



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

AVIS DÉLIBÉRÉ

**sur le projet d'extension du lotissement communal à vocation d'habitat
« Les Roches Bleues »
sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits (85)**

n° PDL-013625 AP

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'extension du lotissement communal à vocation d'habitat « Les Roches Bleues » sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits (85).

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de permis de construire pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis par correspondances numériques : Paul Fattal, Vincent Degrotte, Audrey Joly et Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public selon un calendrier conforme aux dispositions de consultation du public retenues dans le cadre de la procédure d'instruction réglementaire. Ce mémoire en réponse doit notamment préciser comment le maître d'ouvrage tient compte de l'avis de la MRAe.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier daté de décembre 2025 telle que transmise à l'autorité environnementale le 12 février 2026.

Objet et contexte

Le lotissement communal « Les Roches Bleues » et son extension se situent à l'ouest du bourg de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. L'extension porte sur un terrain d'assiette de 5,60 ha qui s'inscrit dans le prolongement de deux tranches précédentes d'un lotissement constituées de 79 logements et autorisées en 2020 concernant un terrain d'assiette de 4,49 ha¹. L'opération d'aménagement échelonnée dans le temps et dans l'espace présentant aujourd'hui un terrain d'assiette supérieur à 10 hectares, relève de la catégorie de projet soumis de manière systématique à étude d'impact.

Moutiers-les-Mauxfaits fait partie de la communauté de communes Vendée Grand Littoral qui forme avec celle du Pays des Achards le territoire du Scot² du sud-ouest vendéen approuvé le 9 février 2019³ et dont la révision, en cours, a été prescrite en 2024. Le Scot en vigueur avait affiché un objectif de production de 400 logements sur la période 2018-2032 pour la commune.

La commune compte aujourd'hui 2 300 habitants et dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2020 dont la dernière procédure d'évolution (modification n°1 du 18-10-2023⁴) avait pour objet de

1 En 2020 seules les deux premières tranches du lotissement situées en zone 1AUh du PLU de la commune étaient prévues, d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et d'un terrain d'assiette inférieur à 5 ha, il était alors considéré par la collectivité que le projet ne relevait ni de l'étude d'impact systématique ni de l'examen au cas par cas notamment dans la mesure où le reste du secteur à aménager se situait encore en zone 2AU du document d'urbanisme.

2 *Schéma de cohérence territoriale (Scot) : document d'urbanisme fixant les grandes orientations de développement d'un territoire*

3 [Avis de la MRAe Pays de la Loire 2018-3129 du 4 juillet 2018](#)

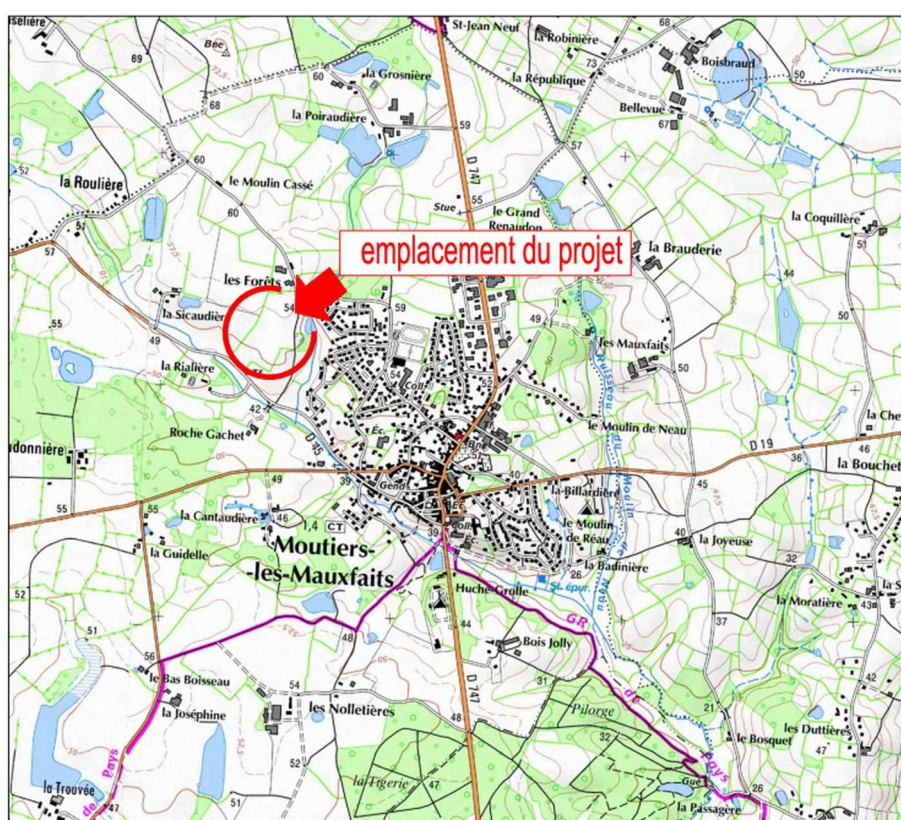
4 [Avis conforme de la MRAe Pays de la Loire PDL-2023-6683 du 6 mars 2023](#)

permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en vue d'étendre le lotissement des « Roches Bleues » aujourd'hui réalisé. Fort d'un taux de croissance annuel de 2,4 %, l'objectif démographique du PLU à l'horizon 2030 vise à atteindre une population de 3 000 habitants.

La compétence en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme relève de la communauté de commune Vendée Grand Littoral qui a prescrit en décembre 2021 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) toujours à l'étude.

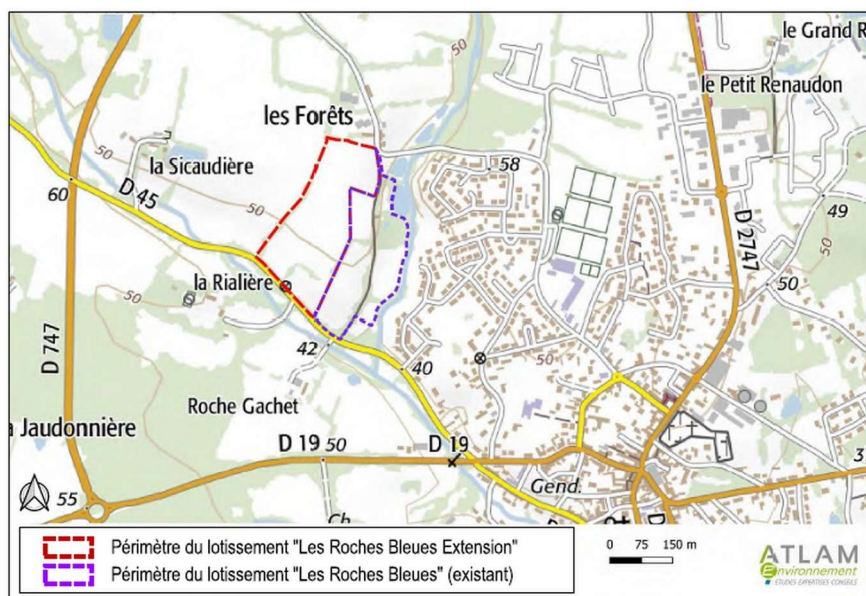
Vendée Grand Littoral dispose également d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté en décembre 2019.

Le dossier rappelle les caractéristiques des aménagements du lotissement existant les Roches bleues. L'extension projetée, prévue en deux tranches, a pour but de permettre la création au minimum de 129 nouveaux logements⁵ associés à des aménagements de voirie et réseaux divers destinés à desservir les lots constructibles. Les voies de desserte interne présenteront une largeur de chaussée de 6,00 m avec quelques places de parking public en complément des stationnements sur les parcelles privées desservies.



Plan de situation -source dossier

⁵ 128 logements selon certaines parties du dossier, soit une densité d'environ 23 logements par hectare



Périmètres du lotissement et de son extension projetée - source dossier



Vue aérienne des périmètres du lotissement et de son extension projetée - source dossier



Les rubriques auxquelles le projet sera soumis en matière de déclaration au titre de la loi sur l'eau sont rappelées au chapitre traitant des dispositions réglementaires en début de l'étude d'impact. Cependant il y est indiqué que le dossier d'incidences sera réalisé ultérieurement.

La MRAe rappelle qu'au titre du code de l'environnement dès lors qu'un projet relève d'une procédure loi sur l'eau, l'étude d'impact comporte les éléments relatifs à ces incidences pour cette thématique⁶ et ce quand bien même la procédure de permis d'aménager comportant l'étude d'impact est déposée en premier.

