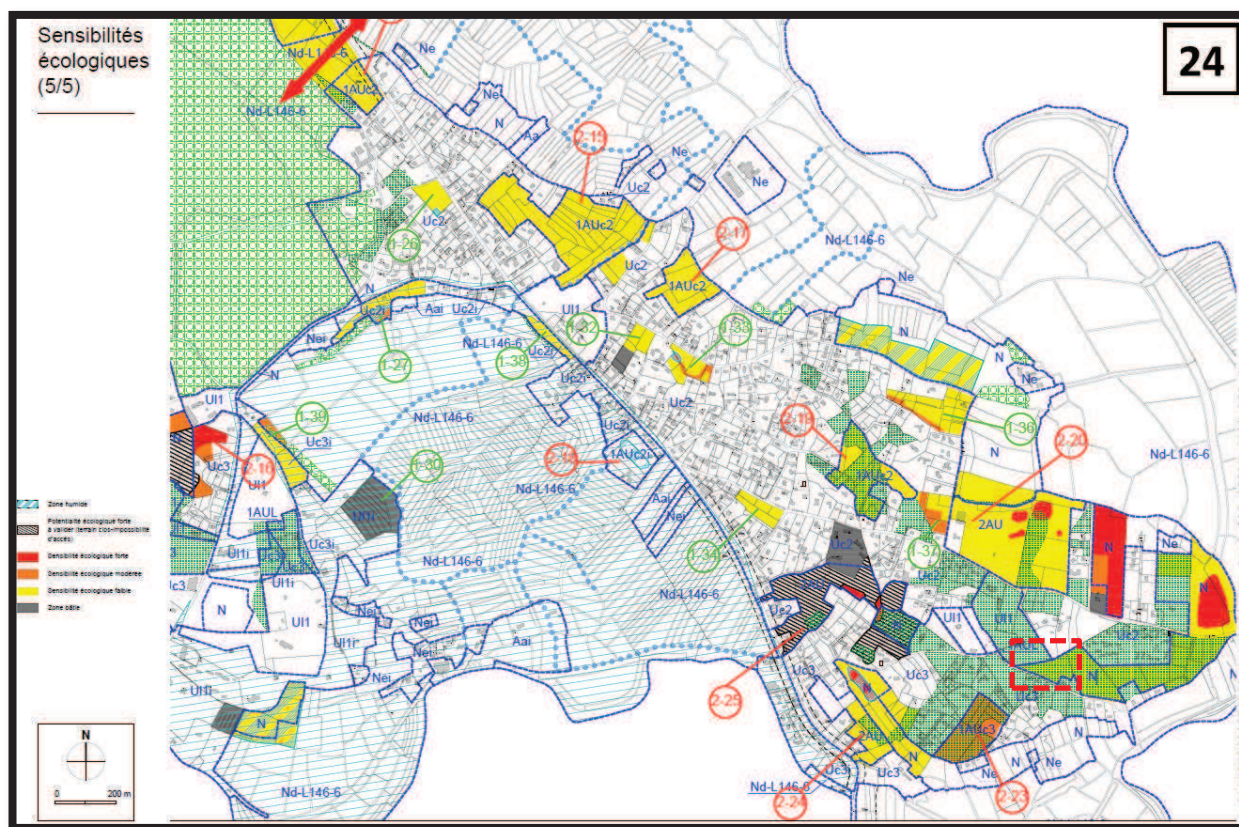
Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

Les ZICO sont des zones (sans protection réglementaire) définies sur des secteurs pour leur richesse avifaunistique. L'intérêt écologique du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf a justifié la mise en place de cette mesure de reconnaissance. La délimitation du territoire concerné correspond précisément, pour la commune de Saint-Jean-de-Monts, à la limite de la ZNIEFF couvrant le Marais Breton. **Par conséquent, la ZICO n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.**

Protection par la maîtrise foncière

Il s'agit notamment des terrains acquis par le Conservatoire du littoral, les Conservatoires régionaux d'espaces naturels, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements.

