Commune de Longeville sur Mer

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Procès-Verbal
Examen Conjoint
Réunion du 9 janvier 2020

Examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du PLU de Longeville sur Mer concernant la modification du zonage NL 146-6 suite à annulations contentieuses partielles.

Étaient présents :

Nom	Fonction / Organisme	Adresse Mail + N° Téléphone
Monsieur Bridonneau Michel	Maire-de la Commune	
Monsieur Bironneau Patrice	Adjoint à l'urbanisme	
Monsieur Migné Gilbert	Adjoint	
Monsieur Brinster Tony	DGS	
Madame Gontier Audrey	Service urbanisme	
Madame Monnereau Réjane	Service urbanisme	
Madame Guignard Elsie	Chambre d'Agriculture de la Vendée	elsie.guignard@pl.chambagri.fr 02 51 36 83 15
Monsieur Limousin Damien	DDTM85	damien.limousin@vendee.gouv.fr
Madame Rénier Stéphanie	DDTM85	stephanie.renier@vendee.gouv.fr
Madame Sandrine Guihéneuf	PNR du Marais Poitevin	s.guiheneuf@parc-marais-poitevin.fr
Laure Delalix	Chargée d'études Urbanova	l.delalix@atelierurbanova.fr 05 49 04 63 67
Eve Lagleyze	BE Environnementaliste	

Etaient excusés :

- Le Conseil Départemental
- La Sous-Préfecture
- La Chambre des Métiers
- Le SCOT
- La chambre de commerce et d'industrie
- Le Conseil Régional

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74

Introduction par Monsieur le Maire rappelant le contexte de cette procédure de révision allégée n°1 du PLU et invitant à un tour de table de présentation des participants à l'examen conjoint.

Présentation par le bureau d'études du dossier de révision allégée n°1 du PLU aux Personnes Publiques Associées présentes.

1. **Remarque de la DDTM:**

➢ *Le dossier ne mentionne pas le droit applicable aujourd'hui à ces parcelles. Suite à annulations contentieuses du PLU sur celles-ci, l'ancien document d'urbanisme, le POS, s'est appliqué à nouveau sur ces terrains. Or, les POS sont caducs depuis le 27 mars 2017. Il semble que ces parcelles soient aujourd'hui soumises à RNU. Le dossier se borne à rappeler l'ancien zonage POS, sans indiquer que le RNU s'applique sur ces parcelles. Il faut consulter les articles L174-6 et L600-12 du code de l'urbanisme.*

Article L174-6 du code de l'urbanisme :
L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L. 600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur.

Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.

A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal.

Réponses :

Le bureau d'études se renseignera à ce sujet et mettra à jour le dossier de ces éléments.

Informations portées ultérieurement à l'examen conjoint :
Il semblerait, à la lecture de l'article L174-6 du code de l'urbanisme que le POS ait été en vigueur 24 mois à compter des annulations contentieuses, soit jusqu'en janvier 2017 (annulations contentieuses en date du 13 janvier 2015).

➢ *La liste des jugements devrait être renseigné dans le dossier avec un petit explicatif du contexte judiciaire.*
Il faut bien préciser, hélas, que le juge n'a pas reconnu le caractère remarquable dans son ensemble de la forêt de Longeville zonée en NL146-6. Toutefois, concernant les parcelles objet de la révision, seul le caractère remarquable au titre de la loi littoral a été remis en cause par les juges du fond, leur caractère naturel n'a pas été, lui, contesté. Il faut le rappeler.

Réponses :

La liste des jugements engendrant l'annulation partielle du PLU sera portée dans le document, ainsi qu'un récapitulatif des faits et du fond des contentieux. Le fait que le juge n'a pas remis en cause le caractère naturel de ces parcelles sera également rappelé.

➢ *Ce caractère naturel des parcelles ne doit pas être remis en cause par la révision allégée. Le zonage UBp prévu sur les secteurs numérotés 1, 2, 4 n'est pas envisageable. Un zonage N est à prévoir.*

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74

Les zonages prévus sur les secteurs 3 et 5 n'appellent pas d'observations particulières.