6 R 214-32 II-5° du CE « Lorsqu'une étude d'impact est exigée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1, elle remplace ce document et en contient les informations »

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	non	sans
Zones humides	oui	à compléter
<p>Le dossier rappelle que l'aménagement du lotissement existant avait conduit à impacter 2 345 m² sur une surface totale de 3 175 m². A ce titre, une récréation de zone humide sur 1 265 m² au sein d'un espace de rétention des eaux pluviales et la réhabilitation d'un espace humide de 3 354 m² au sud-est en bordure du ruisseau de La Poiraudière avaient été actées.</p> <p>Pour l'extension, le dossier identifie une zone humide de 3 020 m² au sud pour laquelle, après application de la démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC⁷), le projet conduit à en éviter 500 m² et en impacter 2 520 m² pour lesquels il propose une compensation de 1 270 m² au travers de noues végétalisées alimentées par des eaux de ruissellement de certains lots. Le dossier considère que les 30 % de surface de pleine terre à conserver sur les parcelles du lotissement concernées par cette zone humide seront de nature à préserver en partie les fonctionnalités « tampon ».</p> <p>Si le dossier indique que le plan de recomposition a été retravaillée pour qu'une partie de la zone humide soit préservée, force est de constater qu'à aucun moment le dossier argumente l'impossibilité d'aboutir à un évitement complet.</p> <p>L'intégralité de l'étude zone humide n'est pas annexée, permettant d'accéder et de situer l'ensemble des 53 sondages réalisés sur le périmètre de projet, notamment pour un secteur plus au nord de la zone humide délimitée qui figurait comme zone probable⁸. Seule une présentation partielle de l'étude relative à l'équivalence entre la zone impactée et la compensation est annexée.</p> <p>L'étude d'impact renvoie de manière inadaptée le détail des mesures à préciser dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau.</p>		
Zones sensibles Nitrates	oui	sans
<p>Comme l'ensemble des communes de la Vendée, Moutiers-les-Maufaits est située en zone vulnérable en raison de la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés qui sont aussi susceptibles de se transformer en nitrates. Par ailleurs elle n'est pas concernée par une des zones d'actions renforcée du département.</p> <p>Le projet sera raccordé à la station d'épuration disposant des capacités pour traiter les effluents générés par les futurs occupants.</p>		
Zone de répartition des Eaux	non	sans
Cours d'eau -Eaux superficielles et souterraines	oui	à compléter
<p>Le périmètre de l'extension n'est concerné par aucun cours d'eau, mais se situe en coteau du ruisseau de la Poiraudière présent à l'est du lotissement existant. Les modalités détaillées de gestion des eaux pluviales sont renvoyées de manière inappropriée à l'élaboration d'un dossier loi sur l'eau ultérieur.</p>		

Milieux naturels	Existence	Impacts
------------------	-----------	---------

7 Éviter-réduire-compenser (ERC) : la séquence « ERC » vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.

8 Réseau partenarial des données sur les zones humides

Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	non	sans
Parc naturel régional	non	sans
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ⁹	oui	limités
Le site des « Roches Bleues » se situe à 700 m de la ZNIEFF de type I « Prairies humides, mares et bocage de la Fournerie ».		
Habitats – Faune – flore	oui	maîtrisés
<p>Le projet prend place sur une parcelle de grande culture dont les principaux habitats naturels sont constitués par une mare et quelques haies et boisements principalement situés en lisière. Ces habitats, favorables à la réalisation de tout ou partie du cycle biologique de certaines espèces inféodées à ces milieux seront en grande partie préservés. Les arbres occupés par le Grand Capricorne ont été évités par la conception du projet. Malgré l'absence de cette espèce au niveau de la haie sud appelée à être en grande partie supprimée lors de la seconde tranche, le dossier prévoit une nouvelle prospection préalablement à la réalisation de cette deuxième phase dans la mesure où certains sujets de hauts jets seraient dans l'intervalle de temps susceptibles d'avoir été colonisés par ces insectes. La découverte de telles espèces dont les habitats sont protégés pourraient retarder la réalisation du projet voire imposer de revoir sa conception notamment pour l'aménagement du carrefour à l'origine de cette suppression afin de tenir compte de cette évolution des enjeux comme indiqué dans la mesure de réduction proposée.</p> <p>Sans que cela soit de nature à remettre en cause l'analyse menée, la MRAe porte à la connaissance du porteur de projet qu'une nouvelle liste rouge régionale des oiseaux nicheurs en Pays de la Loire¹⁰ a été récemment publiée en 2026. Ainsi le statut de l'Hirondelle rustique identifiée sur le site est vulnérable (VU)¹¹.</p>		
Trame verte et bleue/corridors écologiques	oui	limités
Au niveau du Scot, sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, seules les vallées sont identifiées en tant que corridors écologiques : les vallées du Trousepoil et de son affluent le ruisseau de la Poiraudière qui bordent le site des « Roches Bleues », au sud et à l'est. A l'échelle communale le réseau bocager constitue des continuités écologiques en lien avec ces cours d'eau. Des haies bordent le site à l'est et au sud et quelques éléments plus relictuels subsistent au sein du périmètre de projet.		
Sites Natura 2000 ¹²	non	sans
Les limites du site Natura 2000 le plus proche à savoir celui du Marais Poitevin (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation) se situent à environ 7 km.		
Consommation d'espaces et occupation des sols	oui	à compléter