La commune de Saint-Jean-de-Monts, et en particulier la parcelle objet de la présente révision allégée, n'est concernée par aucune protection par la maîtrise foncière.



Sensibilité écologique

Bien qu'elle ait été classée en zone N au PLU et qu'elle fasse l'objet d'une identification au titre de la loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme), la parcelle CZ29 concernée par la présente révision allégée, a une sensibilité écologique faible d'après l'analyse menée dans le PLU (cf. carte ci-dessus).

La visite terrain réalisée le 4 septembre 2014

Ce point est confirmé par la visite de terrain effectué le 4 septembre 2014.

En effet, cette visite a permis de mettre en évidence les caractéristiques naturelles de la parcelle. A la différence de ce qui est visible sur la photographie aérienne la parcelle n'est pas nue. Déboisée après autorisation, elle est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus (robiniers et chênes principalement) et colonisée par une espèce végétale répertoriée dans la liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire en tant que « plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde », le sumac amarante (*Rhus typhina*).

Aucun habitat ou espèce décrits par les protections et inventaires précédemment cités n'a par ailleurs été observé sur la parcelle.



Robinia pseudoacacia -
Robinier faux acacia

Quercus coccifera – Chêne
Kermes

Quercus robur – Chêne pédonculé



Salix sp. – Saule indéterminé

Quercus pubescens –
Chêne pubescent



Spécimens de Sumac amarante (*Rhus typhina*) présents en très grand nombre sur le site

Plusieurs spécimens d'arbres remarquables ont par ailleurs été observés sur les franges du site. Ils présentent potentiellement un intérêt d'un point de vue écologique et peuvent constituer des atouts pour l'intégration paysagère lors de l'aménagement de la parcelle. Au Nord le site est situé à proximité immédiate d'un boisement de feuillus et de conifères.



Vue vers l'Ouest du site sur le camping masqué par une frange arborée



Vue sur la frange arborée au Nord du site



Chêne remarquable et robiniers (en arrière-plan) en bordure Sud du site

3.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM Vendée - 2012) indique que la commune de Saint-Jean-de-Monts est soumise aux risques naturels et technologiques suivants :

- ✕ Risques littoraux
- ✕ Risque feux de forêt
- ✕ Risque sismique
- ✕ Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Par ailleurs, un certain nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle ont été déclarés par le Préfet sur le territoire communal suite à des inondations, des coulées de boues et des mouvements de terrain. Les arrêtés de catastrophe naturelle déclarés à Saint-Jean-de-Monts sont récapitulés dans le tableau suivant :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	20/06/1984	20/06/1984	21/09/1984	18/10/1984
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998
Inondations et coulées de boue	07/10/1993	08/10/1993	08/03/1994	24/03/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

(Source : prim.net)

Les risques littoraux

La commune de Saint Jean de Monts appartient au périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts en cours d'élaboration, prescrit par arrêté préfectoral le 06 juillet 2013.

Dans la version du PPRL soumise à la concertation du public du 27 juillet au 29 septembre 2015 il apparaît que la parcelle concernée par la présente révision allégée n'est pas incluse actuellement dans un secteur soumis aux aléas de submersion / inondation ou d'érosion. Il en est de même à l'horizon 2100.



Extrait du PPRI du Pays de Monts soumis à la concertation du public : annexe 3 à la notice de présentation - Carte aléa actuel – projet juillet 2015



Source : CADASTRE 2014 ©

Extrait du PPRI du Pays de Monts soumis à la concertation du public : annexe 4 à la notice de présentation - Carte aléa 2100 – projet juillet 2015

Le risque feu de forêt

La commune est concernée par un risque de feux de forêts liée en particulier à la Forêt des Pays de Monts.