Réponses :

Sur les secteurs 1,2, 4, le zonage UBp a été préféré à un zonage N qui obligeait à faire du micro-zonage sur des parcelles de petite superficie, et ceci d'autant plus que deux de ces parcelles bénéficiaient déjà d'autres protections assurant leur inconstructibilité.
Ce zonage UBp, choisi dans le projet de révision allégée est celui immédiatement limitrophe aux secteurs concernés. Cela a permis de garder une cohérence d'ensemble du zonage.
Les secteurs numérotés 1 et 2 bénéficient d'autres protections les rendant inconstructibles. Il s'agit de protections liées aux EBC et au jardin potager à préserver.
Seul le secteur numéro 4 (environ 400 m²) est rendu constructible par le projet de révision. Sa faible superficie et le fait qu'il soit bordé par des constructions l'englobant dans l'enveloppe urbaine du village du Rocher a justifié sa constructibilité.
Néanmoins, les élus étudieront à nouveau le zonage de ces trois secteurs, suite à l'enquête publique afin de déterminer, éventuellement, un zonage plus adapté. Toutefois, il ne faudra pas modifier de façon substantielle le projet de révision allégée.

➢ *Certaines erreurs de forme devront être corrigées :*
- *Faire référence aux parcelles cadastrales dans leurs anciennes et leurs nouvelles dénominations lorsqu'il y a eu division afin de ne pas induire en erreur.*
- *Page 9, il est fait référence à l'enveloppe urbaine du village de la Haute Saligotière. Or, cette entité bâtie n'est pas considérée comme un village au sens de la loi littoral, d'où son zonage en NHp. Il faut donc supprimer ce terme.*
- *Evaluation environnementale : supprimer les termes trop complexes (exemple : Ecotone)*
- *Page 14 de l'évaluation environnementale référence à Natura 2000 à reprendre et corriger*
- *Evaluation environnementale, problème de cohérence concernant la protection des lisières et les évolutions de zonage notamment pour la parcelle destinée à passer en UBp.*

Réponses :
Ces remarques seront prises en compte.

2. Remarques du PNR :

➢ *Ce secteur 4 pose problème. En effet, le zonage prévu en UBp le rend constructible car aucune autre protection de type EBC n'assure son inconstructibilité. Ce secteur est couvert pas un périmètre Natura 2000, car le boisement présente un intérêt environnemental fort reconnu à l'échelle européenne. Ces enjeux de préservation ne sont pas compatibles avec un zonage en UBp. Un zonage N est à prévoir. En outre, un zonage UBp sur les secteurs 1 et 2, doublé d'outils de protection les rendant finalement inconstructibles risque de semer la confusion sur le droit applicable à ces secteurs. Il serait plus clair et cohérent de prévoir un zonage N sur ces deux secteurs.*

Réponses :

En ce qui concerne le secteur 4, il est vrai que le périmètre natura 2000 fait une inclusion dans le village du Rocher pour aller couvrir cette parcelle cernée de constructions et de terrains, eux, non soumis à Natura 2000. Sa faible superficie et le fait qu'il soit bordé par des constructions l'englobant dans l'enveloppe urbaine du village du Rocher a justifié sa constructibilité.

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74

Sur les secteurs 1 et 2, le zonage choisi, UBp, correspondant au zonage immédiatement limitrophe, a été mis en place pour éviter le micro-zonage qui fait perdre au zonage sa cohérence d'ensemble. Pour neutraliser ce zonage U, il est fréquent de mettre en place d'autres outils assurant la protection d'unités foncières soumises à des enjeux environnementaux ou paysagers.
Néanmoins, les élus étudieront à nouveau le zonage de ces trois secteurs, suite à l'enquête publique afin de déterminer, éventuellement, un zonage plus adapté. Toutefois, il ne faudra pas modifier de façon substantielle le projet.

3. Remarques de la Chambre d'Agriculture :

- *Ce projet de révision allégée n'a pas d'enjeu sur l'espace agricole. Cependant, ouvrir à l'urbanisation des secteurs soumis à Natura 2000 n'est pas cautionné par la Chambre d'Agriculture.*

Réponses :

Cf réponse plus haut.

SAS d'Architecture au capital de 10 000 euros - Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° S18030 - RCS NIORT 817742232
2 Impasse de Rocan, 79260 La Crèche • n.raudcohen@atelierurbanova.fr • tél 05 49 04 63 67 • mobile 06 74 92 57 74