9 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

10 Nouvelle liste rouge des oiseaux nicheurs des Pays de la Loire

11 Antérieurement en préoccupation mineure

12 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

<p>Le projet d'extension conduit à l'urbanisation et à la consommation de 5,64 ha planifiés au PLU.</p> <p>Au regard du dynamisme observé sur la commune, il est constaté que ces deux nouvelles tranches pour un total de 128 logements équivaldront à un besoin de deux années dont la concrétisation devrait s'échelonner jusqu'à l'horizon de 2030 pour lequel le PLU avait été établi.</p> <p>A l'exception des éventuelles opérations de densification ou de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, la collectivité ne dispose plus d'autre zone future d'urbanisation en extension pour l'habitat, aussi les prochains besoins seront nécessairement à appréhender dans le cadre du futur PLUi en cours d'élaboration, lui-même en phase avec le futur Scot actuellement en cours de révision.</p> <p>Le second projet de PCAET de Vendée Grand Littoral élaboré pour la période 2026-2032 a notamment introduit la notion de sobriété foncière à l'axe 1 de son plan d'actions.</p> <p>En application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement, toute opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, dont les conclusions doivent être présentées à l'étude d'impact. Au cas présent le dossier ne fait aucunement mention de cette étude et l'étude d'impact n'aborde pas les conclusions de cette étude si elle a été réalisée, ni la façon dont il en aurait été tenu compte.</p>		
Impacts cumulés	oui	maîtrisés
En plus de l'analyse produite par rapports à d'autres projets identifiés, les impacts cumulés sont appréhendés en ce qui concerne les deux tranches précédentes du lotissement réalisé.		

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits - Monuments historiques	oui	sans
Les périmètres de protection associés aux monuments historiques inscrits ou classés identifiés sur la commune ne concernent pas le site du projet.		
Archéologie	non	sans
Le projet ne se situe pas dans une zone de présomption de prescription archéologique.		
Paysages	oui	à préciser
<p>Le dossier rappelle les principes qui ont guidé l'aménagement paysager lors de la réalisation des deux premières tranches du lotissement. Avec la préservation des sujets remarquables de la haie bocagère le long du Chemin de la Poiraudière et mis en valeur par la continuité verte créée avec l'aménagement d'un chemin piéton reliant le nord du projet vers le chemin creux situé au sud. Une continuité verte et écologique a été créée en parallèle du ruisseau de la Poiraudière, sous forme d'espace de promenade et de déambulation. Une deuxième continuité verte est créée en parallèle de la RD 45 afin de relier l'espace vert au sud de la tranche 1.</p> <p>Le projet d'extension prévoit de préserver la trame végétale en périphérie du site, notamment celle à l'ouest qui assure l'interface avec les espaces agricoles et un autre alignement plus réduit à l'est au contact du lotissement existant. Pour les lots concernés par ces haies, le projet de règlement du lotissement indique qu'une zone de protection devra être préservée et rester non constructible. Toutefois des précisions sont attendues concernant la mise en œuvre et la pérennité de ces dispositions. En ce qui concerne celle au sud, l'aménagement d'un carrefour d'accès depuis la RD 45 nécessite la suppression d'une grande partie de cet alignement pour élargir la plateforme routière pour la mise en place d'une voie de tourne-à-gauche. Cette portion de haie sera recrée en limite d'emprise notamment pour assurer la continuité avec le lotissement existant.</p>		
Tourisme	non	sans

Habitations	oui	sans
Les futurs aménagements puis leurs constructions de logements s'inscriront dans le prolongement du lotissement existant. Du fait de la localisation de cette extension en limite urbaine aucune autre incidence que celles relatives au fonctionnement (usages, déplacements, ...) d'un quartier d'habitation n'est attendue du point de vue de l'habitat.		