La parcelle objet de la présente révision allégée n'est pas située à proximité de ce massif. Néanmoins, elle est située à proximité immédiate de boisements de feuillus et de résineux situés au Nord et au Sud de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille.

Le Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses par le réseau routier (en particulier les RD38, RD38B, RD753 et RD205).

La parcelle objet de la présente révision allégée n'est pas située à proximité de ces axes.

Risque sismique

La commune de Saint-Jean-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3), ce qui implique que des règles de construction parasismiques doivent être appliquées aux constructions neuves ainsi qu'aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

3.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

Pollution potentielle des sols

Aucun site pollué n'est répertorié sur la parcelle objet de la présente révision allégée, ni à proximité dans la base BASOL. Aucun site BASIAS n'est recensé sur le secteur.

Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est confiée par la Communauté de Communes à la société COVED depuis 1991 sur l'ensemble du canton de Saint-Jean-de-Monts. Depuis 1997, la collecte sélective a été mise en place.

Nuisances sonores

La commune de Saint-Jean-de-Monts est traversée par les routes départementales RD 38, 38bis, 753 et 205 classées au titre des infrastructures de transport terrestre considérées comme bruyantes. Elle est concernée par les deux arrêtés préfectoraux du 19 mars 2001 relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit suivants :

- ✕ arrêté n° 01.DDE.221 concernant la RD38, la RD38bis et la RD753,
- ✕ arrêté n° 01.DDE.222 concernant la RD205 - liaison Challans - Saint-Jean-de-Monts.

Ces axes, ainsi que les secteurs affectés par le bruit ne concernent pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

Qualité de l'air

Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de situer la qualité de l'air mesurable sur le territoire communal.

4. Exposé des effets notables de la révision allégée sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000

4.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

La réduction de la zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3 est de nature à modifier l'occupation actuelle du sol puisque elle permettra l'urbanisation de la parcelle CZ29. Classé en UC3 ou classé en zone NB comme il l'est de fait, ce secteur a vocation à recevoir de l'habitat. De plus, le zonage NB s'appliquant actuellement à la parcelle ne permet pas une bonne maîtrise de sa constructibilité (règles de la zone NB inadaptées).

En outre, le jugement du Tribunal Administratif de Nantes cité ci-avant a annulé le zonage N sur l'intégralité de la parcelle. La présente révision allégée vise à n'intégrer qu'une partie de la parcelle CZ29 à la zone UC3, garantissant le maintien de la vocation naturelle de l'arrière de la parcelle, au contact de la zone N.

Cette réduction s'accompagne d'un déclassement de la parcelle CZ29 identifiée au titre de la Loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme). Le caractère ordinaire du couvert végétal du site, des essences qui le composent, la présence d'une espèce envahissante et l'absence d'arbres remarquables, hormis en frange ne justifient plus la protection édictée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il en résulte donc un retrait de cette mesure de protection.

4.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

Les travaux de terrassement liés à une urbanisation du site modifieront de façon minime et localement sa topographie en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries ...

La réalisation d'un projet à vocation habitat sur la parcelle entraînera une **augmentation des surfaces imperméabilisées** (voiries, toitures, emprises bâties, espaces publics, ...), plus ou moins importante selon la nature du projet, par rapport à la situation actuelle et un **accroissement des débits ruisselés**. Ce paramètre devra être pris en compte lors de la mise en œuvre du projet.

4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'urbanisation de la parcelle dans le cadre de l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat **aura une incidence limitée sur le plan paysager** étant donné les caractéristiques du couvert végétal de la parcelle et son insertion au sein d'un secteur déjà urbanisé.