Activités humaines	Existence	Impacts
Santé publique	non	à préciser
<p>Les établissements regroupant un public sensible (écoles, EHPAD) du point de vue des enjeux sanitaires sont situés au niveau du bourg et relativement éloignés du périmètre du lotissement et de son projet d'extension.</p> <p>Au regard de l'extension urbaine au contact d'espaces agricoles, les pratiques agricoles en termes d'épandages et de zones de non traitement seront nécessairement à adapter et ce d'autant que les futures habitations à l'ouest du périmètre sont situées sous les vents dominants. L'étude d'impact ne propose aucun développement sur cet aspect.</p>		
Risques naturels	oui	à préciser
<p>Le périmètre de projet n'est concerné par aucun plan de prévention relatif à un risque naturel.</p> <p>L'extension tout comme le lotissement actuel est située en aléa modéré des risques sismique, en aléa faible à modéré de retrait-gonflement des argiles et le potentiel d'exposition au radon sur la commune est important (catégorie 3). Une partie de la commune et la quasi-totalité du site des "Roches Bleues" sont potentiellement sujettes aux inondations de cave par remontée de nappe (fiabilité faible).</p> <p>Au regard des deux premières tranches réalisées, le dossier n'apporte pas d'éléments de retour d'expériences permettant d'apprécier de quelle manière les risques sont notamment appréhendés pour les futures constructions dans le cadre de leurs autorisations (prescriptions, recommandations ?).</p>		
Risques technologiques	non	sans
Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est présente dans l'environnement proche projet.		
Servitudes	non	à compléter
Comme les servitudes relatives aux monuments historiques sont évoquées précédemment, le périmètre de projet n'est concerné par aucune servitude relative au passage d'infrastructure électrique de télécommunication ou de transport de gaz. A noter toutefois le surplomb de la partie sud du site par plusieurs lignes électriques sans que l'étude fasse mention des travaux nécessaires à leur déplacement et/ou l'enfouissement pour permettre la réalisation du projet.		
Bruit – nuisances – trafic – accès	oui	à préciser
<p>L'étude d'impact rappelle les principaux facteurs sources de bruit et de nuisances pour les riverains du lotissement existant principalement concernés par les travaux. Au regard de ces incidences limitées dans le temps, le dossier indique des mesures visant à limiter les envols de poussières, les nuisances liées au chantier ainsi que les modalités de gestion de déchets.</p> <p>Toutefois le dossier ne précise pas quelles dispositions organisationnelles de chantier sont prévues notamment pour s'assurer du suivi de ces mesures.</p> <p>En ce qui concerne la phase d'exploitation, la principale source de bruit sera le trafic routier inhérent au fonctionnement du quartier d'habitation. Le lotissement n'est par ailleurs pas concerné par l'exposition à des nuisances d'infrastructures bruyantes car la déviation de Moutiers-les-Mauxfaits par la RD 747 est située à 500m à</p>		

l'ouest.

Comme évoqué à l'item paysage, un aménagement de carrefour sur la RD 45 est prévu pour l'accès au lotissement par le sud. A noter toutefois que cet axe ne disposant pas d'un échange avec la déviation de la RD 747 les mouvements de tourne à gauche devraient être limités aux seuls usagers du lotissement ce qui pose la question de la nécessité de l'élargissement de cette route.

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique - Développement des énergies renouvelables - Adaptation au changement climatique	Oui	à compléter
<p>Concernant les références climatiques à prendre en compte, les dites « normales » servent à représenter le climat d'une période donnée. Elles sont calculées sur 30 ans et mises à jour toutes les décennies. En 2021, Météo-France a entrepris la production des normales sur la période 1991-2020. Ces nouvelles normales de référence sont à utiliser depuis juin 2022, remplaçant celles de 1981-2010 obsolètes employées au présent dossier.</p> <p>Alors que la communauté de communes Vendée Grand Littoral a élaboré un nouveau projet de PCAET pour la période 2026-2032. Le dossier ne se réfère qu'à l'actuel PCAET qui s'achève. La nouvelle stratégie prévoit de faire de l'adaptation un pilier central de ce PCAET (ressource en eau, fortes chaleurs).</p> <p>Par ailleurs le diagnostic du nouveau PCAET fait le constat d'une hausse de la consommation d'énergie du territoire intercommunal de 7 % alors qu'il était prévu un objectif de baisse de 9 % dans le cadre de la précédente stratégie, et qu'il explique principalement par l'accroissement démographique et de la construction liée à l'attractivité du territoire. Ce constat oblige encore plus les collectivités en faveur d'une ambition renforcée en matière de maîtrise des consommations d'énergie notamment pour les projets qu'elles portent comme dans le cas présent. L'étude d'impact intègre les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte. Les dispositions en la matière, en ce qui concerne le projet règlement du lotissement, en restent au niveau des préconisations et recommandations même s'il est noté une volonté pédagogique expliquant le bien fondé et l'intérêt de ces mesures pour les futurs occupants. Ces recommandations gagneraient à être davantage appuyées.</p> <p>Le dossier ne propose par ailleurs pas de bilan quantifié des émissions de gaz à effet de serre attendues du projet incluant les phases de construction et d'usage.</p>		

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la prise en compte des zones humides et la gestion de l'eau ;
- l'adaptation et la contribution du projet du changement climatique ;
- la prise en compte des habitats naturels et des espèces ;
- l'insertion urbaine et paysagère du projet.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points positifs

Les enjeux relatifs à la faune et à la flore ont été relativement bien appréhendés en ce qui concerne la présence des haies qui constituent les principaux éléments de continuité écologique en relation avec la trame bocagère environnante et ce dès la première phase correspondant au lotissement déjà réalisé en tenant compte de la trame verte et bleue constituée par le vallon du ruisseau de la Poiraudière qui borde le site des « Roches Bleues », à l'Est.

Cent quatre-vingt trois mètres de haies devront être supprimés. Ainsi, 750 m de haies sont préservés dans le cadre de l'extension.

– Points perfectibles

Le balisage des haies à préserver en phase chantier, la période retenue de septembre à novembre pour les arrachages apparaissent adaptées au niveau d'enjeu tels qu'il ressort des investigations de terrains menées pour établir l'état initial. Afin de prendre en compte d'éventuels nouveaux enjeux, le dossier précise qu'un écologue sera appelé à mener de nouvelle prospection avant toute intervention au niveau des éléments à supprimer afin de réduire le risque de destruction d'individus, de reptiles ou du hérisson d'Europe qui seraient susceptibles d'être présents. Ces derniers seraient alors capturés et déplacés comme indiqué dans la mesure de réduction consacré au suivi de chantier.

La MRAe rappelle néanmoins que ce type d'opération de capture et déplacement d'individus d'espèces protégées nécessite au préalable une autorisation sous peine de conduire à une suspension du chantier faute d'anticipation. Conformément aux articles L411-1 et L411-2 du code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation d'atteinte aux espèces et à leurs habitats.

Bien qu'aucune espèce d'insecte protégé ou à enjeu de conservation n'y ait été détectée, la MRAe souligne l'intérêt de la proposition du maître d'ouvrage visant à mener une nouvelle prospection au niveau des arbres de la haie sud à supprimer afin d'identifier une éventuelle colonisation par de tels insectes dans l'intervalle de temps entre la réalisation de la tranche 1 et le début la tranche 2. Là aussi la MRAe attire l'attention quant à la nécessité d'anticiper ces prospections au regard des procédures qui pourraient en découler au titre de la protection des espèces protégées et de l'adaptation possible du projet dans ce secteur ou des mesures à mettre en œuvre.

Toutes les haies préservées ou qui seront à reconstituer évoquées précédemment font par ailleurs l'objet d'une identification au PLU en tant qu'éléments paysagers à préserver au titre des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Au-delà de cette protection, le projet de règlement du lotissement indique qu'une zone de protection devra être préservée et rester non constructible, sans toutefois la délimiter précisément et sans indiquer comment cette disposition pourra continuer d'être effective au-delà des 10 années¹³ de validité du règlement de lotissement.