Les spécimens d'arbres remarquables en bordure Ouest et Sud devront être préservés dans la mesure du possible lors de l'aménagement. Ils participeront à l'insertion paysagère du projet. Plus généralement, la création d'aménagements paysagers en frange des zones déjà bâties au pourtour de la zone permettra de garantir une insertion optimale du projet dans son environnement et de limiter les éventuelles nuisances (visuelles, sonores). Enfin, **la frange Nord** de la future zone à vocation d'habitat, à proximité d'un secteur boisé **devra bénéficier d'aménagements paysagers constituant une réelle zone tampon avec l'espace naturel.**

On rappelle que le site objet de la présente révision allégée n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Toutefois, sur le plan archéologique, en cas de découvertes fortuites (cf. article L.531-14 du Code du Patrimoine) réalisées lors des travaux, celles-ci seront signalées aux services compétents (DRAC/ Service Régional de l'Archéologie).

4.4. GESTION DE L'EAU

Le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif permet son aménagement, sans risque de rejets non conformes dans les milieux naturels. L'aménagement d'une zone à vocation d'habitat va induire une augmentation des rejets d'eaux usées dans le secteur. Néanmoins, étant donnée la capacité de la station d'épuration recevant les effluents de la commune cette augmentation sera sans incidence sur cette infrastructure ainsi que sur ses performances.

Par ailleurs, la révision allégée et en particulier l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat va induire une augmentation des surfaces imperméabilisées et accroître le phénomène de ruissèlement. Il aura donc une incidence directe sur la gestion des eaux pluviales. Comme mentionné ci-avant, ce paramètre devra être pris en compte lors de la mise en œuvre du projet.

4.5. MILIEU NATUREL

La révision allégée aura une incidence sur le plan écologique, dans le cadre de l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat. Néanmoins, le site n'est situé au sein d'aucun périmètre d'inventaire ou de protection et les caractéristiques naturelles relevées lors de la visite de terrain du 4 septembre 2014 (absence d'arbre remarquable sur l'emprise de la parcelle, présence de nombreux spécimens envahissants, faune commune ...) permettent d'affirmer que cet impact restera limité.

En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant.

Les spécimens d'arbres situés en bordure Ouest et Sud de la parcelle présentent un intérêt supérieurs tant sur le plan écologique que paysager ce paramètre devra être pris en compte lors de l'aménagement du site y compris en phase travaux.

4.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La révision allégée n'aura pas d'incidence directe sur cette thématique, la parcelle n'étant pas incluse au sein des secteurs d'aléa. Néanmoins, **la proximité immédiate de secteurs boisés devra être prise en compte** dans la conception du projet d'urbanisation à vocation d'habitat notamment en matière d'équipement de lutte contre les incendies.

4.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

Aucun site pollué n'est répertorié sur la parcelle CZ29, **le projet n'aura donc pas d'incidence sur ce point.**

Le projet conduira à une **augmentation de la quantité de déchets générés sur le site** (hors phase de travaux, il s'agira de déchets de type ménagers courants).

Si l'on excepte la période de travaux, le projet n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore. Ainsi, **l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic induit sur les voies empruntées pour accéder au site sera nulle** étant donné la vocation envisagée du site et le nombre de constructions prévues.

Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de d'évaluer précisément l'impact du projet sur cette thématique. Néanmoins, **le projet n'engendre aucune dégradation significative de la qualité de l'air.**

4.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le décret n°2010-365 du 09 avril 2010 (codifié art. L.414-4 et R.414-19 et suivants du Code de l'Environnement) et la circulaire associée du 15 avril 2010 sont à l'origine d'un complément destiné à montrer si la révision allégée prise en considération est à l'origine d'incidences particulières sur les zonages existants relevant de Natura 2000.

Les résultats de ces investigations préliminaires sont à l'origine de deux types d'avis :

- ✗ soit la révision allégée n'a pas d'incidence significative sur les composantes et/ou le zonage Natura 2000, et la démarche peut s'arrêter à ce stade ;
- ✗ soit a contrario, la révision allégée présente un impact significatif et la démarche doit être poursuivie par l'élaboration d'un document d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 (tel que prévu à l'art. R.414-21).

L'analyse de l'état initial a montré l'absence d'interférence de la parcelle CZ29, objet de la présente révision allégée, avec un ou plusieurs sites Natura 2000. **L'emprise du projet n'impacte donc aucun site Natura 2000.**

Le site ne présente pas de milieux (vaste zone humide arrière littorale, baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires) ni d'habitats (« Bancs de *Zostera* » et « Récifs de *Sabellaria spinosa* ») similaires à ceux recensés sur les sites Natura 2000. Aucune des espèces recensées sur le site Natura 2000 n'a été observée sur la parcelle lors des prospections de terrain.

En conclusion, **la révision allégée et ses effets induits sur l'environnement, ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000** (SIC et ZPS) «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».

5. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la révision allégée sur l'environnement

Les mesures présentées ci-après devront être intégrées au projet d'aménagement du secteur pour éviter ou réduire les impacts de l'urbanisation du site.

- ✖ Le parti d'aménagement paysager favorisera le maintien de la biodiversité et permettra une intégration de qualité dans le paysage, les spécimens les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés ;
- ✖ des systèmes de gestion des eaux pluviales pour réguler et prétraiter les eaux de ruissèlement collectées avant rejet seront mis en œuvre ;
- ✖ en cas de défrichement, strictement nécessaire aux aménagements, ceux-ci seront effectués en période automnale ou hivernale, en dehors de périodes de reproduction ;
- ✖ Les foyers de Sumac amarante (*Rhus typhina* L.), plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé, présents sur le site au centre et en frange Est seront détruits. En cas de retour de cette espèce, de nouveaux arrachages seront réalisés. De plus, en périodes de travaux, afin de ne pas favoriser l'installation et/ou l'expansion d'espèces envahissantes, aucune zone de remblai ou de terre nue ne sera abandonnée sans être végétalisée auparavant avec au minimum une strate herbacée.

6. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

- ✕ Suivi des travaux et aménagements par le maître d'ouvrage tout au long de leur mise en œuvre ;
- ✕ Suivi par le maître d'ouvrage du foyer de Sumac amarante (*Rhus typhina* L.) et contrôle sur l'ensemble du site d'un éventuel développement de cette espèce envahissante ;
- ✕ Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies, et réalisation d'un entretien périodique (au moins annuel) des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- ✕ Vérification par le maître d'ouvrage du respect du plan d'aménagement paysager et de la palette végétale qui seront proposés, puis entretien et suivi au moins sur une durée de 2 ans afin d'assurer une garantie de reprise de l'ensemble des végétaux qui seront plantés sur le site.

7. Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport environnemental

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée visant à réduire une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (notamment le PLU de Saint-Jean-de-Monts) et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDT 85, BRGM, ...).

Cette collecte de données a été complétée par des reconnaissances de terrain effectuées le 4 septembre 2014 (identification des essences d'arbres en présence, relevés faune/flore). Les essences ont été identifiées sur la parcelle par reconnaissance en lisière et en cœur de site. L'inventaire de la faune aviaire a été mené par reconnaissance de chants et cris, ainsi que par recherche visuelle des individus ou de leur présence (nids, empreintes). À noter que les relevés écologiques ont été effectués à une période tardive, mais ont permis de mettre en évidence l'absence de sensibilités écologiques sur le site.

D'un point de vue méthodologique, l'appréciation des impacts a été menée de façon différentielle entre :

- un état actuel de l'Environnement, étudié par domaine ou thème environnemental,
- un état futur, prévisionnel, établi sur les bases du précédent et de la connaissance que l'on peut avoir de l'évolution dans le temps des sites considérés.