Au regard du risque d'inondation de caves par remontées de nappes tel qu'exposé à l'étude d'impact, il serait pertinent de préciser la réalité de ce risque pour le site de l'extension à partir du retour d'expérience du lotissement existant a priori davantage exposé compte tenu de la topographie afin qu'il puisse en être tenu compte dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme à délivrer.

Bien que ne faisant pas l'objet de servitudes, plusieurs lignes électriques aériennes et des pylônes concernent la partie sud du projet, sans que les travaux relatifs à leur déplacement ou à l'enfouissement de ce réseau ne

13 L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu.

soient évoqués par ailleurs, ni que soient appréhendées les incidences potentielles de ces travaux au sein du site voire au-delà si cela devait conduire à une modification de leurs implantations. La MRAe rappelle que ces travaux, s'ils devaient être nécessaires, sont à considérer comme constitutifs du projet¹⁴ d'aménagement, quand bien même ils relèveraient du gestionnaire de ce réseau.

Les principes visant à éviter et réduire les bruits et nuisances des phases du chantier d'aménagement du lotissement sont indiquées au dossier, mais sans précisions quant à la façon dont le maître d'ouvrage envisage de s'assurer du respect de ces mesures tout au long du chantier.

– Insuffisances

Comme indiqué précédemment, l'étude d'impact renvoie à une étape ultérieure le détail des mesures de gestion et de suivi dans le cadre d'un dossier au titre de la loi sur l'eau. Au-delà de ces informations qui ont vocation dès à présent à figurer à l'étude d'impact, la MRAe relève que la question de l'équivalence fonctionnelle concernant les zones humides n'apparaît pas pleinement assurée. Cette interrogation est liée à la surface proposée en compensation de la surface impactée mais surtout aux incertitudes inhérentes à la création de zones humides sur des sols ne garantissant à ce jour aucune potentialité en la matière ainsi qu'à l'incertitude de la pérennité d'alimentation des noues de compensation dès lors qu'elle s'opère uniquement à partir des parcelles privées n° 99 à 105 et du maintien des fonctionnalités, au sein des lots correspondant de 30 % d'espaces de pleine terre résiduels. La MRAe rappelle que les divers retours d'expériences à ce jour attestent de la très grande difficulté voire de l'impossibilité de recréer un milieu humide sur un site ne comportant pas déjà un minimum de caractéristiques et de fonctionnalités, même dégradées. Par ailleurs le plan des réseaux eaux pluviales fait figurer le passage d'une canalisation sous une noue de compensation (EV8) ce qui pose question en termes de risque de drainage du sol par cette tranchée en contradiction avec l'objectif de cette mesure. Pour l'ensemble de ces raisons, la présentation d'une démonstration de l'équivalence fonctionnelle à partir de l'application de la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides (MNEFZH V2) et des dispositions visant à assurer la pleine maîtrise des conditions d'alimentation en eau des zones de compensations et de leurs fonctionnalités apparaissent nécessaires. A ce stade le maintien de la fonctionnalité d'une partie de surface de zones humides présentes au sein de plusieurs parcelles privées¹⁵ est plus qu'hypothétique au regard du droit à construire, et l'intérêt de la préservation de 400 m² de zone humide (EV4), aux fonctionnalités restreintes, enclavée au sein des espaces à urbaniser apparaît difficilement compréhensible plutôt que de rechercher davantage son intégration au sein d'un ensemble plus cohérent et fonctionnel de compensation.

Si l'étude d'impact fait la promotion de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le projet de règlement du lotissement n'aborde le sujet de la récupération de l'eau de pluie éventuellement que pour un usage sanitaire ou l'arrosage des jardins. De même, les dispositions actuelles du règlement du PLU qui fixent des principes généraux en matière d'imperméabilisation ne sont pas davantage engageantes en matière d'infiltration à la parcelle.