8. Résumé non technique

1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 10 juillet 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur :

- ✕ la réduction d'une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3.
- ✕ La redéfinition des limites de la protection au titre de la loi « Paysage » (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) sur ce même secteur

2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► Localisation

La parcelle CZ29, concernée par la présente révision allégée, s'étend sur 9 215 m². Elle est située le long de la chemin du Champ de Bataille à l'extrême Sud-Est de la commune. La parcelle jouxte :

- ✕ au Nord-Ouest un camping qui abrite de nombreux mobil-home
- ✕ au Sud-Est une construction de type pavillonnaire
- ✕ au Sud, de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille, plusieurs constructions en continuité avec l'urbanisation du village d'Orouët.

► **Motifs**

Dans la version initiale du PLU, approuvé en décembre 2001, la totalité de la parcelle CZ29 était classée en N. Suite à une annulation partielle du PLU prononcée par le Tribunal Administratif de Nantes le 3 décembre 2013, cette parcelle a dû être réintégrée au sein du zonage antérieur, à savoir au sein de la zone NB du POS.

Par ailleurs l'intégralité de la parcelle fait l'objet d'une protection au titre de la Loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme), maintenue suite à l'annulation partielle du PLU.

Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones devaient faire l'objet d'une densification limitée car éloignées des centralités, peu ou mal desservies par les réseaux et situées à proximité de secteurs d'intérêt paysager significatif. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bienfondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étaient considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).

A ce titre, le retour à un zonage NB suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci. En effet, le juge ayant considéré que le classement en intégralité de la parcelle en zone naturelle était contraire à la Loi « Littoral », la commune souhaite adapter le zonage à la réalité physique du terrain et classer en constructible la partie où les impacts paysagers et environnementaux seront les moins importants (dans le prolongement du camping voisin).

Par ailleurs, dans un souci de cohérence du document, la parcelle doit être classée au sein d'un zonage dont le règlement existe au PLU, UC3 en l'occurrence. Ce zonage UC3 permettra la constructibilité de la partie considérée de la parcelle sans pour autant permettre une densification trop importante au regard du positionnement de ce secteur.

3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Occupation de l'espace	La parcelle, déboisée après autorisation de défrichement, est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus et colonisée par une espèce végétale envahissante. Elle n'est pas exploitée par l'agriculture.	- Modification potentielle de l'occupation du sol pour l'urbanisation sur une partie de la parcelle 2097 (déjà possible avec le zonage NB actuel) - Suppression de l'espace boisé à préserver (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) permettant la modification du couvert végétal	Les spécimens d'arbres les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés
Caractéristiques géographiques	- La parcelle dispose d'une topographie peu marquée. - La parcelle n'intersecte pas avec le réseau de canaux présent sur la commune.	Les travaux de terrassement liés à une urbanisation du site (d'ores et déjà possible) modifieront localement et de façon minime sa topographie	-
Paysage et patrimoine	- De par la nature des essences identifiées (espèces végétale envahissantes en majorité) et l'absence d'arbres remarquables, à l'exception de ceux localisés en frange du site, la zone ne présente pas d'intérêt paysager particulier. - Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour.	- Augmentation de l'artificialisation des milieux naturels - Incidence limitée sur le plan paysager étant donné les caractéristiques du couvert végétal de la parcelle et son insertion au sein d'un secteur déjà urbanisé.	Le parti d'aménagement paysager favorisera le maintien de la biodiversité et permettra une intégration de qualité dans le paysage, les spécimens les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Gestion de l'eau	- Le site n'est pas concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable. - L'ensemble des futurs besoins pour le développement de la commune sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. Le site est actuellement en cours de raccordement à l'assainissement collectif.	- Augmentation des rejets d'eaux usées prise en charge par la station qui dispose de capacités suffisante - Augmentation des surfaces imperméabilisées induisant un accroissement des débits ruisselés. Incidence directe sur la gestion des eaux pluviales déjà intégrée au PLU actuel.	Le règlement du PLU prévoit que : « L'infiltration des eaux pluviales est imposée sauf si des études préliminaires mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique (incapacité totale ou contexte trop défavorable induisant des surcoûts très importants pour la mise en œuvre de cette technique). En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration, des ouvrages de régulation des eaux pluviales seront mis en œuvre. »

Caractéristiques du site	Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Milieux naturels - Le site n'est concerné par aucune protection réglementaire. - Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune. Le site n'intersecte pas leurs périmètres. - La Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définie sur le Marais Breton et la Baie de Bourgneuf concerne 90% du site. - Le site n'est concerné par aucune protection par la maîtrise foncière. - Le site présente une sensibilité écologique faible d'après l'analyse menée dans le PLU - Déboisée après autorisation, la parcelle est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus (robiniers et chênes principalement) et colonisée par une espèce végétale répertoriée dans la liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire en tant que, le sumac amarante (<i>Rhus typhina</i>). - Aucun habitat ou espèce décrits par les protections et inventaires précédemment cités n'a par ailleurs été observé sur la parcelle lors de la visite de terrain	La révision allégée aura une incidence sur le plan écologique, dans le cadre de l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat. Néanmoins, le site n'est situé au sein d'aucun périmètre d'inventaire ou de protection et les caractéristiques naturelles relevées lors de la visite de terrain du 4 septembre 2014 (absence d'arbre remarquable sur l'emprise de la parcelle, présence de nombreux spécimens envahissants, faune commune ...) permettent d'affirmer que cet impact restera limité.	- Le parti d'aménagement paysager favorisera le maintien de la biodiversité et permettra une intégration de qualité dans le paysage, les spécimens les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés ; - en cas de défrichement, strictement nécessaire aux aménagements, ceux-ci seront effectués en période automnale ou hivernale, en dehors de périodes de reproduction ; - Les foyers de Sumac amarante (<i>Rhus typhina</i> L.), plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé, présents sur le site au centre et en frange Est seront détruits. En cas de retour de cette espèce, de nouveaux arrachages seront réalisés. De plus, en périodes de travaux, afin de ne pas favoriser l'installation et/ou l'expansion d'espèces envahissantes, aucune zone de remblai ou de terre nue ne sera abandonnée sans être végétalisée auparavant avec au minimum une strate herbacée.
ADIA Plusieurs spécimens d'arbres remarquables ont été		

Caractéristiques du site	Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Risques naturels et technologiques ▪ Dans la version du PPRL soumise à la concertation du public du 27 juillet au 29 septembre 2015 il apparaît que les parcelles concernées par la présente révision allégée ne sont pas incluses actuellement dans un secteur soumis aux aléas de submersion / inondation ou d'érosion. Il en est de même à l'horizon 2100. ▪ Le site n'est pas situé à proximité de la Forêt des Pays de Monts qui constitue le principal risque de feu de forêt sur la commune. Néanmoins, elle est située à proximité immédiate de boisements de feuillus et de résineux situées au Nord et au Sud de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille. ▪ Le site n'est pas situé à proximité des axes susceptibles d'accueillir des transports de matières dangereuses. ▪ La commune de Saint-Jean-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3).	▪ La révision allégée n'aura pas d'incidence directe sur cette thématique	

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Pollution, nuisances sonores et qualité de l'air	- Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est répertorié sur le site, ni à proximité. - Les axes disposant d'un classement sonore sur la commune, ainsi que les secteurs affectés par le bruit qui y sont liés, ne concernent pas le site. - Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche.	- Augmentation de la quantité de déchets générés (hors phase de travaux, il s'agira de déchets de type ménagers courants). - L'urbanisation du site n'est pas de nature à engendrer une augmentation du niveau sonore. - La vocation de l'urbanisation envisagée sur le site (habitat) n'engendrera aucune dégradation significative de la qualité de l'air.	

4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'analyse de l'état initial a montré l'absence d'intersection de la parcelle CZ29, objet de la présente révision allégée, avec un ou plusieurs sites Natura 2000. **L'emprise du projet n'impacte donc aucun site Natura 2000.**

Le site ne présente pas de milieux (vaste zone humide arrière littorale, baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires) ni d'habitats (« Bancs de *Zostera* » et « Récifs de *Sabellaria spinosa* ») similaires à ceux recensés sur les sites Natura 2000. Aucune des espèces recensées sur le site Natura 2000 n'a été observé sur la parcelle lors des prospections de terrain.

En conclusion, **la révision allégée et ses effets induits sur l'environnement, ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000** (SIC et ZPS) «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».

5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

- ✕ Suivi des travaux et aménagements par le maître d'ouvrage tout au long de leur mise en œuvre ;
- ✕ Suivi par le maître d'ouvrage du foyer de Sumac amarante (*Rhus typhina* L.) et contrôle sur l'ensemble du site d'un éventuel développement de cette espèce envahissante ;
- ✕ Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies, et réalisation d'un entretien périodique (au moins annuel) des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;

- ✕ Vérification par le maître d'ouvrage du respect du plan d'aménagement paysager et de la palette végétale qui seront proposés, puis entretien et suivi au moins sur une durée de 2 ans afin d'assurer une garantie de reprise de l'ensemble des végétaux qui seront plantés sur le site.

9. Réponses à l'avis de l'autorité environnementale

Remarque de l'Autorité environnementale	Réponse apportée
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.	Un résumé non technique a été ajouté au présent rapport
Le motif de reclassement du secteur NB en UC3 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.	La zone UC3 a été définie lors de l'élaboration du Plu de telle sorte que les règles de densité soient proches du tissu voisin et de nature à conserver le caractère paysager et arboré du secteur. Ainsi, alors que le règlement de la zone NB prévoyait un minimum parcellaire de 1 000 m² comme outil de maîtrise foncière (outil n'existant plus depuis la loi ALUR), le règlement de la zone UC3 fixe les règles suivantes de maîtrise de la densité : - recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques - implantation libre dans une bande de constructibilité principale / implantation en limite séparative limitée en hauteur dans la bande de constructibilité secondaire - Coefficient d'Emprise au Sol maximale fixé à 30% - Hauteur limitée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage : R+1+C.
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.	La présente révision allégée vise en effet également à supprimer la protection du couvert boisé de la parcelle (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) en raison de la contradiction entre le classement d'un secteur en zone Uc3 et les nouvelles prérogatives définies par le Code de l'Urbanisme pour les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° d'autre part. Depuis la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, lorsque des espaces boisés sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, ce sont les prescriptions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) qui s'appliquent. Or, un classement en EBC s'avère incompatible avec l'urbanisation de la parcelle à

Remarque de l'Autorité environnementale	Réponse apportée
	vocation habitat.
Les indicateurs et modalités de suivi gagneraient également 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	Les précisions ont été apportées. Le maître d'ouvrage est identifié comme responsable du suivi des différents items. Celui-ci s'opère à la fois pendant la réalisation des travaux puis de façon périodique pour certains items.
L'urbanisation que permettrait le reclassement partiel de la parcelle 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, le fait d'indiquer que la zone ne les intersecte pas ne suffit pas à écarter toute possibilité d'impacts indirects.	Cette partie a été complétée de la manière suivante : « En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant ». Par ailleurs, l'état initial du site réalisé dans le cadre de la présente révision allégée, laisse apparaître un intérêt écologique limité (parcelle légalement déboisée et en cours de repeuplement par une espèce envahissante).
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.	La configuration du secteur n'est pas propice à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit en effet d'un secteur résidentiel historiquement relativement peu dense. Les choix opérés lors de l'élaboration du PLU ont conduit à ne pas réaliser d'OAP sur les potentiels équivalents à celui-ci en matière de surface ou de positionnement dans la mesure où leur aménagement ne peut compromettre aucune desserte ultérieure de terrains ou espaces
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.	Cette partie a été complétée et actualisée avec les éléments les plus récents issus de la version soumise à la concertation du public de juillet 2015.