Force est de constater qu'à ce stade il est prévu un raccordement de chaque lot au réseau de collecte des eaux pluviales des espaces publics constitué exclusivement de regard, d'avaloirs et de tuyaux. Le dossier n'apporte aucune explication quant à l'impossibilité de recourir à des techniques alternatives d'hydraulique douce de façon à assurer une gestion des eaux pluviales au plus proche du point de chute ceci afin d'éviter des flux, des volumes et des pollutions difficiles à gérer à l'aval. De ce fait, l'absence d'éléments relatifs aux hypothèses

14 Art. L.122-1 du CE « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

15 Lots n° 74 à 77, 80 à 83, 102 et 103

prises en compte, aux règles de dimensionnement, d'analyse du comportement des ouvrages en situation exceptionnelle (tenant compte notamment des évolutions liées au changement climatique) ne permettent pas d'apprécier le niveau d'impact du projet pour cette composante de l'environnement ce qui est préjudiciable et de nature à remettre en question certains partis pris d'aménagement.

L'absence d'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ou a minima la présentation de ces conclusions et la description de la façon dont il en est tenu compte dans l'étude d'impact constitue une lacune au regard des exigences actuelles en matière de sobriété foncière.

Quand bien même le projet dans sa conception actuelle répond aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle et du règlement du PLU, la MRAe relève que cette conception répond à une exigence minimale en reconduisant un modèle d'aménagement consacré majoritairement à l'habitat de type pavillonnaire individuel. Si les parcelles apparaissent plus réduites, la conception n'offre que peu de marges de manœuvre, contrairement à des formes urbaines au profit d'un type habitat davantage groupé moins consommateur de ressources et d'énergies tout en permettant un aménagement des espaces publics qui ne se limite pas comme dans le cas présent aux seules voies de desserte qui pourraient alors être optimisées au regard de l'ensemble des lots individuels à desservir. Tout en restant cohérent avec le reste de l'environnement urbain, un niveau de densité légèrement re-haussé reposant sur un modèle d'habitat davantage groupé permettrait ainsi une artificialisation moindre y compris du point de vue de l'organisation des voiries au profit de l'intégration de davantage d'éléments de nature en ville favorable à la biodiversité (avec peut-être un meilleur évitement et une meilleure intégration de la zone humide) et à l'adaptation au changement climatique.

En l'état, faute d'une conception davantage intégrée, le porteur de projet renvoie pour l'essentiel à la prise en compte des enjeux énergétique et d'adaptation au climat à l'échelle de chaque projet individuel en s'exonérant d'une ambition à la hauteur de la nouvelle stratégie de PCAET Vendée Grand Littoral.

En matière de santé publique, le projet d'extension se développant en proximité de parcelles agricoles de grande culture, l'étude d'impact mériterait de traiter plus précisément de la maîtrise de l'exposition des nouveaux habitants aux éventuelles émissions de produits phytosanitaires.

Recommandations de la MRAe

En rapport aux analyses ci-dessus, la MRAe recommande :

- ***d'intégrer dès à présent une analyse complète des incidences sur les zones humides reposant d'une part sur une argumentation relative à l'absence d'alternative quant à un évitement complet et d'autre part sur une mesure de compensation plus aboutie en termes d'équivalence fonctionnelle après mise en œuvre de la séquence ERC ;***
- ***d'intégrer les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions de la zone à aménager concernée et la description de la façon dont il en est tenu compte en faveur d'un projet davantage densifié, cohérent avec les ambitions du nouveau plan climat air énergie territorial de Vendée Grand Littoral ;***
- ***de présenter également une analyse des incidences de la gestion des eaux du site conduisant à une conception intégrant davantage les principes visant à limiter les volumes d'eau à gérer en aval ;***
- ***d'apporter des précisions en ce qui concerne la réalité du risque de remontée de nappe à prendre en compte pour les futures construction d'habitations ;***

- *de préciser la consistance des travaux nécessaires au déplacement ou à l'enfouissement de lignes électriques, leur incidences potentielles et les mesures qui en découleraient ;*
- *préciser les modalités de suivi du chantier prévues par le maître d'ouvrage afin d'assurer le respect des dispositions en faveur de la limitation des risques et des nuisances tout au long de l'opération ;*
- *d'apporter des précisions en ce qui concerne les dispositions de nature à garantir la pérennité, au-delà des 10 ans du règlement de lotissement, d'une zone non constructible aux abords des haies préservées ;*
- *de produire un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie et de renforcer les recommandations quant au développement des énergies renouvelables au sein du projet.*

Nantes, le 14 avril 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE