

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



CONCERNANT

« La demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension
du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers les
Mauxfaits (85) »

Date de l'enquête publique

Du lundi 11 mai 2026 à 9h00 au mercredi 10 juin 2026 à 12h00

Table des matières

A - GENERALITES :	7
1 Préambules :	7
2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique :	7
B - PRESENTATION DU PROJET :	8
1 La commune de Moutiers Les Mauxfaits :	8
2 Le projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues » :	10
2.1 Description du lotissement « Les Roches Bleues » existant :	11
2.2 Description du lotissement « Les Roches Bleues » extension :	11
2.2.1 Composition :	11
3 Justification du projet :	13
3.1 Une dynamique démographique ralentie mais constante :	13
3.2 Des potentialités réduites de production de logements sur d'autres secteurs de la commune :	13
3.3 Le besoin en logements :	13
4 Dispositions réglementaires régissant le projet :	14
4.1 Dispositions de la loi sur l'eau :	14
4.1.1 Rubriques de la nomenclature loi sur l'eau :	14
4.1.2 Dispositions relatives aux zones humides :	15
4.2 Dispositions étude d'impact :	15
4.3 Dispositions relatives aux espèces protégées :	16
4.4 Dispositions urbaines :	16
4.4.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :	16
4.4.2 Plan Local d'Urbanisme (PLU) :	17
4.5 Les Trames Vertes et Bleues :	17
4.6 Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) :	18
4.7 Dispositions hydrauliques :	18
4.7.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :	18
4.7.2 Dispositions du SAGE du Lay :	19
4.7.3 Dispositions locales de gestion des eaux pluviales :	19
4.7.4 Dispositions relatives aux milieux humides (RAMSAR, ZHIM) :	19
4.7.5 Dispositifs de protection des espaces naturels :	20
C – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :	21
1 Dispositions réglementaires régissant le projet :	21
2 Etat actuel de l'environnement :	21
2.1 Environnement physique :	22

2.2	Hydraulique :	22
2.2.1	Bassin versant / fonctionnement hydraulique du site :	22
2.2.2	Zones humides :	23
2.3	Environnement naturel :	26
2.3.1	Occupation du sol – habitat du site :	26
2.3.2	Faune :	26
2.4	Environnement paysager :	27
2.5	Synthèse de l'environnement naturel :	28
2.6	Patrimoine – Activités de loisirs :	29
2.7	Environnement humain et économique :	29
2.7.1	Démographie :	29
2.7.2	Evolution du nombre de logement :	30
2.7.3	Disponibilité de terrain à construire :	31
2.7.4	Dynamique économique locale :	31
2.7.5	Equipements communaux :	31
2.7.6	Propriété foncière et activité agricole sur le site du projet :	32
2.8	Les réseaux :	32
2.8.1	La desserte du site :	32
2.8.2	Les réseaux techniques :	33
2.9	Risques et nuisances :	33
2.9.1	Risques naturels et technologiques :	33
2.9.2	Nuisances sonores :	34
2.9.3	Qualité de l'air :	34
2.9.4	Transition énergétique locale :	35
2.9.5	Potentiel en énergies renouvelables pour le projet :	35
2.10	Synthèse des enjeux environnementaux :	35
3	Présentation du projet et du parti d'aménagement :	36
3.1	Description du projet d'aménagement :	37
3.1.1	Périmètre du projet :	37
3.1.2	Description du lotissement « Les Roches Bleues » partie existante :	37
3.1.3	Description du projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues » :	39
3.2	Mesures environnementales :	41
3.3	Justification – choix du parti d'aménagement :	42
3.3.1	Raisons du projet et objectifs :	42
3.3.2	Justification de son emplacement / variantes :	43
3.3.3	Mesures d'évitement et de réduction appliquées dans la conception du projet :	44
3.4	Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et de planification :	44
4	Impacts du projet sur l'environnement / Mesures :	45
4.1	Impacts / mesures sur l'environnement physique :	45
4.2	Impacts / mesures hydrauliques :	45
4.2.1	Impacts / mesures liés au rejet d'eaux pluviales :	45
4.2.2	Impacts / mesures rejet des eaux usées :	46

4.3	Impacts / mesures sur les zones humides :	47
4.3.1	Impacts créés par le projet d'extension du lotissement :	47
4.3.2	Mesures de compensation des impacts :	47
4.3.3	En synthèse :	51
4.3.4	Impacts sur les milieux aquatiques :	52
4.4	Impacts / mesures sur l'environnement naturel :	52
4.4.1	Impacts / mesures sur les habitats et la flore :	52
4.4.2	Impacts / Mesures sur la faune :	52
4.5	Impacts / mesures sur le paysage :	55
4.6	Impacts sur l'environnement humain et économique :	55
4.6.1	Développement local :	55
4.6.2	Impacts / Mesures sur la propriété foncière et l'activité agricole :	55
4.7	Impacts sur les réseaux :	55
4.7.1	Impacts sur la desserte et la circulation :	55
4.7.2	Raccordement aux réseaux d'alimentation :	56
4.7.3	Gestion des déchets :	56
4.8	Risques et nuisances générés par le projet :	56
4.8.1	Risques et nuisances en phase travaux :	56
4.8.2	Impacts sur le climat / Energie :	57
4.9	Impacts cumulés avec d'autres projets :	57
4.10	Mesures de gestion, d'entretien et de suivi :	57
4.11	Synthèse des impacts et mesures :	58
5	Estimation du cout du projet :	61
6	Résumé non technique :	62
6.1	Contexte du projet :	62
6.2	Etat actuel de l'environnement :	62
6.3	Présentation du projet et du parti d'aménagement :	62
D - AVIS DES PPA, PPC ET SERVICES DE L'ETAT :		63
1	Avis de la Préfecture de la Vendée / Direction départementale des territoires et de la mer :	64
2	Avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan :	64
3	Avis de la commune du Givre :	65
4	Avis de la Chambre d'agriculture :	65
4.1	Avis sur le projet d'aménagement :	65
4.2	Etude Préalable agricole :	65
5	Avis du département – Pôle infrastructure :	66
6	Avis du SYDEV :	66
7	Avis du SDIS :	67

7.1	Accès des engins de secours :	67
7.2	Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :	67
8	Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale :	67
E – DOSSIER LOI SUR L'EAU :		69
1	Synthèse générale du projet d'extension du lotissement :	69
2	Points saillants permettant de démontrer la compensation environnementale :	69
2.1	Application explicite de la séquence ERC :	69
2.2	Mesures d'évitement : conservation des structures bocagères	70
2.3	Compensation de la suppression partielle d'une haie :	70
2.4	Gestion compensatoire des eaux pluviales :	70
2.5	Préservation et reconstitution des fonctionnalités des zones humides :	71
2.6	Intégration paysagère et renaturation :	71
2.7	Compatibilité avec les documents de gestion de l'eau :	71
F - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :		71
G - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :		72
1	Désignation du commissaire enquêteur :	72
2	Préparation de l'enquête publique :	73
H - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :		73
1	Information du public avant ouverture de l'enquête publique :	73
2	Vérification de l'affichage :	73
3	Permanences, ouverture et clôture de l'enquête publique :	73
I - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :		74
J - MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE :		74
K - ANALYSE DES REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :		74
1	Analyse des observations formulées par la population :	74
2	Analyse des observations formulées par les PPA et le commissaire enquêteur :	77
2.1	Complément à la réponse à l'avis de la MRAe :	77
2.2	Aménagement de la RD 45 :	77
2.3	Gestion du trafic routier supplémentaire :	78
2.4	Chambre d'agriculture de la Vendée :	78
2.5	Evolution démographique de la commune :	79

2.6	« Loi sur l'Eau » :	79
2.7	Gestion des eaux pluviales :	80
2.8	Capacité de la station d'épuration :	81
2.9	Protection incendie :	81
L - BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :		82
DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT :		82

A - GENERALITES :

1 Préambules :

Je, soussigné Marc BEAUSSANT,

Désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n°E26000032/85 du 19 février 2026, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « La demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers Les Mauxfaits (85) », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique,
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

De l'ensemble des documents qui m'ont été remis, de l'audition du public, j'ai établi ce rapport d'enquête, premier document qui dresse, en particulier, le procès- verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique citée en référence.

Les conclusions et avis sur la demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » constituent une seconde partie indissociable de l'enquête publique citée en référence.

Les textes, cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits des dossiers de présentation mis à la disposition du public pendant l'enquête publique.

2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique :

L'enquête publique relative au permis d'aménager est régie par :

- Titre IV du livre IV du code de l'urbanisme : Dispositions propres aux aménagements (Articles L441-1 à L445-1)
- Les articles L300-1 à L350-7 du Code de l'Urbanisme
- Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement
- Les articles L126-1 et R126-1 à R126-4 du Code de l'Environnement
- Les articles R122-1 à R122-27 du Code de l'environnement

B - PRESENTATION DU PROJET :

1 La commune de Moutiers Les Mauxfaits :

Située au cœur du sud Vendée, au sud de La Roche-sur-Yon, entre Fontenay le Comte et le littoral vendéen, la commune de Moutiers-les-Mauxfaits bénéficie d'un positionnement stratégique au sein de la communauté de communes Vendée Grand Littoral. Bien relié à La Roche sur Yon et sur l'axe Fontenay le Comte – Talmont Saint Hilaire, ce bourg rural dynamique joue un rôle de centralité pour les communes environnantes grâce à ses commerces, ses services, ses établissements scolaires et son attractivité résidentielle.

La commune se caractérise par un environnement de qualité entre campagne et littoral. Elle s'étend sur environ 9,2 km² dans un environnement typiquement vendéen, caractérisé par un paysage bocager, des espaces agricoles et une proximité avec les stations balnéaires du littoral atlantique comme Jard-sur-Mer ou Longeville-sur-Mer. Son climat océanique doux, marqué par un bon ensoleillement et des étés relativement secs, contribue fortement à son attractivité résidentielle et touristique.

Moutiers-les-Mauxfaits possède également un patrimoine historique remarquable.

La commune connaît depuis plusieurs années une progression démographique continue. La population municipale atteint aujourd'hui environ 2 385 habitants, avec une croissance moyenne proche de 2 % par an.

Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs :

- L'attractivité résidentielle du territoire (cadre de vie),
- La proximité du littoral,
- Un coût du logement plus accessible que sur la côte,
- La qualité des services de proximité,
- L'amélioration des mobilités vers les bassins d'emploi vendéens.
- La proximité des pôles économiques vendéens.

La structure démographique montre un équilibre intéressant entre une population familiale active, la présence de seniors et une arrivée régulière de nouveaux habitants. On observe également une amélioration progressive du niveau de qualification de la population : la part des habitants diplômés de l'enseignement supérieur augmente nettement depuis une dizaine d'années.

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits dispose d'une économie de proximité, dynamique, diversifiée et relativement solide.

Son rôle de bourg-centre lui permet de concentrer les commerces de proximité, l'artisanat (nombreuses PME : bâtiment, TP, maintenance, métiers de bouche, ...), les services à la personne, les activités médicales, les établissements scolaires et la restauration et hébergements.

L'activité agricole reste présente dans l'environnement communal et participe à l'identité du territoire vendéen, notamment autour des productions céréalières et de l'élevage.

Les données récentes des indicateurs socio-économiques montrent :

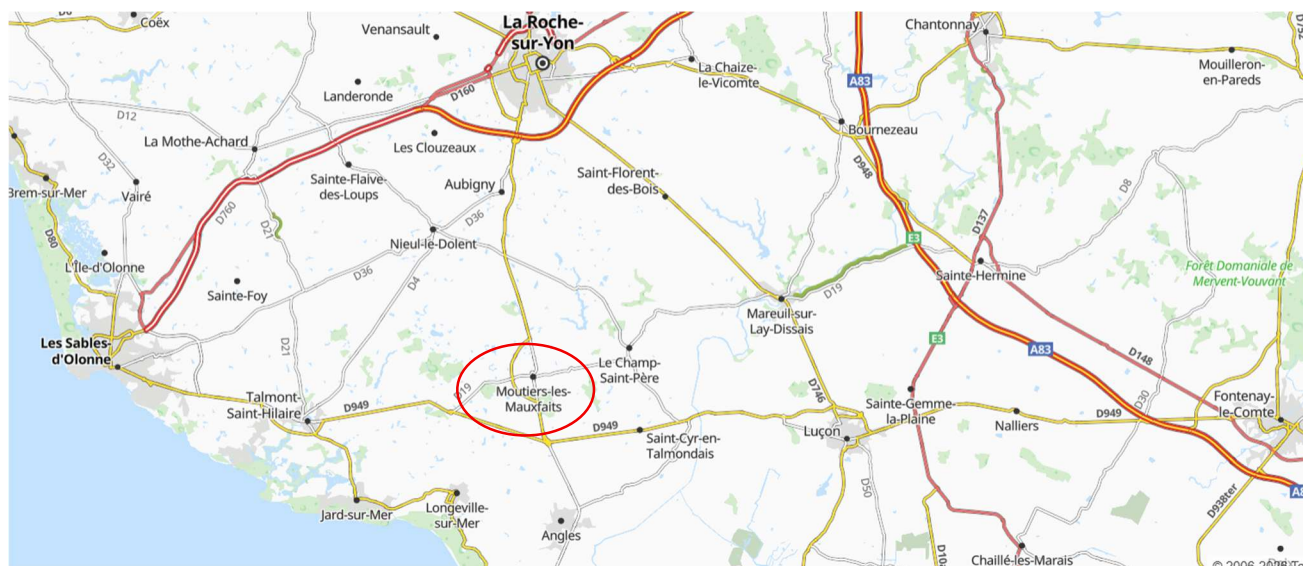
- Un taux d'activité élevé (près de 78 % des 15-64 ans),
- Un taux d'emploi en progression,
- Une baisse du chômage ces dernières années autour de 6,8 %.

Ces indicateurs traduisent une commune attractive, capable de retenir une population active tout en profitant du dynamisme économique du sud Vendée et du bassin de La Roche-sur-Yon.

Grâce à sa situation géographique, à son cadre de vie et à son rôle de centralité territoriale, Moutiers-les-Mauxfaits possède plusieurs leviers de développement :

- Le renforcement de l'offre de logements,
- L'accueil de nouvelles entreprises artisanales et tertiaires,
- Le développement des mobilités douces,
- La valorisation du patrimoine historique,
- La transition écologique et énergétique,
- Le développement d'un tourisme patrimonial et de proximité.

La commune apparaît aujourd’hui comme un territoire d’équilibre entre ruralité, attractivité résidentielle et dynamisme local, avec un potentiel réel de développement pour les années à venir.



La commune dispose d'un PLU approuvé le 13 mars 2020 et dont la dernière procédure de révision a été approuvée le 18 octobre 2023. Elle fait partie de la communauté de communes Vendée Grand Littoral (507 km² et 33 000 habitants) regroupant 20 communes. Depuis décembre 2021, Vendée Grand Littoral s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le territoire s'inscrit au sein du SCoT Sud-Ouest-Vendée (Vendée Cœur Océan) approuvé le 7 février 20219, qui couvre également la communauté de communes du Pays des Achards.

Le SCoT regroupe ainsi 29 communes sur 734 km² pour une population totale de 52 000 habitants.

Le comité syndical Vendée Cœur Océan a prescrit la mise en révision du SCoT par délibération le 9 juillet 2024.

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2020-2026) a également été élaboré à l'échelle de l'intercommunalité Vendée Grand Littoral, approuvé le 17 décembre 2019.

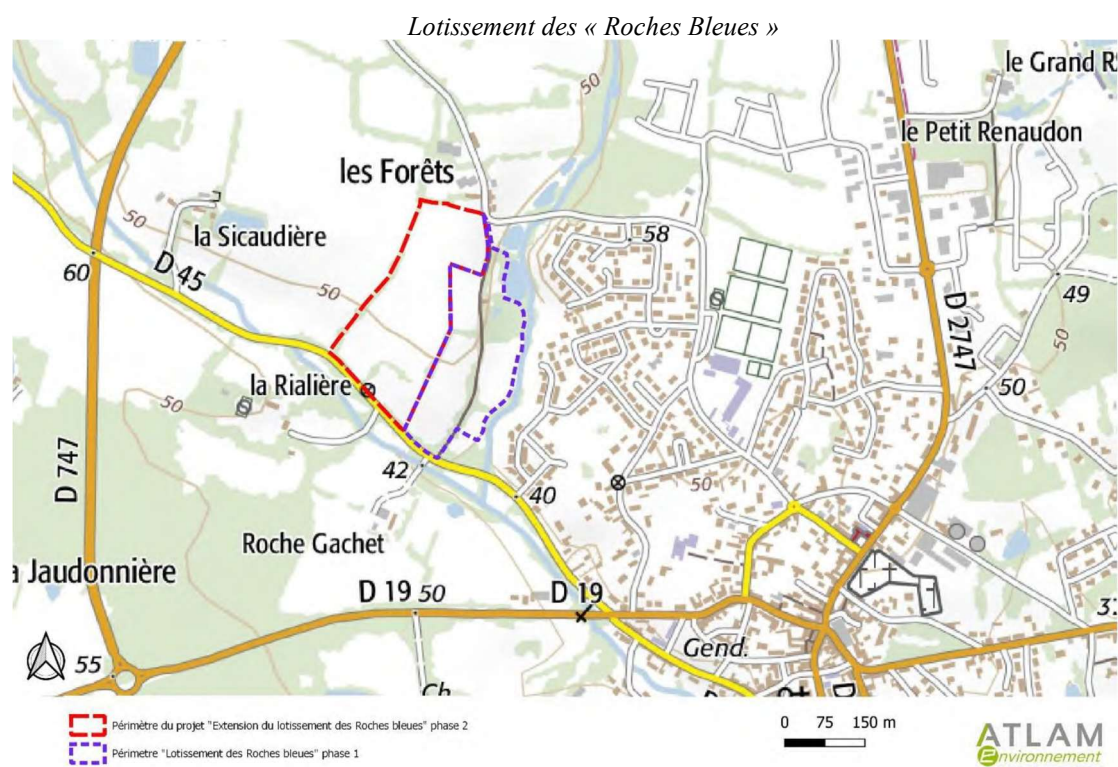
2 Le projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues » :

Le projet consiste en l'aménagement de la seconde phase du lotissement « Les Roches Bleues », porté par la commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Situé à l'ouest du bourg en direction de Saint Avaugourd des Landes, ce projet d'extension s'étend sur 5,61 ha entre « les Forêts » et la RD45.

Cette nouvelle opération vient à la suite d'une première phase réalisée en 2020 portant sur 4,48 ha.

L'ensemble du secteur des « Roches Bleues » a fait l'objet d'une OAP dans le PLU de la commune afin de cadrer son aménagement.



2.1 Description du lotissement « Les Roches Bleues » existant :

Le Permis d'Aménager du lotissement "Les Roches Bleues", tranche 1, a été accordé en 2020.

Ce lotissement à usage d'habitation, d'une surface globale de 44 880 m², a, lui-même, été réalisé en 2 tranches et comporte au total :

- 56 terrains viabilisés, destinés à l'usage d'habitat, sur une palette de superficies variant de 336 m² à 902 m²
- 1 ilot destiné à la construction de 11 logements sociaux
- 2 ilots destinés à la construction de 4 et 8 logements sociaux chacun.

Les lots s'organisent de part et d'autre du réseau viaire, qui comprend :

- Une voie structurante, raccordée au Nord à la rue des Forêts, et se prolongeant au Sud, vers la RD45 par un chemin piétons (ancien chemin de La Poiraudière).
- Des voies primaires, secondaires et tertiaires.

Les sujets remarquables constituant la haie bocagère le long du Chemin de la Poiraudière ont été conservés et mis en valeur.

Les surfaces d'espaces libres paysagers créés représentent 11 605 m², soit environ 25,88% de la surface totale du terrain.



Même si des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont prévus par des particuliers, une canalisation d'assainissement eaux pluviales a été établie à l'intérieur du projet. Celle-ci est posée sous la chaussée et dirigée vers les bassins d'orage des eaux pluviales créé au Sud du projet, pour la tranche 2, et à l'Est pour la tranche 1.

Un réseau dirige les eaux usées vers la station d'épuration communale.

2.2 Description du lotissement « Les Roches Bleues » extension :

2.2.1 Composition :

Cette extension du lotissement des "Roches Bleues" constitue le prolongement "naturel" de l'urbanisation déjà en place, avec pour objectifs de :

- Préserver et valoriser au maximum les espaces naturels structurants existants, tels que les haies bocagères et les connexions vers le vallon longeant la frange Est.
- Trouver des continuités fonctionnelles et agréables en termes de déplacement (voirie, cheminement piétons).

Les lignes directrices de l'esquisse de ce projet sont les suivantes :

- Respecter autant que possible les courbes de niveau
- Favoriser les lots libres
- Favoriser les orientations Sud ou Est-Ouest
- Densifier sur les espaces à moindre impact visuel
- Respecter le patrimoine arboré

- Se raccorder aux amorces de voirie existantes sur le lotissement existant.

Ce projet d'extension sera réalisé en deux tranches :

- Tranche 1 en partie Nord, d'une surface totale 25 531 m² :
 - 50 lots libres ;
 - 4 lots pouvant accueillir soit des logements libres, soit des logements sociaux (logements locatifs ou PSLA), les limites entre les lots pouvant être amenées à évoluer ;
 - Un macro-lot " ilot A" destiné à accueillir 10 logements sociaux minimum ;
- Tranche 2 en partie Sud, d'une surface totale 30 909 m² :
 - 51 lots libres ;
 - Un macro-lot " ilot B" destiné à accueillir 14 logements minimum.

Ainsi 129 logements au minimum seront créés.

Suite à cette extension, l'ensemble du lotissement « Les Roches Bleues » sera en mesure d'offrir 208 logements.

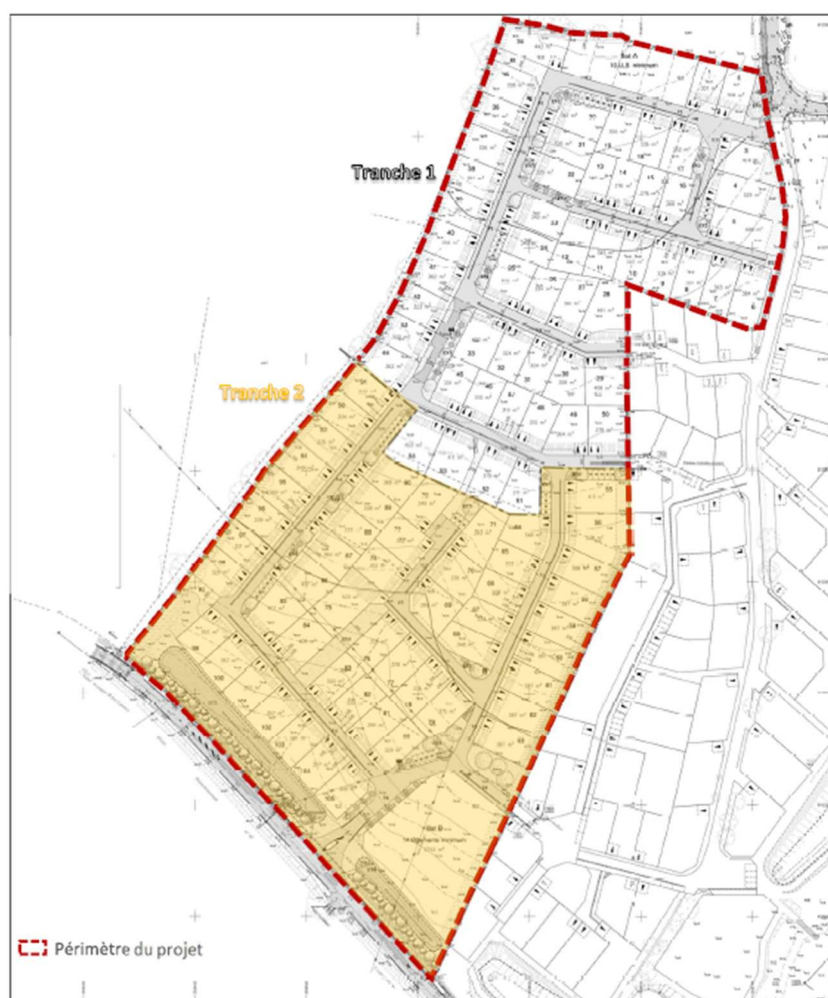


Figure 2 : Phasage des travaux du lotissement "Les Roches Bleues Extension" (sans échelle - GEOUEST, novembre 2025)

3 Justification du projet :

La justification du projet d'extension du lotissement des « Roches Bleues » repose sur :

- Une dynamique démographique,
- Des potentialités réduites de production de logements sur d'autres secteurs de la commune,
- Un besoin en logements (pression foncière importante)

3.1 Une dynamique démographique ralentie mais constante :

La commune de Moutiers les Mauxfaits enregistre une croissance constante de sa population depuis 1968. Entre 2009 et 2014, l'évolution démographique de la commune était de +2,1% par an ; entre 2015 et 2020 de +0,2% (de 2038 habitants en 2013 à 2385 en 2023 soit + 17% en 10 ans). Le nombre d'habitant de la commune de Moutiers les Mauxfaits évolue donc positivement, même s'il se ralentit depuis 2015 d'où la nécessité d'offrir des possibilités de logement pour ces nouveaux habitants.

La commune de Moutiers les Mauxfaits est une commune attractive, capable de retenir une population active tout en profitant du dynamisme économique du Sud-Vendée et du bassin de La Roche sur Yon.

3.2 Des potentialités réduites de production de logements sur d'autres secteurs de la commune :

La commune a réalisé dans le cadre du PLU, un état des lieux des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, au-delà de 2023, il a été estimé un potentiel pratique de 34 logements, ce qui correspond à 1 an de construction au rythme défini par le PADD (310 logements sur 10 ans, soit en moyenne 31 logements par an).

Il n'y a donc plus de potentiel de production de logements au sein des opérations d'ensemble pour les années à venir.

3.3 Le besoin en logements :

Entre 2011 et 2022, la construction de 365 logements a été autorisée (données issues du site Sit@del2).

Le « point mort » du besoin en logements à population constante qui repose sur le renouvellement du parc de logements, le desserrement des ménages et la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, est, pour la période 2011-2022, de 14 logements par an.

Cela signifie que sur les 30,4 logements autorisés en moyenne par an sur la même période (2011-2022), 54% ont permis d'accueillir une population nouvelle.

Une extrapolation de la dynamique démographique actuelle de + 1,7 % par an permet d'estimer les besoins en logements pour 2032 :

- Entre 2022 et 2032 la population de la commune de Moutiers les Mauxfaits passera de 2341 habitants à 2771 ; soit plus 430 habitants.
- Prenant comme référence la taille des ménages en 2022 (2,15 personnes par ménage) le besoin en logements pour accueillir cette nouvelle population est de 200 logements, soit 20 logements par an.

Ceci confirme le besoin en production de logements à hauteur de 35 logements par an sur la commune de Moutiers les Mauxfaits sur la période 2022-2032.

4 Dispositions réglementaires régissant le projet :

4.1 Dispositions de la loi sur l'eau :

Le projet sera soumis à l'établissement d'un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau, en référence, en particulier, aux Articles L214.1 à L214.6 du Code de l'Environnement – article 10 de la Loi sur l'Eau n°92.3 du 3 janvier 1992.

4.1.1 Rubriques de la nomenclature loi sur l'eau :

Le projet est soumis à déclaration en vertu des rubriques de la loi sur l'eau suivantes :

RUBRIQUES DE LA LOI SUR L'EAU	PROCEDURES	CARACTERISTIQUE DU IOTA	REGIME
2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :	1° Supérieure ou égale à 20 ha : AUTORISATION 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : DECLARATION	5ha 64a 40ca	DECLARATION
3. 3. 1. 0. : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :	1° Supérieure ou égale à 1 ha : AUTORISATION 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : DECLARATION	Une zone humide identifiée de 3 020 m ²	DECLARATION

Le dossier d'étude d'impact précise que le dossier d'incidences relatif à la loi sur l'eau sera établi dans une phase ultérieure de la procédure.

4.1.2 Dispositions relatives aux zones humides :

Les zones humides constituent des milieux à enjeux forts, par leurs fonctions hydrologiques, biogéochimiques et biologiques. Leur prise en compte ou protection est inscrite dans différentes lois ou directives : La loi sur l'eau (1992 – 2006), La Directive Cadre de l'Eau (2000) et La loi SRU (2000) / Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le SDAGE Loire Bretagne prévoit aussi, dans son 8ème objectif, la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides.

En référence à ces dispositions, deux critères permettent l'identification d'une zone humide et un seul critère suffit pour le classement en zone humide : la présence de végétation hygrophile et l'hydromorphie des sols, observée à partir de sondages pédologiques réalisés à la tarière.

4.2 Dispositions étude d'impact :

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale (étude d'impact) en référence à la catégorie de projet 39 (Travaux, constructions et opérations d'aménagement) de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Cette obligation a été mise en avant dans le cadre d'un rejet d'instruction d'une demande d'examen au cas par cas, rendu par le préfet de la région Pays de la Loire le 13 août 2024, au regard du motif suivant : « *L'extension et les tranches 1 et 2 du lotissement portent sur une superficie de 101 320 m², le projet constituant une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares* ».

L'étude d'impact a pour but de :

- Evaluer les enjeux environnementaux du site du projet.
- Accompagner la conception du projet afin qu'il soit établi en cohérence avec les enjeux urbains, de desserte, et environnementaux, par l'application de mesures d'évitement ou de réduction de ses impacts sur l'environnement.
- Justifier les choix d'aménagement au regard notamment de solutions alternatives
- Evaluer les impacts notables prévisibles du projet.

L'étude d'impact tient lieu de l'évaluation des incidences Natura 2000, en application de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

Les dispositions relatives aux études d'impact sont transposées dans le code de l'Environnement dans les articles L. 122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact des travaux et projets d'aménagement.

La Loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a permis le renforcement et l'évolution de la réglementation relative à la séquence ERC qui s'impose comme un levier important pour garantir la protection de l'environnement et le maintien de la diversité biologique et du patrimoine.

Le contenu de l'étude d'impact est défini par l'article R 122-5 du code de l'environnement.

Une étude complémentaire accompagne l'étude d'impact : « Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération », conformément à l'article L. 128-4 du Code de l'urbanisme.

En effet, toute opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une telle étude.

4.3 Dispositions relatives aux espèces protégées :

Les arrêtés nationaux précisent les espèces protégées concernant la faune et la flore. Les directives européennes (Directives Habitats) s'appliquent aux pays de l'Union Européenne ; de même que la directive « oiseaux ».

Par ailleurs, des listes rouges et inventaires des espèces menacées ont été établies au niveau international, national et régional, pour mobiliser l'attention du public et des responsables politiques sur l'urgence et l'étendue des problèmes de conservation de certaines espèces, et pour inciter la communauté internationale à agir en vue de limiter le taux d'extinction des espèces.

Les listes d'espèces déterminantes de ZNIEFF en Pays-de-la-Loire pour la faune (mise à jour le 17 décembre 2018) et la flore (mise à jour le 3 janvier 2019), et référencées sur le site de la DREAL, sont également prises en compte dans ce dossier.

4.4 Dispositions urbaines :

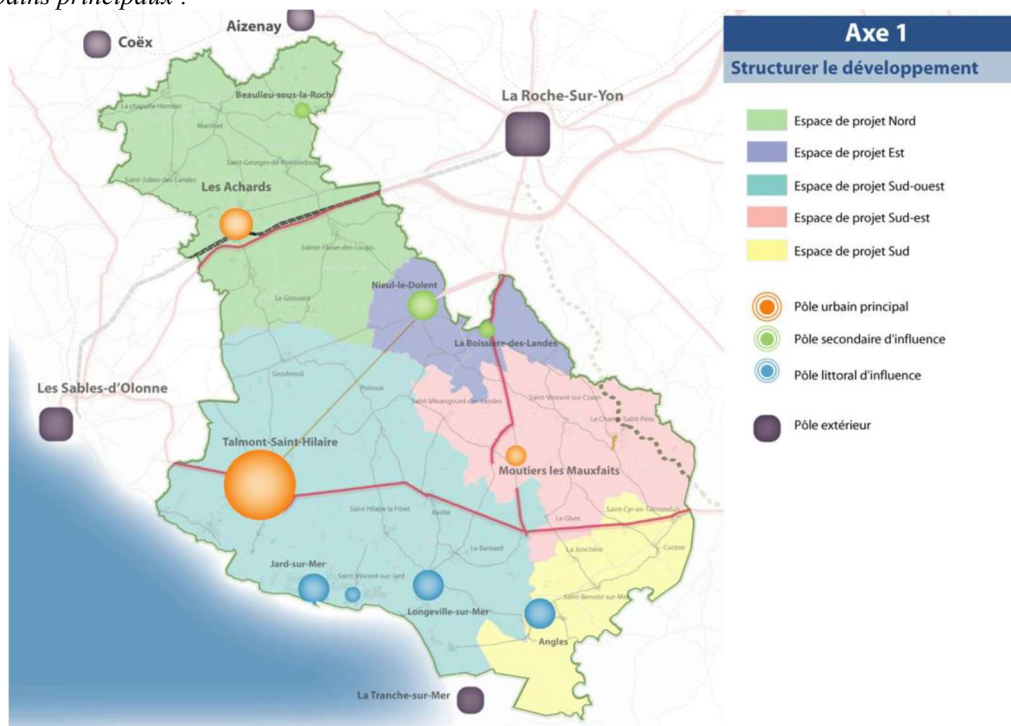
4.4.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

Relevant du SCoT du Sud-Ouest Vendéen (Vendée Cœur Océan), Moutiers-les-Mauxfaits est identifiée comme un « pôle urbain principal ».

Le projet s'inscrit donc dans les objectifs du territoire visant à produire de nouveaux logements (+ 400 logements entre 2018 et 2032 pour la commune) tout en renforçant les centralités existantes.

Le SCoT fixe également des objectifs de densité minimale (22 logements/ha), de diversification de l'habitat (entre 10 et 20% de logements sociaux) et de développement des mobilités douces.

Les pôles urbains principaux :



4.4.2 Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Le PLU communal, approuvé en 2020 a été modifié en 2023 pour ouvrir la zone concernée par le projet, à l'urbanisation. Cette zone est classée en zone 1AUh à vocation d'habitat. Les haies bocagères présentes sur le site bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

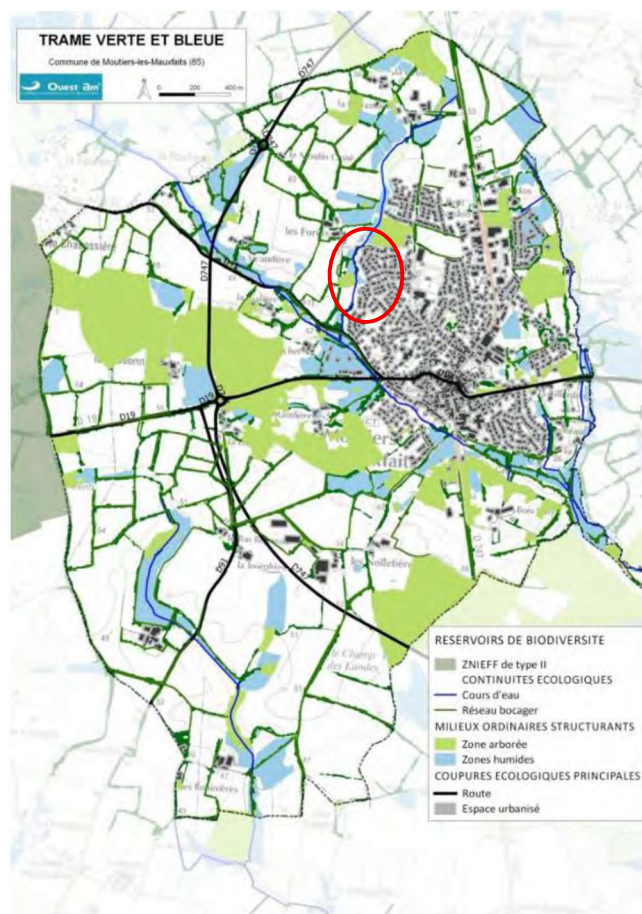
La zone est limitée à l'Ouest et au Nord par des zones classées A et au Sud et à l'Est par des zones classées N, correspondant à des vallées humides.

L'ensemble de la zone 1Auh des « Roches Bleues » fait l'objet d'une OAP.

Le site des « Roches Bleues » n'est grevé d'aucune servitude.

4.5 Les Trames Vertes et Bleues :

Les pages consacrées aux continuités écologiques mettent en évidence que le projet se situe à proximité immédiate de corridors écologiques liés aux vallées du Troussepoil et du ruisseau de la Poiraudière. Le site présente un maillage bocager jouant un rôle de corridor écologique, ce qui constitue un enjeu environnemental important pour la conception du projet.



4.6 Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) :

Toute politique d'aménagement du territoire doit tenir compte des orientations fixées et des objectifs à atteindre du Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire.

Le projet doit s'inscrire dans les objectifs régionaux et intercommunaux de transition énergétique, notamment ceux du PCAET (2020-2026) de Vendée Grand Littoral : réduction des consommations énergétiques, limitation des émissions de gaz à effet de serre, développement des mobilités douces et promotion des énergies renouvelables.

4.7 Dispositions hydrauliques :

4.7.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

Le document détaille les grandes orientations hydrauliques applicables au projet. Le SDAGE (2022-2027) Loire-Bretagne impose notamment une gestion stricte des eaux pluviales et la préservation des zones humides.

Ces prescriptions constituent un des enjeux techniques majeurs du futur aménagement.

4.7.2 Dispositions du SAGE du Lay :

La commune de Moutiers les Mauxfaits s'inscrit principalement dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay approuvé par arrêté préfectoral du 4 mars 2011. Ainsi, le projet devra respecter les dispositions du SAGE, notamment l'article 6 du règlement du SAGE qui fixe une règle concernant la gestion des eaux pluviales.

Le SAGE n'impose pas de règles particulières concernant les zones humides, mais un des objectifs généraux donnés par le PAGD concernant les zones humides est le suivant :

12 : "Objectifs de gestion des zones humides du bassin" :

12.1 : "Maintien et gestion des fonds de vallées des cours d'eau primaires et secondaires".

12.4.2 : "Préserver les zones humides existantes : les zones humides présentant un intérêt particulier fort devront faire l'objet de mesures de gestion, de protection et de conservation".

4.7.3 Dispositions locales de gestion des eaux pluviales :

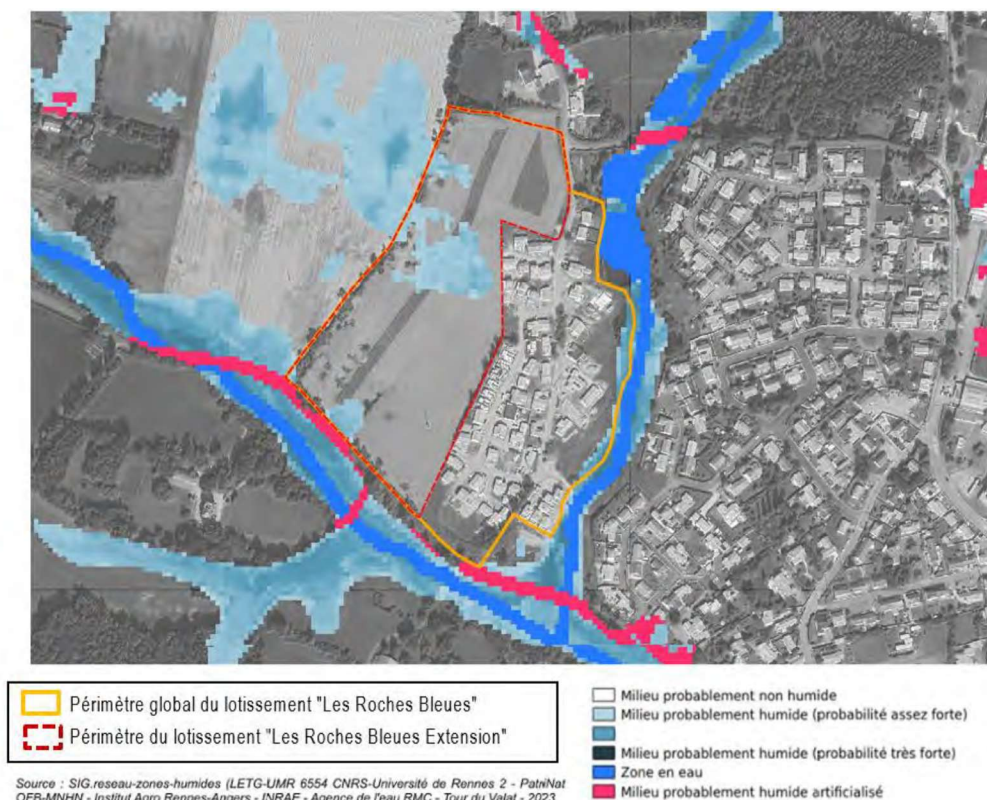
Le règlement du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, dans son article 5.3 se rapportant aux zones 1AUH, fixe des principes généraux en matière d'imperméabilisation, en demandant de privilégier les surfaces perméables ou drainantes, en visant un écoulement satisfaisant des eaux pluviales à une échelle parcellaire.

4.7.4 Dispositions relatives aux milieux humides (RAMSAR, ZHIM) :

Le site Ramsar le plus proche du site des "Roches Bleues" est situé à 6 km au Sud : FR7200056 "Marais Poitevin".

La Zone Humide d'Importance Majeure du "Marais Poitevin" (FR53100203), est située à environ 5,4 km au Sud du projet.

Milieux potentiellement humide 2023 :



Inventaire communal des zones humides : Dans le PLU, aucune zone humide n'est répertoriée au sein du périmètre du projet.

4.7.5 Dispositifs de protection des espaces naturels :

Aucune zone Natura 2000 ne se trouve dans un rayon de 5 km autour du site des "Roches Bleues". Les sites du "Marais de Poitevin" (ZSC/ZPS) sont ceux les plus proches, situés à une distance d'environ 6.5 km au Sud.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Plusieurs ZNIEFF se situent dans un rayon de 5 km autour du site des "Roches Bleues" :

- ZNIEFF de type 2 : "Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon" (520005733) : Il s'agit d'un ensemble bocager relativement préservé avec une de nombreux micro-habitats mésophiles et la présence abondante du chêne Tauzin et du Chêne vert qui confère à ce secteur un caractère littoral.
- ZNIEFF de type 2 : "Vallée du Graon et bois près de Champ-Saint-Père" (520012243) : Le périmètre de cette ZNIEFF correspond à la vallée du Graon entre Saint-Vincent-sur-Graon et le Champ-Saint-Père ainsi qu'un espace bocager préservé.
- ZNIEF de type 1 : "Prairies humides, mares et bocage de la Fournerie" (520620061) : il s'agit d'un remarquable ensemble bocager avec la présence de nombreux éléments de talus, mares, étangs, zones humides, mouillères et bois siliceux. Le site

des "Roches Bleues" se situe à 700 m de la ZNIEFF "Prairies humides, mares et bocage de la Fournerie".

- Cette zone se situe à environ 700 m au Nord-Ouest du site des "Roches Bleues".
- ZNIEF de type 1 : "Bois et étang de la Garde-Poiroux" (520005734) : Ensemble bocager de même nature que le ZNIEFF 1 "Prairies humides, mares et bocage de la Fournerie".

Arrêtés préfectoraux de protection du biotope (APPB) : Aucun APPB ne se situe dans un rayon de 5 km autour du site du projet d'extension.

Parc Naturel Régional (PNR) : Le PNR "Marais de Poitevin" (FR8000050) concerne 93 communes. Parmi les communes adhérentes, on compte la commune de Saint-Vincent-sur-Graon, qui est limitrophe de Moutiers-les-Mauxfaits et se situe à 1,3 km au Nord-Est du site des "Roches Bleues".

C – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

1 Dispositions réglementaires régissant le projet :

Le dossier rappelle que le projet est soumis :

- Aux dispositions de la loi sur l'eau,
- A étude d'impact et aux études complémentaires à l'étude d'impact,
- Aux dispositions relatives aux espèces protégées,
- A étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables en raison de la superficie totale de l'opération d'aménagement, supérieure à 10 hectares en cumulant les différentes tranches du lotissement. Cette obligation résulte notamment d'une décision du préfet de région en date du 13 août 2024.

2 Etat actuel de l'environnement :

L'étude montre d'abord que le site s'inscrit dans un paysage de transition entre le bourg urbanisé et les espaces agricoles et bocagers périphériques. Le terrain correspond principalement à des parcelles agricoles cultivées, relativement ouvertes dans leur partie centrale, mais entourées de haies bocagères de qualité variable. Les haies situées au nord et à l'ouest sont décrites comme particulièrement intéressantes pour la structuration paysagère et écologique du secteur.

2.1 Environnement physique :

Sur le plan physique, le site présente une pente générale nord-sud d'environ 3 %, avec un point haut à 57,13 m NGF et un point bas à 44,61 m NGF. Le relief est qualifié de modéré et ne constitue pas une contrainte majeure à l'aménagement. Le projet s'inscrit sur le versant du ruisseau du Troussepoil, avec la présence d'un léger talweg au sud du terrain.

Aucune étude géotechnique et d'infiltration n'a été réalisée. En effet, la gestion hydraulique par infiltration n'a pas été choisie par l'aménageur.

Les nappes souterraines constituent des réserves d'eau douce qui, une fois captées, fournissent de l'eau potable ou servent à l'irrigation des cultures. Les terrains métamorphiques de ce secteur n'abritent pas de réservoirs aquifères importants. Il n'existe aucun captage public pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) dans ce secteur. Seuls quelques puits ou forages privés assurent des usages domestiques ponctuels, mais aucun puits ne se situe au niveau du site du projet.

Le département de la Vendée bénéficie d'un climat océanique. La station prise pour référence est celle de La Roche-Sur-Yon, sur la période 1981-2010. Sur la période considérée, la pluviométrie moyenne annuelle est de 880,7 mm et la température moyenne est de 12,1°C.

2.2 Hydraulique :

Les enjeux hydrauliques apparaissent importants, notamment en raison de la présence de zones humides. Une zone humide probable avait déjà été identifiée par le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides. Les investigations réalisées dans le cadre de l'étude ont ensuite confirmé l'existence d'une zone humide sur le site du projet. Cette question devient un enjeu central du dossier, car la réglementation impose des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

2.2.1 Bassin versant / fonctionnement hydraulique du site :

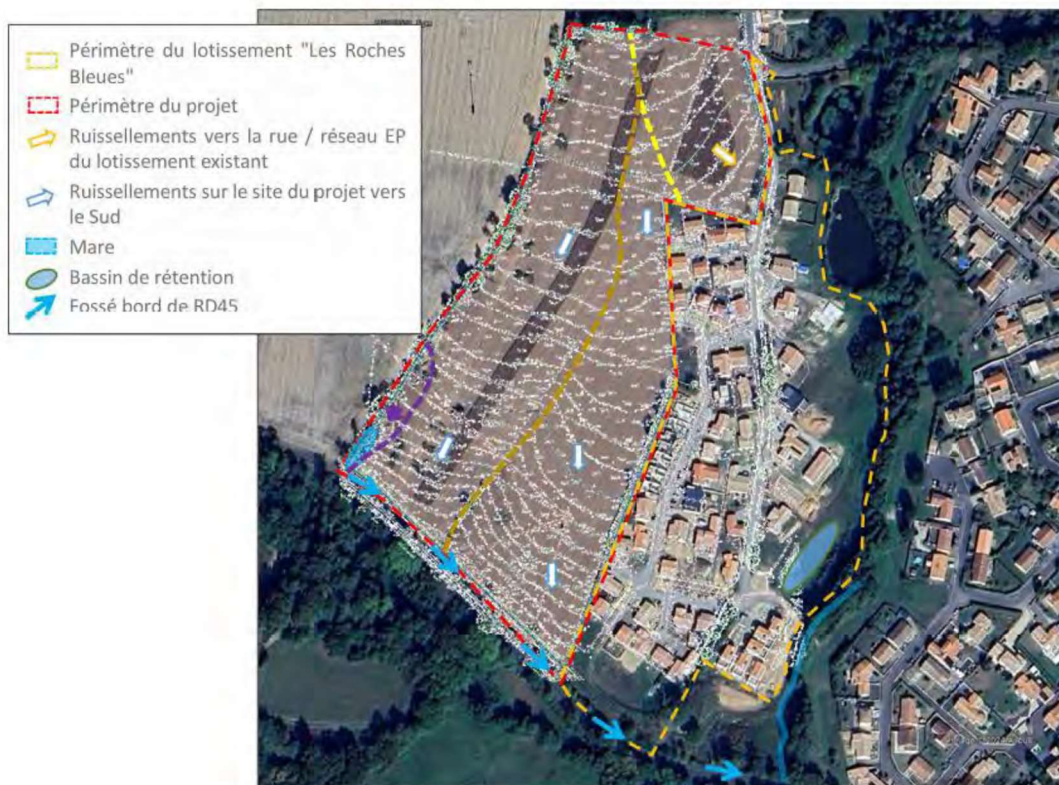
La commune de Moutiers-les-Mauxfaits s'inscrit dans le bassin versant du Lay, par l'intermédiaire d'un de ses affluents, le ruisseau du Troussepoil, qui traverse son territoire du Nord-Ouest vers le Sud-Est et forme la limite communale avec la commune voisine du Givre.

Le site des "Roches Bleues" se situe en zone de confluence entre le ruisseau de la Poiraudière, à l'Est, et le ruisseau du Troussepoil, au Sud, qui constitue le milieu récepteur du lotissement. Le projet d'extension du lotissement "Les Roches Bleues" se place en coteau du versant d'un des cours d'eau.

La première partie du lotissement communal a été aménagée ; ce dernier comporte un bassin de rétention placé le long du ruisseau. Les eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés du quartier sont donc gérées à l'échelle de ce dernier ; la rue traversant le quartier également.

Le site ne comporte une mare temporaire au Sud-Ouest le long de la haie, ainsi quelques zones d'accumulation d'eau temporaires, au niveau de léger talweg au Sud.

Schéma des écoulements du site des « Roches Bleues »



L'étude hydraulique met en évidence un fonctionnement naturel des eaux orienté vers le sud du site, en lien avec la vallée du Troussepoil.

Les eaux de ruissellement issues des parcelles du projet d'extension ruissellent :

- Pour la majeure partie vers le Sud et Sud-est et sont captées dans le fossé en bordure de la RD45 et dans une mare pour une petite partie (➡)
- Pour une partie Nord, les eaux ruissellent vers la rue traversant le quartier aménagé, pour être captées dans la rétention existante.

2.2.2 Zones humides :

2.2.2.1 Zones humides du site du projet d'extension :

Pour répondre à la réglementation en vigueur, la caractérisation des zones humides a été effectuée selon les modalités de l'arrêté du 1er octobre 2009 :

- Analyse sur le critère floristique :

Le parcellaire était occupé par un champ agricole, labouré au moment du passage sur le terrain, aussi bien en mai 2023 qu'en novembre 2024. La parcelle ne présentait donc pas de végétation.

Le relevé floristique a donc concerné uniquement les haies situées dans le périmètre du site, ainsi que la végétation présente autour de la zone d'accumulation d'eau au Sud-Ouest (désignée comme mare dans l'étude des zones humides).



Les haies présentes au Nord, à l'Ouest et au Sud sont composées d'espèces indigènes pauvres en espèces (code Eunis FA.4), qui ne sont pas caractéristiques de zone humide.

Certains jets (arbres) à enjeux potentiels ou avérés (présence du grand capricorne) sont présents notamment dans la haie située à l'Ouest du projet, un jet à enjeux potentiels est présent dans la haie Nord et enfin un autre dans la haie Sud.

La zone d'accumulation d'eau (mare) au Sud-Ouest est entourée de fourrés tempérés F3.131 – ronciers, non caractéristiques de zone humide.

La faible présence de joncs sur le parcellaire ne permet pas de caractériser le site comme zone humide. Le critère floristique ne peut donc pas être retenu pour identifier une zone humide sur le site.

Le site ne comporte pas d'habitat floristique caractéristique de zone humide.

- Analyse sur le critère pédologique :

Les sondages pédologiques ont été positionnés en fonction de la géomorphologie et de la topographie du secteur d'étude. 53 sondages ont été réalisés.

Les sondages 18, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 51, 52 et 53 sont caractéristiques de zone humide.

Selon les résultats obtenus par les sondages pédologiques, **une zone humide de 3 020 m² a été identifiée au Sud du projet, en lien avec un léger talweg.**



La présence de ce milieu humide a orienté la conception du projet, en recherchant son évitement.

2.2.2.2 Zones humides identifiées sur le site du lotissement existant :

La surface de zones humides identifiées sur le site du lotissement existant (Zone 1AU) était de 3 175 m². Au-delà, des zones humides sont présentes dans la vallée du ruisseau de la Poiraudière, classée en zone N du PLU.

Après l'application de mesures d'évitement et de réduction, le projet de lotissement a conduit à impacter une surface de 2 345 m² de zone humide, au niveau des lots, des bassins de rétention et des cheminements piétons. Cet impact a fait l'objet de mesures de compensation.

2.3 Environnement naturel :

L'environnement naturel constitue l'un des volets les plus développés de cette partie de l'étude. Les inventaires écologiques ont porté sur les habitats, la flore et la faune.

2.3.1 Occupation du sol – habitat du site :

Les habitats recensés sont :

- Cultures,
- Prairies mésophiles,
- Espaces verts entretenus,
- Bassins d'infiltrations,
- Boisement alluvial,
- Une jonchaie,
- Un roncier,
- Deux mares,
- Des haies

Les habitats dominants sont des cultures agricoles, des haies bocagères, quelques boisements alluviaux et des secteurs humides ponctuels.

Concernant la flore, l'étude ne relève pas d'espèces végétales patrimoniales majeures au sein des parcelles cultivées elles-mêmes. En revanche, certains milieux périphériques, notamment les haies présentent un intérêt écologique plus marqué.

2.3.2 Faune :

Les enjeux faunistiques apparaissent plus significatifs. L'étude souligne que les principales sensibilités écologiques concernent les haies bocagères périphériques et certains arbres anciens. Ces haies constituent des habitats de reproduction, d'alimentation et de déplacement pour plusieurs espèces protégées ou patrimoniales, notamment des oiseaux, des mammifères et des insectes (Martin-pêcheur, Chardonneret élégant, hirondelle rustique, serin cini).

Le document insiste particulièrement sur la présence avérée du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), espèce protégée et patrimoniale, identifiée dans plusieurs arbres du site. Cet élément constitue un des principaux enjeux écologiques du projet. Les haies sont également considérées comme des corridors écologiques assurant la liaison entre les boisements situés au nord et au sud du site.

Le site d'étude se révèle être une zone favorable au déplacement et à l'alimentation des chiroptères. Ceci est notamment permis par la présence de nombreuses haies ainsi que par la diversité d'habitats (en particulier à l'est du lotissement existant). La présence d'arbres à cavités sur le site augmente également son potentiel écologique vis-à-vis de ce taxon. En effet, certaines

espèces contactées (comme les noctules, la barbastelle d'Europe ou encore les oreillards) pourraient être amenées à utiliser ces cavités comme gîtes (au moins temporairement).

L'étude relève cependant que les parcelles cultivées elles-mêmes présentent un intérêt écologique relativement faible. Les enjeux les plus sensibles se concentrent donc sur les structures périphériques : haies, arbres anciens, fossés humides et zones de transition.

Enjeux Faunistiques des habitats du site du projet d'extension



2.4 Environnement paysager :

Sur le plan paysager, l'étude décrit un territoire caractéristique du bocage rétro-littoral vendéen. Le paysage est structuré par des vallons, des cultures de plateau, des prairies entourées de haies et une végétation plus dense en fond de vallée. La vallée du Troussepoil constitue une limite naturelle importante de l'urbanisation au sud du bourg.

L'étude souligne aussi que la végétation périphérique masque en grande partie les vues sur le site et limite son exposition visuelle dans le paysage lointain. Cette relative discrétion paysagère est présentée comme un facteur favorable à l'intégration du futur lotissement.

Photos prises en date du 4 mai 2023 (@GEOUEST).



Photo 1 : perspective depuis le Nord vers le Nord-Est



Photo 2 : perspective depuis le Nord-Est vers le Sud-Est



Photo 3 : vue depuis l'Ouest vers le Sud-Ouest



Photo 4 : Vue depuis l'Ouest vers le centre du parcellaire

2.5 Synthèse de l'environnement naturel :

La synthèse environnementale conclut que les enjeux majeurs du site concernent principalement :

- Les zones humides,
- Les haies bocagères,
- Certains arbres à forte valeur écologique,
- La préservation des continuités écologiques,
- La nécessité d'intégrer des mesures adaptées pour la faune protégée.

À l'inverse, les contraintes géologiques, topographiques ou de raccordement aux réseaux sont jugées faibles à nulles.

2.6 Patrimoine – Activités de loisirs :

L'étude rappelle d'abord que la commune de Moutiers-les-Mauxfaits possède un patrimoine historique et architectural notable. Plusieurs édifices sont protégés au titre des Monuments Historiques, notamment l'église Saint-Jacques, les Halles et le château de la Cantaudière.

D'autres éléments patrimoniaux structurent également l'identité communale : fontaine Saint-Brix, anciens bâtiments historiques, caves voûtées et ancienne gare. Toutefois, l'étude souligne que le projet est situé en dehors des périmètres de protection de ces monuments historiques.

Aucun enjeu patrimonial majeur n'est donc identifié sur le périmètre immédiat du projet.

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits bénéficie d'une position géographique favorable à son économie touristique.

2.7 Environnement humain et économique :

2.7.1 Démographie :

La commune enregistre une croissance constante de sa population depuis 1968 (1 003 habitants).

Après une relative stagnation, entre 1975 et 1999, la démographie affiche une croissance annuelle moyenne supérieure à 2%, qui s'est cependant ralentie depuis 2016 avec une croissance annuelle moyenne annuelle de 1,7%. En 2023, la population communale était de 2 385 habitants.

La commune dispose d'atouts en termes d'attractivité résidentielle :

- Sa situation relativement proche de pôles d'emplois, tels La Roche-sur-Yon et les Sables d'Olonne,
- La présence d'un cadre de vie de qualité et à proximité du littoral.

La Communauté de Commune Vendée Grand Littoral affiche une croissance annuelle moyenne de 1,3% donc inférieure à celle de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Les habitants de la commune sont assez jeunes, puisque 45,5% de la population a moins de 45 ans et 62,2 % moins de 60 ans.

La population tend cependant à vieillir puisque les plus de 60 ans représentaient 31,7% en 2010, contre 37,8% en 2022.

La population de plus de 15 ans est de 1957, répartie selon les catégories socio-professionnelles suivantes :

Catégorie socioprofessionnelle	2010	%	2022	%
Agriculteurs exploitants	1,8		0,5	
Artisans, commerçants, chefs entreprise	2,3		5,1	
Cadres et professions intellectuelles supérieures	4,1		5,1	
Professions intermédiaires	12,3		12,2	
Employés	17,1		20,1	
Ouvriers	12,3		14,2	
Retraités	37,4		34,6	
Autres personnes sans activité professionnelle	12,8		8,1	

Ces chiffres montrent une part importante des retraités (environ 34%), et une augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures, commerçants, chefs d'entreprises ainsi que des artisans, employés et ouvriers, au détriment des agriculteurs exploitants.

2.7.2 Evolution du nombre de logement :

Le nombre de logements sur la commune a plus que doublé depuis 1975 (de 510 à 1 264 en 2022). Les logements se répartissent de la manière suivante (données de 2022) :

- Résidences principales : 1 064
- Résidences secondaires et logements occasionnels : 134
- Logements vacants : 66

Les types de logements se répartissent quant à eux de la manière suivante (données de 2022) :

- Maisons : 1079
- Appartements : 124
- Autres : 61

Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,4.

Pour les résidences principales, 64,9% sont en propriété (691 logements), ce taux étant légère augmentation depuis 2011 (63,8%). Les locations correspondent à 33,2% des logements (353), dont 9,6% de logements HLM (102).

Sur la période 2006-2018, 310 permis de construire (résidences principales) ont été accordés sur la commune, soit environ 26 logements/an.

Ce qui est légèrement en dessous des objectifs de production du SCOT, avec 400 logements entre 2017 et 2031 sur Moutiers-les-Mauxfaits, soit 27 logements par an.

2.7.3 Disponibilité de terrain à construire :

Un potentiel théorique de 163 logements dans l'ensemble des gisements (59 + 104) a été identifié dans le PLU. Cependant, le potentiel pratique est de 93 logements en septembre 2022 (59 + 34), sachant que 63% de ce volume ne constituera plus un gisement d'ici fin 2023 (59 logements dans les " gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes").

Ainsi, au-delà de 2023, il a été estimé un potentiel pratique de 34 logements, ce qui correspond à 1 an de construction au rythme défini par le PADD (310 logements sur 10 ans, soit en moyenne 31 logements par an).

Le projet d'extension permettra de construire plus de 100 logements supplémentaires par rapport au potentiel pratique évalué dans le PLU (avant l'ouverture à l'urbanisation à court-terme du site du projet).

2.7.4 Dynamique économique locale :

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits fournit 905 emplois (Source INSEE 2022), pour 912 actifs ayant en emploi résidant au sein de la commune, ce qui donne un indicateur de concentration d'emploi de 99,2. Il s'agit principalement, d'emplois ouvriers, employés, professions intermédiaires et artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

Le nombre d'établissements actifs (toutes activités confondues) est de 89 à fin 2022 et 92 à fin 2024. Les établissements liés aux activités tertiaires sont particulièrement nombreux et génèrent environ 80% des postes salariés.

Plusieurs zones d'activités existent sur la commune : La Poiraudière, Le Renaudon, Les Eglantiers, La Garenne.

2.7.5 Equipements communaux :

La commune est particulièrement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux.

Grande surface (hypermarché, supermarché)	1	Médecin généraliste	1
Épicerie, supérette	1	Chirurgien-dentiste	2
Boulangerie-pâtisserie	3	Masseur-kinésithérapeute	5
Station-service	1	Infirmier	4
Station de recharge de véhicules électriques	1	Psychologue	2
Coiffure	5	Pharmacie	1

Le site des "Roches Bleues", notamment le site du projet d'extension, se retrouve à proximité (environ 10 mn à pied) d'équipements sportifs et scolaires, mais plus éloigné d'équipements communaux, de santé ou religieux.

2.7.6 Propriété foncière et activité agricole sur le site du projet :

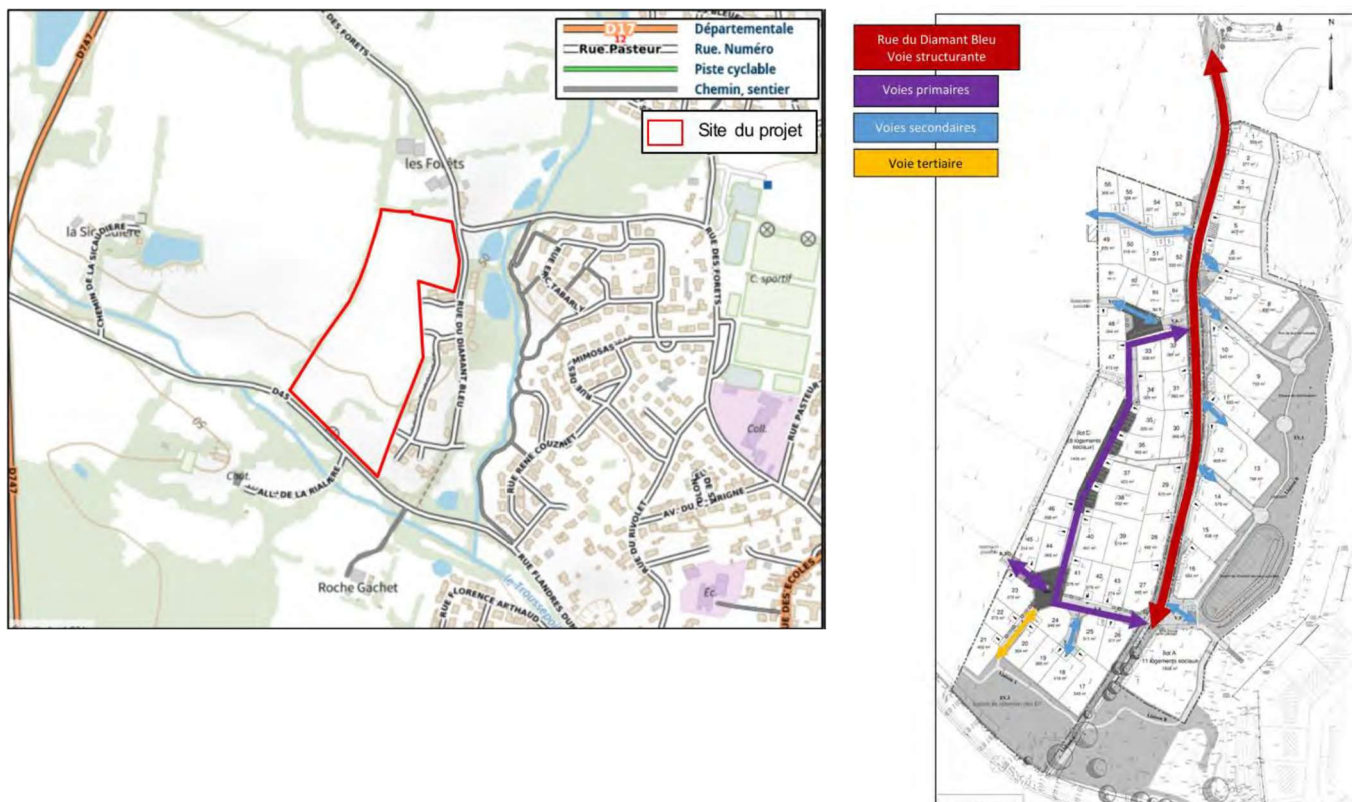
Le site du projet d'extension est aujourd'hui la propriété de la commune. Il est exploité par un seul agriculteur, pour la culture, qui dispose d'une SAU totale de 190 ha, ce site correspondant à 5% de sa SAU.

En attendant la réalisation des travaux d'aménagement, l'agriculteur continue à exploiter les terrains dans le cadre d'un bail précaire.

2.8 Les réseaux :

2.8.1 La desserte du site :

Le site bénéficie d'une bonne connexion au tissu urbain existant grâce à la proximité du lotissement déjà réalisé et de la RD 45 reliant Moutiers-les-Mauxfaits à Saint-Avaugourd-des-Landes. L'aménagement prévoit plusieurs voies internes permettant d'assurer la continuité avec les quartiers existants et une desserte hiérarchisée des futurs lots.



L'étude insiste néanmoins sur la forte dépendance automobile du territoire. La voiture représente plus de 84,3 % des déplacements domicile-travail. En effet, l'analyse des flux domicile-travail (2021) montre que 28,8% des actifs de la commune travaillent dans leur commune de résidence et 71,2% dans une autre commune.

Les transports collectifs restent limités, même si la commune bénéficie d'une desserte par le réseau régional ALEOP (ligne 555 : L'Aiguillon sur Mer – La Roche sur Yon) et d'un service de transport à la demande. Le développement des déplacements doux constitue un des enjeux du projet, les pistes cyclables étant aujourd'hui essentiellement utilisées pour les loisirs.

2.8.2 Les réseaux techniques :

Le dossier décrit ensuite les différents réseaux techniques existants. Le site dispose déjà, en limite du lotissement actuel, des réseaux nécessaires à son raccordement : eau potable, assainissement, électricité et télécommunications. Les réseaux EDF et téléphone sont principalement enterrés, même si certaines lignes aériennes subsistent au sud du terrain.

L'étude indique que la station d'épuration communale dispose d'une capacité de 3 500 équivalents-habitants et qu'elle est jugée apte à recevoir les eaux usées générées par l'opération.

La gestion des déchets est assurée au niveau de la communauté de communes (Vendée Grand Littoral). La compétence "traitement des déchets" est du ressort du syndicat départemental TRIVALIS.

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits est rattachée au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) des Olonnes et du Talmondaïs alimenté à partir de 3 réserves d'eau superficielles, interconnectées et exploitées par la SAUR : la retenue du Jaunay, la retenue du Sorin-Finfarine, la retenue du Graon.

En référence à la cartographie des zones de répartition des eaux en Pays de la Loire, une ZRE recouvre tout un territoire présent sur le versant du Lay, englobant la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, et le site des "Roches Bleues". Elle caractérise une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

Globalement, les contraintes techniques de raccordement sont donc considérées comme faibles.

2.9 Risques et nuisances :

Les pages consacrées aux nuisances et aux risques concluent globalement à des enjeux limités.

2.9.1 Risques naturels et technologiques :

- Risque inondation : La commune n'est pas concernée par ce risque,

- Risque de mouvement de terrain (retrait et gonflement des argiles) : Le site des "Roches Bleues" se situe en zone à risque faible à modéré. La majorité du site d'extension est en zone à risque faible, sauf en bordure Sud.
- Remontée de nappes : la quasi-totalité du site des "Roches Bleues" est potentiellement sujette aux inondations de cave (fiabilité faible),
- Risque sismique : le site est classé en aléa sismique modéré (zone 3)
- Risque Radon : la commune de Moutiers-les-Mauxfaits est classée comme étant à risque important.
- Sites et sols pollués : Le site des "Roches Bleues" ne comportait pas d'activité à risque pour l'environnement, ou à risque de pollution. Aucune activité industrielle n'est recensée dans le secteur. Seul, un ancien site industriel ou activité de service est situé à moins de 500 m.

2.9.2 Nuisances sonores :

- Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports : Le site des "Roches Bleues" est éloigné de la RD747 (classée en catégorie 3) n'est en conséquence pas concerné par l'application des mesures d'isolation acoustique renforcée.
- Prévention du bruit : La Commune de Moutiers-les-Mauxfaits fait l'objet d'un contournement. Elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement.
- Nuisances sonores au niveau du site du projet : Le site des "Roches Bleues" ne se trouve pas affecté par le bruit, en raison de sa situation éloignée d'axes importants de circulation et de sites d'activités industrielles. Il se situe en contexte rural calme.

2.9.3 Qualité de l'air :

Sur le département de la Vendée, le réseau de surveillance de la qualité de l'air se fait par l'intermédiaire de 2 stations situées à La Roche-Sur-Yon et La Tardière.

A l'échelle de la région Pays de laLoire, la qualité de l'air est globalement caractérisée par des niveaux de pollution inférieurs à la majorité des seuils réglementaires.

L'inventaire des consommations d'énergie, productions d'énergie renouvelable, émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques (BASEMIS®, Inventaire 2008 à 2023 – Air Pays de la Loire) montre que la commune de Moutiers-les-Mauxfaits et la CC Vendée Grand Littoral se situe dans un secteur où la plupart des indices restent modérés par rapport aux émissions régionales et départementales : Emission d'oxyde d'azote (NOx) du transport routier ; Emission de GES (gaz à effet de serre) du résidentiel ; Emission de COVNM ; Emission de NH3 de l'agriculture.

A l'échelle de la CC, en 2024 la répartition annuelle des indices de qualité de l'air est bonne à 5%, moyenne à 86% et dégradé à 8%.

2.9.4 Transition énergétique locale :

A l'échelle de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits, sur 911 actifs, 262 travaillent dans la commune de résidence (28,8%), et 649 travaillent dans une autre commune (71,2%). Le transport se fait à 84,3% en voiture ou équivalent ; à 13% à pied ou avec un moyen doux. Il convient en conséquence d'encourager à l'usage des déplacements doux et du covoiturage.

Concernant la consommations énergétiques, Vendée Grand Littoral a adopté, en décembre 2019, un Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET), qui a donné une nouvelle impulsion sur le territoire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.

2.9.5 Potentiel en énergies renouvelables pour le projet :

Le potentiel de développement des énergies renouvelables est également étudié, en cohérence avec les objectifs du PCAET de Vendée Grand Littoral. L'étude encourage les dispositifs permettant de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Le « poids carbone » du projet fait l'objet d'une analyse spécifique. Le document conclut que les principaux impacts carbone proviendront des constructions elles-mêmes ainsi que de la réduction du stock de carbone contenu dans les sols. Des préconisations sont proposées afin de réduire cet impact : maintien des haies, optimisation des terrassements, matériaux adaptés et prise en compte des principes bioclimatiques.

Une part importante de cette section est consacrée aux enjeux climatiques et énergétiques. L'étude analyse les caractéristiques climatiques du site et formule plusieurs préconisations d'aménagement visant à limiter les effets du réchauffement climatique. Le document met notamment en avant :

- La préservation des haies et arbres existants ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- La création d'espaces végétalisés ;
- L'orientation bioclimatique des constructions ;
- Le recours aux énergies renouvelables.

2.10 Synthèse des enjeux environnementaux :

Enfin, la partie se conclut par une synthèse hiérarchisée des enjeux environnementaux. Cette synthèse confirme que les enjeux les plus importants concernent :

- Hydraulique : Il convient d'assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Lay et du règlement du PLU concernant la gestion des eaux pluviales, et en lien avec les systèmes mis en place sur le lotissement existant.

- Les zones humides : Les zones humides sont à prendre en compte dans le projet et à compenser en cas d'impact, dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Lay.
- Les haies bocagères : Il convient d'appliquer des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les habitats des espèces protégées et/ou patrimoniales utilisant le site pour la reproduction, l'alimentation mais aussi le transit.
- Les arbres à cavités et habitats d'espèces protégées : Les milieux humides et les haies sont à prendre en compte dans la conception du projet, ainsi que le lien direct du site avec des vallées humides et des mares.
- La démographie locale : La croissance démographique importante explique une demande importante de terrains à construire qu'il convient de satisfaire. A court terme, la commune ne disposera plus d'offre de terrains à construire, ce qui a justifié une modification du PLU en 2023, pour rendre urbanisable l'ancienne zone 2AUh du site des "Roches Bleues".
- La réduction de l'usage de la voiture individuelle : Les pratiques pour réduire l'usage de la voiture, qui reste très important, sont à encourager et à développer.
- La transition énergétique : Il convient de contribuer à limiter les consommations énergétiques à l'échelle intercommunale et du projet et à la mise en place d'énergies renouvelables. Les orientations de l'étude ENR sont à suivre autant que possible, que soit à l'échelle du site, des parcelles ou des bâtiments.

À l'inverse, les enjeux géologiques, hydrogéologiques et de raccordement aux réseaux sont jugées faibles, voire nulles.

Ceux-ci induisent pour :

- Les zones humides, la nécessité de mettre en place une compensation ;
- La faune, la nécessité d'appliquer des mesures d'évitement et de réduction permettant de limiter les impacts du projet sur les individus et les habitats d'espèces patrimoniales, en particulier des espèces de chiroptères, oiseaux, insectes (grand capricorne).
- La consommation énergétique, l'application de mesures permettant de limiter les consommations énergétiques, et en conséquence les rejets de CO₂ (orientation des maisons, développement d'énergies renouvelables, déplacements doux...)

L'étude considère ainsi que le site peut accueillir une urbanisation nouvelle, sous réserve d'intégrer des mesures fortes de préservation écologique, de gestion hydraulique.

3 Présentation du projet et du parti d'aménagement :

Cette partie de l'étude d'impact est consacrée à la présentation détaillée du projet d'aménagement, à la justification du parti retenu ainsi qu'aux premières mesures environnementales intégrées dans la conception du lotissement. Cette partie constitue le cœur du dossier de projet, puisqu'elle traduit concrètement la manière dont les enjeux identifiés dans l'état initial ont été pris en compte.

3.1 Description du projet d'aménagement :

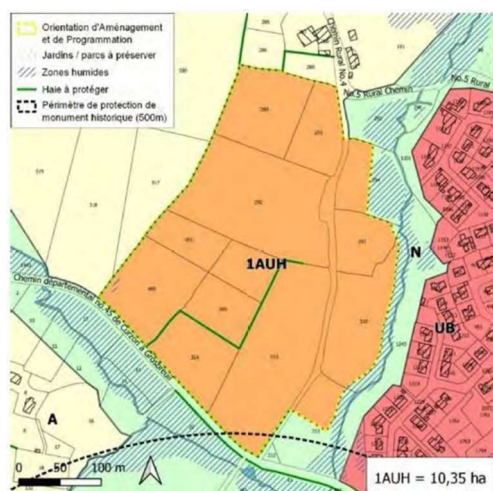
3.1.1 Périmètre du projet :

L'étude rappelle d'abord que le projet correspond à l'extension du lotissement communal « Les Roches Bleues », déjà partiellement réalisé depuis 2020. Le nouveau programme porte sur 5,64 hectares et prévoit la création d'un ensemble résidentiel structuré en deux tranches.

La première phase du lotissement, qui a été réalisée en deux tranches, portait sur une surface de 44 880 m².

Le projet d'extension intervient sur la zone 1AUH définie par le PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, sur le secteur des "Roches Bleues".

L'ensemble de ce secteur a fait l'objet d'une OAP afin de cadrer son aménagement, sur une surface de 10,35 ha,

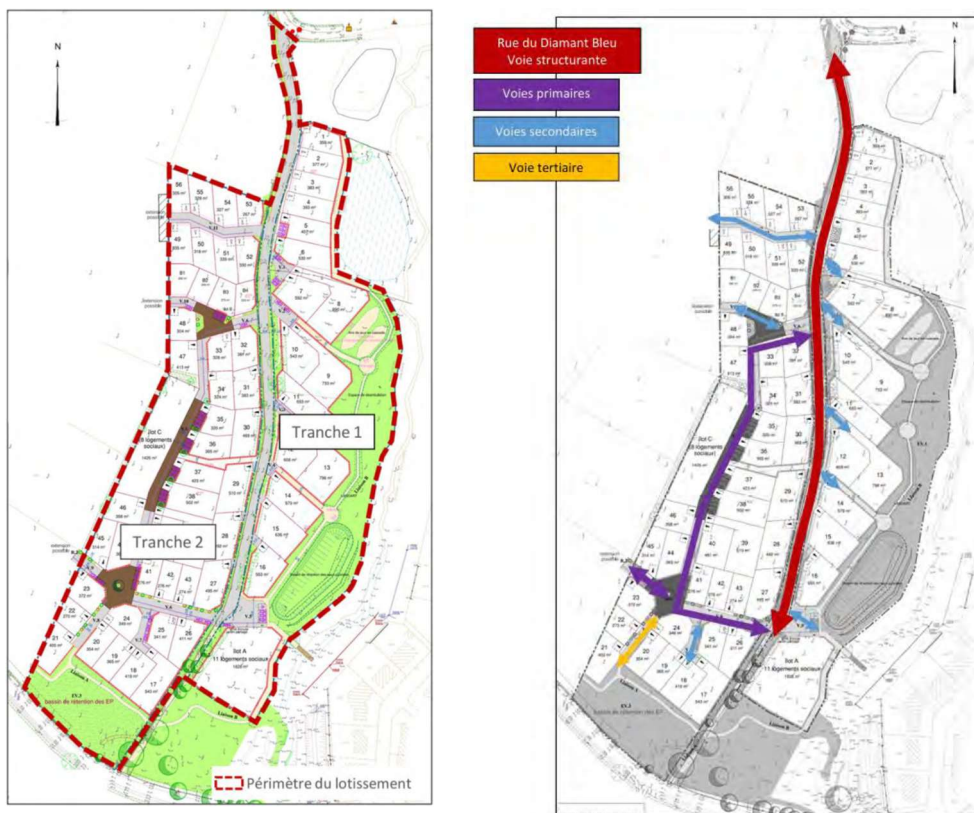


3.1.2 Description du lotissement « Les Roches Bleues » partie **existante** :

Le Permis d'Aménager du lotissement "Les Roches Bleues" a été accordé en 2020.

Ce lotissement à usage d'habitation a été réalisé en 2 tranches et comporte au total : 56 terrains viabilisés, destinés à l'usage d'habitat, 1 îlot destiné à la construction de 11 logements sociaux et 2 îlots destinés à la construction de 4 et 8 logements sociaux chacun.

Les lots s'organisent de part et d'autre du réseau viaire. La desserte des terrains du projet est assurée par plusieurs voies :



- Une voie structurante (hors périmètre des deux PA). Cette voie structurante est du domaine public (ancien chemin de La Poiraudière). Cette voie en impasse débouche sur un chemin existant type chemin creux, les piétons peuvent relier la RD n°45 par ce chemin. Ils peuvent aussi continuer en traversant le lotissement par un système de passerelle pour accéder à la vallée de l'autre côté du ruisseau.
- Des voies primaires,
- Des voies secondaires : Ces voies en impasse offrent : une palette de retournement pour véhicules lourds en partie terminale.
- Une voie tertiaire.

Les surfaces d'espaces libres paysagers créés (espaces verts EV1, EV2, EV3 et EV4) représentent ainsi 11 605 m², soit environ 25,88 % de la surface totale du terrain.

Même si des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont prévus par des particuliers, une canalisation d'assainissement eaux pluviales a été établie. Celle-ci est posée sous la chaussée et dirigée vers les bassins d'orage des eaux pluviales créé au Sud et à l'Est.

Un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif a été mis en place sous la voirie. Chaque parcelle est raccordée par l'intermédiaire d'un branchement particulier. Les canalisations sont posées sous la chaussée pour se diriger gravitairement vers la canalisation existante située sous la RD n°45. Ce réseau dirige les eaux usées vers la station d'épuration communale.

3.1.3 Description du projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues » :

Cette extension du lotissement des "Roches Bleues" constitue le prolongement "naturel" de l'urbanisation déjà en place, avec pour objectifs de :

- Préserver et valoriser au maximum les espaces naturels structurants existants, tels que les haies bocagères et les connexions vers le vallon longeant la frange Est.
- Trouver des continuités fonctionnelles et agréables en termes de déplacement (voirie, cheminement piétons).

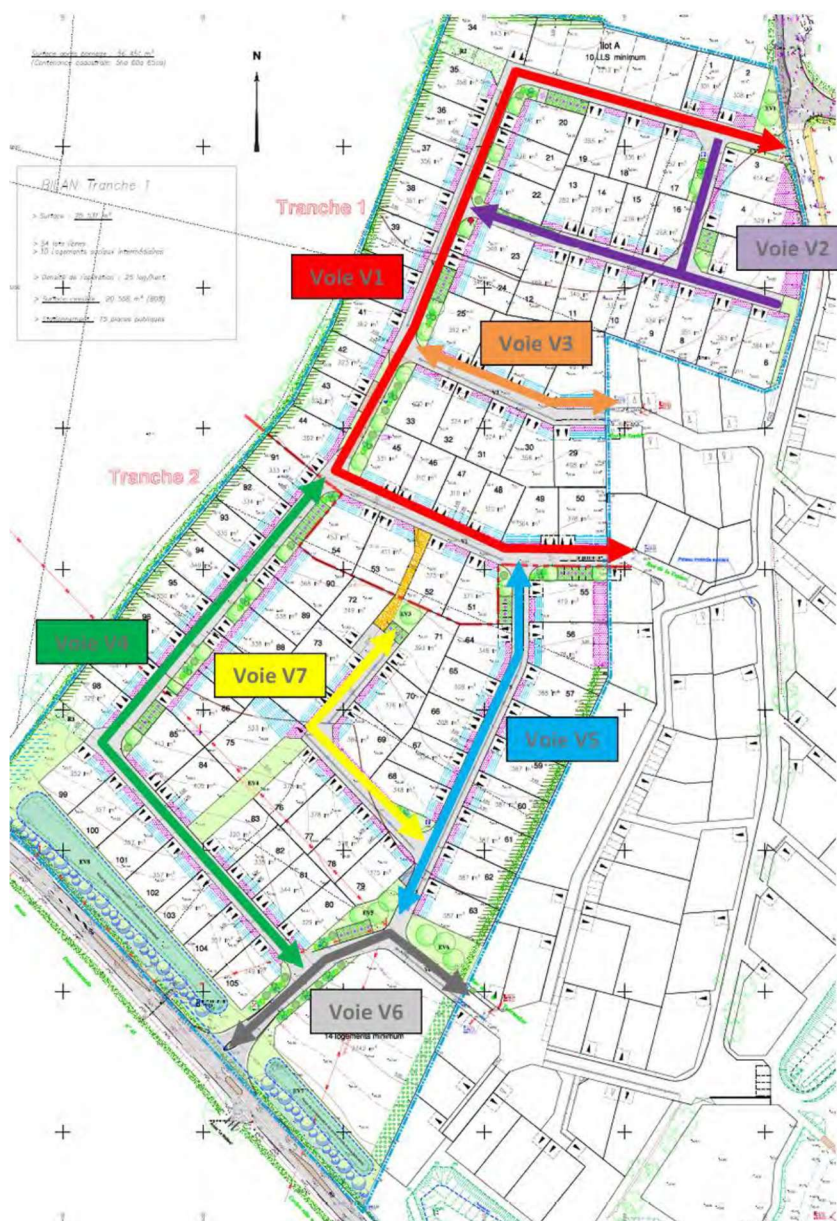
Les Lignes directrices de l'esquisse sont de :

- Respecter autant que possible les courbes de niveau
- Favoriser les lots libres
- Favoriser les orientations Sud ou Est-Ouest
- Densifier sur les espaces à moindre impact visuel
- Respecter le patrimoine arboré
- Se raccorder aux amorces de voirie existantes sur le lotissement existant.

Ce projet d'extension sera réalisé en deux tranches :

- La première tranche comprend 50 lots libres, 4 lots mixtes susceptibles d'accueillir des logements sociaux ou libres, ainsi qu'un îlot destiné à recevoir au minimum 10 logements sociaux.
- La seconde tranche prévoit 51 lots libres et un îlot destiné à accueillir au minimum 14 logements. Le projet répond ainsi aux objectifs de mixité sociale imposés par les documents d'urbanisme.

Le dossier expose ensuite les principes d'organisation urbaine du futur quartier. Le maillage viaire est conçu pour prolonger naturellement les rues du lotissement existant et assurer une continuité avec les quartiers voisins. Plusieurs voies hiérarchisées structurent le projet, avec des chaussées partagées, des espaces de stationnement perméables et des espaces verts intégrés.



Le projet, dans son ensemble bénéficiera à terme de 2 accès :

- Un accès par la rue des Forêts au Nord-Est du lotissement ;
- Un accès par la RD45, au Sud du lotissement.

Afin de sécuriser l'entrée dans le lotissement des usagers arrivant par l'Ouest, ainsi que des usagers arrivant par l'Est souhaitant tourner au Château de la Rialière, un tourne-à-gauche est prévu.

L'étude met particulièrement en avant le souci d'adaptation à la topographie existante. Les voiries suivent autant que possible les pentes naturelles afin de limiter les terrassements et de favoriser l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

Les haies bocagères périphériques seront maintenues sur les linéaires Ouest, Nord et Est, et protégés par des Zones de Protection de la Végétation. Une grande partie de la haie en limite

Sud sera supprimée dans le cadre de l'aménagement du tourne-à-gauche, mais sera recrée sur talus en limite d'emprise. Les espaces communs seront engazonnés.

Les réseaux d'alimentation :

- Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur le lotissement " Les Roches Bleues" et la rue des Forêts.
- L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir des canalisations existantes sur le lotissement " Les Roches Bleues" et la rue des Forêts.
- La protection incendie sera assurée par le poteau incendie existant rue de la Turquoise, un poteau à créer en face des lots 42-43 et également assurée par un poteau à créer sur l'EV6 à l'entrée Sud de la tranche 2, sous réserve de validation par le SDIS et faisabilité technique de Vendée Eau.

Les réseaux d'assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations et dirigées dans un bassin de rétention situé au Sud-Est du périmètre. Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion. Les eaux seront rejetées vers un fossé le long de la RD n°45.
- Les eaux de ruissellement des lots n°99 à 105 (branchement individuel) seront collectées par la noue de compensation de zone humide située au Sud, puis dirigées vers le bassin de rétention au Sud-Est.

Les réseaux d'assainissement des eaux usées :

- Tranche 1 : Le réseau eaux usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront dirigées gravitairement vers la canalisation existante rue de la Topaze.
- Tranche 2 : Le réseau eaux usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront dirigées gravitairement vers la canalisation existante rue de la Topaze. Les collecteurs sous la voie V4 seront dirigés gravitairement vers un poste de refoulement créé sur EV6, qui évacuera vers le réseau existant sous la chaussée de la rue Tourmaline.

Les Ordures ménagères : À l'exception des lots 69 à 79, le tracé de la voirie permettra un ramassage en porte à porte. Pour les lots 69 à 79 situés en impasse, la collecte se fera sur l'aire de présentation prévue à l'Est du lot 79 ou sur l'aire au Nord-Est du lot 53.

3.2 Mesures environnementales :

Les mesures environnementales occupent une place centrale dans cette partie du dossier. Le projet applique explicitement la démarche « Éviter – Réduire – Compenser ». Plusieurs modifications du plan initial ont été apportées afin de réduire les impacts écologiques et hydrauliques du lotissement.

L'un des principaux enjeux concerne la zone humide identifiée sur le site. Le projet d'extension affecte environ 2 520 m² de zones humides sur un total de 3 020 m² recensés. Afin de limiter cet impact, une partie de la zone humide a été conservée dans la composition définitive du projet. Le dossier prévoit également la création de noues de compensation sur toute la partie sud du site, sur une surface d'environ 1 260 m².

La mare temporaire située au sud-ouest du terrain est préservée et intégrée à un espace vert. Cette préservation constitue une mesure d'évitement importante vis-à-vis des milieux humides et de la biodiversité associée. Le programme des travaux prévoit en outre des dispositifs de protection pendant le chantier : balisage, interdiction de circulation des engins et gestion spécifique des espaces humides conservés.

Les haies bocagères font également l'objet d'une attention particulière. Le projet entraîne la suppression d'environ 183 mètres linéaires de haies, mais conserve la grande majorité du maillage bocager existant. Des plantations compensatoires sont prévues, avec environ 155 mètres de haies multistrates nouvelles et près de 4 740 m² d'espaces verts plantés.

L'étude insiste sur le fait que ces haies constituent les principaux habitats écologiques du site et jouent un rôle essentiel de corridors écologiques en lien avec les vallées voisines. La conservation de ces structures végétales est présentée comme un élément fondamental du parti d'aménagement.

Le document détaille également les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Les eaux de voirie et de drainage seront collectées par des réseaux enterrés puis dirigées vers un bassin de rétention situé au sud-est du périmètre. Les noues paysagères situées au sud participeront à la gestion hydraulique tout en assurant une fonction écologique et compensatoire.

L'ensemble de ces mesures sont justifiées et précisées au chapitre 4 – Impacts du projet / Mesures.

Les mesures de gestion et de suivi sont précisées dans le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau.

3.3 Justification – choix du parti d'aménagement :

3.3.1 Raisons du projet et objectifs :

La justification du projet repose essentiellement sur la dynamique démographique communale et les objectifs du PLU.

La commune connaît une croissance soutenue depuis plusieurs années, avec un taux annuel moyen de 2,4 %.

Le PLU prévoit la réalisation de 310 logements à l'horizon 2030, avec une densité minimale de 20 logements par hectare. Le projet est présenté comme une réponse directe à ces objectifs de développement urbain.

3.3.2 Justification de son emplacement / variantes :

Le site des "Roches Bleues" constitue la seule zone urbanisable de la commune à vocation d'habitat (1AUh), en développement du tissu urbain existant. Il constitue la dernière opportunité pour la commune de proposer à ses habitants et aux nouveaux arrivants, des terrains libres de constructeurs, autorisant la construction de logements individuels pour les années à venir.

Le site est sous maîtrise foncière communale et fait l'objet d'une occupation agricole précaire.

En raison de la grande superficie du site (plus de 10 ha), l'urbanisation se déroule en plusieurs phases. La 1^{ère} phase, elle-même conduite en deux tranches est terminée. La deuxième phase, objet de ce projet sera également conduite en deux tranches.

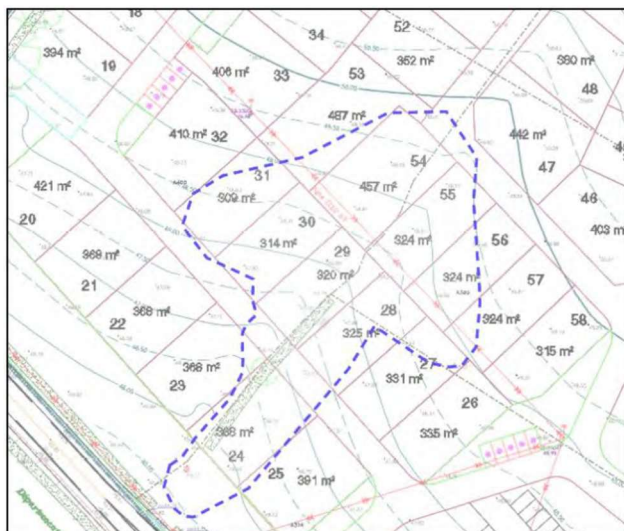
L'espace urbain restant insuffisant, cela justifie une extension de la zone urbaine. Par ailleurs, il est à noter :

- La proximité immédiate avec le centre bourg ;
- Les liaisons douces reliant le site et les bâtiments et espaces publics ;
- La proximité avec la RD747 (via la RD45 ou la rue des Forêts) évitant la traversée du bourg, que ce soit en direction de La Roche-sur-Yon ou du littoral.

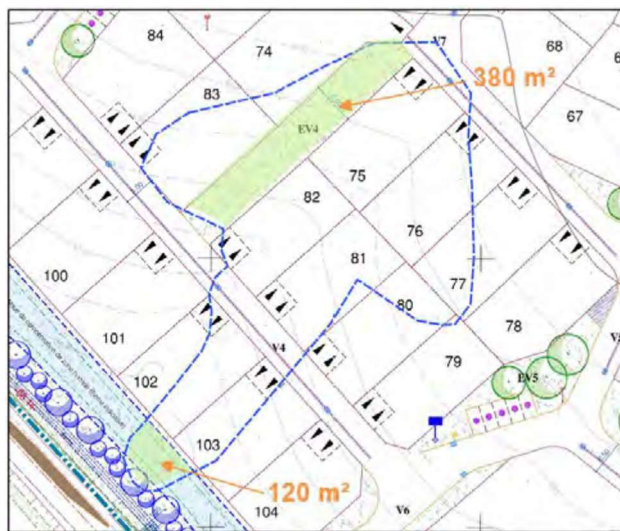
Les enjeux environnementaux sont, principalement, liés à la présence de zones humides et de haies.

Dans ce contexte, le projet d'extension du lotissement n'a fait l'objet que de 2 variantes (plans plus bas), celle retenue correspondant à un ajustement du projet par rapport à la variante initiale, en ce qui concerne :

- La localisation des lots groupés et l'accès Sud du lotissement (accès unique sur la RD45, création d'un tourne-à-gauche positionnés de façon à limiter au maximum la destruction de haies et d'arbres à enjeux).
- La préservation d'une partie des zones humides. Afin de limiter les impacts du projet sur la zone humide identifiée (de 3 020 m²), un secteur en cœur de la partie Sud (où est délimitée la zone humide) a été retravaillé pour qu'une partie de la zone humide soit préservée au sein d'un espace vert et d'une noue végétalisée, pour une surface de 500 m², soit 16 % de la surface de la zone humide existante.



Plan 2023



Plan 2025

3.3.3 Mesures d'évitement et de réduction appliquées dans la conception du projet :

Les mesures d'évitement appliquées concernent principalement :

- La mare temporaire présente au Sud-Ouest, intégrée à un espace vert.
- Les haies périphériques du site

Les mesures de réduction appliquées concernent principalement la zone humide qui sera pour partie préservée, tel que présenté précédemment.

3.4 Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et de planification :

L'étude souligne enfin la compatibilité du projet avec les différents documents de planification et de gestion environnementale : PLU, PCAET, SDAGE Loire-Bretagne (2022-2027) et trame verte et bleue. Le dossier affirme que les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la densité urbaine, aux logements sociaux et aux continuités écologiques ont été intégrées dans la conception du projet.

Ainsi, cette partie de l'étude consacrée à la présentation du projet cherche à démontrer que le projet d'extension urbaine peut être réalisé tout en limitant ses incidences environnementales grâce à une conception adaptée du quartier, fondée sur la préservation des haies, la gestion hydraulique intégrée et la prise en compte des continuités écologiques.

4 Impacts du projet sur l'environnement / Mesures :

Cette partie de l'étude d'impact est consacrée à l'analyse détaillée des impacts du projet sur l'environnement ainsi qu'aux mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets. Cette partie constitue l'évaluation environnementale proprement dite du projet de lotissement « Les Roches Bleues Extension ».

L'étude rappelle d'abord que les impacts du projet doivent être appréciés à la fois pendant la phase de travaux et durant la phase de fonctionnement futur du quartier. Le dossier applique explicitement la séquence réglementaire « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC), qui structure l'ensemble des mesures proposées.

4.1 Impacts / mesures sur l'environnement physique :

Les impacts sur l'environnement physique sont jugés globalement modérés. Le relief du site, relativement peu contraignant, permet d'insérer les aménagements sans modifications topographiques majeures. Toutefois, l'étude souligne que l'urbanisation entraînera nécessairement une artificialisation des sols et une modification du fonctionnement hydraulique naturel du terrain. Cette question hydraulique constitue l'un des enjeux majeurs du projet.

4.2 Impacts / mesures hydrauliques :

4.2.1 Impacts / mesures liés au rejet d'eaux pluviales :

- En phase travaux :

Une pollution n'est pas à écarter. Des dispositions seront à prendre pour éviter ou réduire les impacts du projet vis-à-vis de la qualité de l'eau, durant cette phase.

Au préalable du chantier, une notice devra être élaborée et préciser pour chaque tranche du chantier : les accès obligatoire(s), les zones de stationnement et de stockage, Les précautions à prendre pour toutes manipulations, les personnes responsables du chantier.

Pendant la période des travaux, les mesures suivantes seront respectées : les engins de chantiers seront en parfait état de fonctionnement, aucun entretien d'engin ne sera réalisé sur le site, les systèmes de gestion des eaux pluviales seront créés au préalable des travaux d'aménagement et d'imperméabilisation du site, les eaux des chantiers devront transiter par ces systèmes afin de bloquer en amont les particules fines et autres polluants, un nettoyage des ouvrages hydrauliques sera réalisé en fin de chantier afin d'éviter leur colmatage, l'extraction et l'évacuation des terrains souillés seront réalisées si nécessaire vers un centre de traitement agréé.

L'application de ces mesures permet de ne pas avoir d'impacts résiduels, ou mineurs, liés à la phase travaux.

- En phase opérationnelle :

Les projets urbains engendrent une augmentation de la surface imperméabilisée, ayant pour conséquences : l'augmentation de la vitesse de ruissellement, l'augmentation des débits ruisselés, l'augmentation des volumes ruisselés. Par ailleurs, les eaux pluviales d'un environnement urbain sont chargées en polluants. Cette pollution se caractérise par une place importante des matières en suspension (MES). Une pollution accidentelle, liée à des déversements par les habitants ou des incendies peut arriver.

Les impacts du projet liés au rejet d'eaux pluviales sont forts, il convient d'assurer une gestion tant quantitative que qualitative du rejet des eaux pluviales.

Le système de gestion des eaux pluviales mis en place sur le projet d'extension du lotissement est distinct de celui mis en place sur le lotissement existant.

La gestion des eaux pluviales de la voirie, sur le projet d'extension, a été conçue de manière à recourir essentiellement à des canalisations enterrées reliées à un bassin de rétention au Sud-Est (encore non réalisé).

Seules les eaux de ruissellements des lots n°99 à 105 seront collectées par une noue située au Sud, qui sert à la compensation de l'impact sur les zones humides, elles seront ensuite dirigées vers le bassin de rétention au Sud-Est. Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion.

Les eaux seront rejetées vers un fossé le long de la RD n°45.

Le bassin de rétention sera réalisé dès que possible pour permettre de collecter les effluents issus des travaux.

Le Maître d'Ouvrage entretiendra régulièrement le bassin de rétention et ses ouvrages de manière à ce que le décanteur (décanteur, grille) ne soit pas encombré et que l'ouvrage joue ainsi son rôle épuratoire et tampon comme prévu initialement.

Les modalités de calcul des volumes, les mesures, ainsi que les principes techniques de ces systèmes de gestion des eaux pluviales seront précisées dans le dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau (procédure de déclaration) établi par le cabinet GEOUEST.

L'application de ces mesures permettra de ne pas avoir d'impacts résiduels concernant le rejet des eaux pluviales, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif et de rendre le projet compatible avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du Lay.

4.2.2 Impacts / mesures rejet des eaux usées :

L'extension du lotissement (phase 2 de la création du lotissement des « Roches Bleues ») va engendrer une production supplémentaire d'eaux usées qui se cumulera avec celle de la phase 1 :

- Nombre de logements : environ 208 (129 en tranche 2 et 79 en tranche 1),
- Nombre de personnes : 517,5 habitants (2,5 hab / logements),
- Nombre d'E.H : 414 E.H (0,8 EH/ personne)

Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration communale " MOUTIERS-LES MAUXFAITS RTE DE CHAMP-ST-PERE", mise en service en 1988. Cette station de type boues activées faible charge et filtres plantés de roseaux, présente une capacité de 3 100 EH (soit 533 m³/j). Cette station permet de satisfaire aux besoins futurs ; la charge étant de 1 750 EH en 2023.

Aucun rejet d'eaux usées ne sera fait durant la période des travaux.

L'assainissement EU sera réalisé en réseau séparatif raccordé au réseau existant à l'Est (rue de la Topaze) pour la Tranche 1 et au Sud-Est (rue de la Tourmaline) pour la Tranche 2.

Il conviendra à la commune de s'assurer du raccordement au réseau et de la qualité des équipements mis en place.

L'application de ces mesures permet de ne pas avoir d'impacts résiduels concernant le rejet des eaux usées.

4.3 Impacts / mesures sur les zones humides :

4.3.1 Impacts créés par le projet d'extension du lotissement :

Le site du projet d'extension présente une zone humide de 3 020 m², au Sud, que la nécessité d'obtenir une densité minimale moyenne de 20 logements/ha conduit à impacter.

Afin de limiter l'impact du projet sur cette zone humide, le plan de composition a été retravaillé pour qu'une partie de la zone humide soit préservée au sein d'un espace vert et d'une noue végétalisée, pour une surface totale de 500 m².

Le projet d'extension conduit en conséquence à impacter une surface de 2 520 m² de zones humides. L'obligation de respecter sur chaque lot une surface minimale (30% de la surface du lot) de pleine-terre conduit à réduire (gain de 593 m²) l'impact à 1 927 m² auquel il faut rajouter les 198 m² de la voirie.

Au total entre mesures d'évitement (500 m²) et mesures de réduction (260 m²), le projet a un impact direct et avéré sur 2 125 m², soit 84% de la zone humide initiale. Ces impacts ne pouvant être ni évités, ni réduits, ils nécessitent la mise en place de mesures de compensation.

4.3.2 Mesures de compensation des impacts :

En phase travaux du projet d'extension du lotissement, afin d'éviter tout impact sur la partie de zone humide préservée :

- Un balisage pour une délimitation de cet espace sera effectué afin de matérialiser la présence de la surface de zone humide évitée,
- Les engins de chantier seront interdits de circuler sur ce secteur lors de l'aménagement du lotissement afin de ne pas dégrader le milieu (risques de tassement de sol).

- Un ensemencement avec des espèces de "zones humides" sera effectué lors des travaux d'aménagement des espaces verts.
- Les travaux seront réalisés au maximum en dehors des périodes pluvieuses.
- Les aires de stationnement et d'entretien des engins de travaux se feront en dehors de cette zone humide.

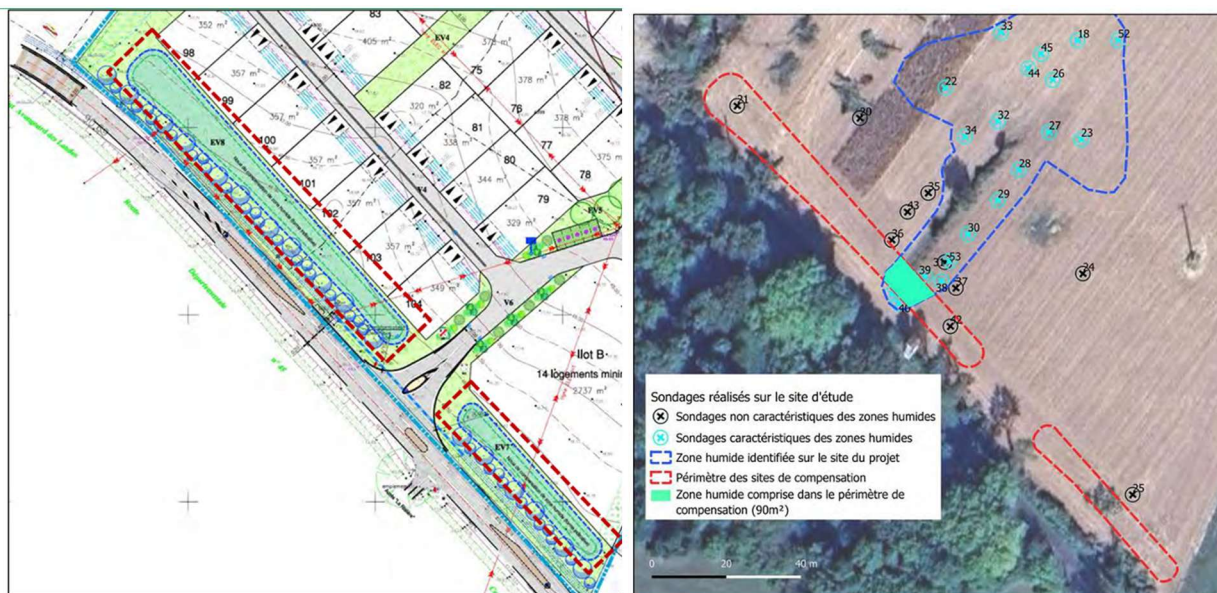
En phase opérationnelle :

Pour déterminer les mesures de compensation en phase opérationnelle, la Méthode Nationale d'Evaluation des Fonctionnalités des Zones Humides (MNEFZH) a été utilisée. Cette méthode identifie quatre champs de comparaison où les fonctionnalités doivent être égales ou équivalentes entre le site impacté et le site de compensation :

- La zone contributive
- Le paysage
- Le système hydro géomorphologique du site
- Les types d'habitats

Le site de compensation : Le projet prévoit l'aménagement de noues sur une bande, actuellement cultivée, au sud du plan d'aménagement.

Le site de compensation étudié se situe en limite Sud du périmètre du projet (culture). La superficie totale du site est de 1 270 m². Le secteur étudié pour la compensation se situe sur la bande Sud. Le site de compensation est localisé sur le même bassin versant hydrographique que le site impacté, celui de la masse d'eau du Troussepoil et ses affluents



Inventaire zone humide sur le site de compensation : La suite du diagnostic réalisé par GEOUEST en 2023 et 2024 sur les pourtours du site de compensation montre que l'extrémité sud de la zone humide identifiée au sein du projet d'aménagement se situe dans le périmètre prévu pour la compensation sur une surface de 90 m².

Enjeu(x) sur la zone humide identifiée dans le site de compensation : Au vu de la topographie, l'alimentation hydraulique de la zone humide provient des ruissellements directs

issus du versant Nord de la parcelle cultivée. Cependant, la gestion agricole intensive ne permet pas à la végétation humide de s'implanter et perturbe la structure du sol en asséchant notamment le milieu. Les fonctionnalités de cette zone humide sont fortement altérées voire en déperdition.

Travaux pour mettre en place les mesures de compensation : "Rétablir les fonctionnalités d'origine de cette zone humide dégradée et créer des écosystèmes humides complémentaires et supplémentaires" est l'objectif de cette mesure de compensation. Pour répondre à cet objectif, le site de compensation a été élaboré en forme de deux noues formant une bande située au Sud du projet. Cette bande humide permettra de recréer les fonctionnalités de zone humide effective qui ne sont plus présentes à ce jour sur la zone humide observée au sein du projet.

Les fonctions attendues par cette mesure sont :

- Fonction de rétention : Elles permettront de restituer la fonctionnalité hydraulique (tampon) de la zone humide impactée.
- Fonction épuratoire : Ces noues, d'une faible profondeur, serviront à la collecte des eaux de ruissellement des terrains proches (eaux claires) et permettront de retenir les matières en suspension issues de ces terrains.
- Fonction écologique : Le projet permettra de rétablir une fonctionnalité écologique absente (ou en tout cas très limitée) à ce jour du fait de l'usage actuel du site en culture avec labours.

Le projet ajoutera la fonctionnalité floristique par un ensemencement. Une flore de zone humide va donc s'y développer dans l'année, ou l'année suivant les travaux.

La fonctionnalité faunistique s'établira ensuite, car ces noues formeront un corridor écologique, favorable à la petite faune, entre la mare temporaire qui est préservée à l'Ouest et le secteur aménagé de mesures compensatoires "zones humides" et "zone d'expansion" des crues du cours d'eau à l'Est (mesures du lotissement précédent). Un véritable corridor écologique apparaît donc ici.



Les travaux seront réalisés en 2 étapes :

- Réalisation de zones d'étrépage : L'hydromorphie du sol sera donc augmentée, et la végétation humide pourra s'implanter dans ces zones. Cette intervention couvrira une surface totale cumulée d'environ 1 270 m² sur le site de compensation.

Cette intervention servira à remodeler la topographie du site pour permettre aux ruissellements arrivant par le Nord du site de ralentir et stagner dès l'arrivée sur le périmètre de compensation. La création de ces baisses de profondeurs variables permettra d'avoir un gradient d'humidité sur le site de compensation, et ainsi de favoriser le développement de cortèges floristiques plus ou moins hygrophiles. La pose d'un talus pourra être nécessaire pour stopper le ruissellement hors du site en bas de pente en cas de fortes périodes pluviales. Cela favorisera la création des habitats plus humides lors des périodes de forte pluviométrie.

- Ensemencement d'habitats hygrophiles : Afin de s'assurer qu'une diversité d'habitat écologique se mette en place, un réensemencement sera réalisé sur l'ensemble du site de compensation.

Ainsi, en fonction des secteurs et des profondeurs aménagées seront semés :

- Zones marécageuses dominées par les Joncs
- Prairies eutrophes et mésotrophes humides ou mouilleuses

L'ensemble de ces travaux sera réalisé en parallèle des travaux de la tranche 1 du lotissement, soit en amont des impacts sur la zone humide et la haie Sud (tranche 2).

Pérennité et suivi de la zone humide évitée et du site de compensation : La Commune (Maitre d'ouvrage du lotissement) devra s'assurer de la pérennité de ces mesures.

La gestion et l'entretien des milieux humides préservés et du site de compensation devront être assurés sur le long terme (SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027).

La mise en place d'un Plan de Gestion Ecologique des zones humides créées et celle maintenue en cœur de lotissement sera présenté à la DDTM, suite à la rédaction du dossier Loi sur l'eau.

Un suivi des mesures ERC devra être mis en place après les travaux, réalisé par un bureau d'étude compétent sur une période évaluée à 10 ans, suivant conclusion du Plan de Gestion à venir.

La cohérence et l'efficacité de ces mesures seront alors évaluées au cours des années de suivi afin de déterminer si les attendus du projet sont atteints, et s'il est nécessaire de mettre des mesures correctrices en place. Ce suivi fera l'objet d'un rapport annuel envoyé au service instructeur du dossier Loi sur l'eau.

Vérification de l'équivalence fonctionnelle : Afin de vérifier que les mesures à mettre en œuvre sur le site de compensation sont suffisantes pour compenser l'impact du projet sur la zone humide initiale, la Méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides a été utilisée.

SITE COMPENSATOIRE (AVANT TRAVAUX)			SITE COMPENSATOIRE (APRES TRAVAUX)				BILAN	
Superficie de la zone humide	Mode d'alimentation	Habitats écologiques (EUNIS)	Habitats	Ratio d'équivalence	Nombres d'indicateurs		Indicateurs d'équivalence fonctionnelle	Recevabilité
0,127 ha	Versant	I1.1 - Monocultures intensives	Zones marécageuses dominées par les Joncs - D5.3 Prairies eutrophes et mésotrophes humides ou mouilleuses - E3.4	1,5	Pertes	Gains	4	Recevable
					19 indicateurs	8 indicateurs		

L'aménagement du site compensatoire de 0,127 ha permet d'obtenir 4 indicateurs pour lesquels les gains fonctionnels sur le site de compensation compensent vraisemblablement les pertes fonctionnelles sur le site impacté selon un ratio minimal d'équivalence fonctionnelle de 1,5 :

- Rareté de l'anthropisation de l'habitat (compensé à hauteur de 1,7 fois)
- Richesse des habitats (compensé à hauteur de 119,5 fois)
- Habitats hygrophiles (compensé à hauteur de 59,8 fois)
- Similarité avec le paysage (compensé à hauteur de 11,9 fois).

Cette hypothèse d'aménagement du site de compensation permet donc d'atteindre une équivalence fonctionnelle considérée suffisante (au moins 4 indicateurs).

4.3.3 En synthèse :

La problématique des zones humides occupe une place centrale dans cette partie du dossier. Le projet d'extension impacte environ 2 520 m² de zones humides, dont 2 125 m² considérés comme des impacts directs et avérés. L'étude indique cependant que les secteurs humides les plus sensibles du vallon du ruisseau de la Poiraudière restent exclus de l'urbanisation et demeurent classés en zone naturelle au PLU.

Pour compenser ces atteintes, le dossier prévoit plusieurs dispositifs hydrauliques et écologiques. Des noues de compensation seront créées dans toute la partie sud du projet afin de restaurer des fonctionnalités humides sur environ 1 270 m². La mare temporaire existante (située au Sud-Ouest) sera maintenue au sein d'un espace vert connecté à ces noues.

L'étude considère que ces aménagements permettront d'atteindre une « équivalence fonctionnelle » des zones humides.

4.3.4 Impacts sur les milieux aquatiques :

L'étude conclut que le projet n'aura pas d'impact direct sur les milieux aquatiques car aucun cours d'eau ne traverse le site. Elle ajoute que les cours d'eau situés au sud et à l'est sont pris en compte via la maîtrise qualitative des rejets d'eaux pluviales.

L'étude considère donc qu'aucune mesure compensatoire supplémentaire n'est nécessaire concernant les milieux aquatiques.

4.4 Impacts / mesures sur l'environnement naturel :

4.4.1 Impacts / mesures sur les habitats et la flore :

Les impacts sur les habitats naturels sont également étudiés de manière approfondie. L'étude conclut que les destructions concernent principalement des parcelles agricoles cultivées, jugées de faible intérêt écologique. En revanche, les haies bocagères constituent les éléments écologiques les plus sensibles du site. Les impacts bruts sur les habitats naturels et la flore sont considérés comme modérés à faible selon les linéaires, au regard des enjeux identifiés sur les haies impactées.

Le projet prévoit la conservation de la majorité du réseau bocager existant, seules des percées limitées étant nécessaires pour créer les voiries (mesure d'évitement). Le dossier chiffre à environ 183 mètres linéaires les suppressions de haies. En contrepartie, des plantations nouvelles et des espaces verts paysagers sont prévus afin de maintenir les continuités écologiques (mesures de compensation). En particulier, la plantation d'une nouvelle haie, de 155 m de long sur les talus de la zone de compensation des zones humides, permettra de recréer un corridor écologique fonctionnel au Sud du projet, en lien avec les haies existantes.

L'étude insiste particulièrement sur le rôle écologique du maillage bocager. Les haies assurent des fonctions de déplacement, d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces. Les vallées du Trousepoil et du ruisseau de la Poiraudière constituent des corridors écologiques structurants à l'échelle du territoire.

4.4.2 Impacts / Mesures sur la faune :

Les impacts sur la faune font l'objet d'une analyse détaillée. Plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniaux ou protégés sont recensées dans les haies et les arbres du site. L'étude évalue les impacts résiduels après application des mesures ERC et conclut globalement à des impacts faibles à négligeables sur les populations d'espèces concernées.

Pour limiter les perturbations, plusieurs mesures de réduction sont prévues :

- Adaptation du calendrier des travaux hors périodes de nidification ;
- Suivi du chantier par un écologue
- Préservation des axes de déplacement de la faune ;
- Protection des haies conservées ;
- Limitation des nuisances sonores et des émissions polluantes pendant le chantier.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER RELATIF AU PROJET
D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES ROCHES BLEUES » A MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)**

Synthèse des impacts du projet sur les espèces protégées ou patrimoniales :

GROUPES	ESPECES OBSERVEES PROTEGEES ET/OU PATRIMONIALES		NIVEAU DE SENSIBILITE MOYENNE DE L'ESPECE	IMPACTS BRUTS	MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION	NIVEAU D'IMPACT DES TRAVAUX SUR L'ESPECE		IMPACT RESIDUEL SUR LES POPULATIONS LOCALES DE L'ESPECE	NATURE DE L'IMPACT RESIDUEL	ESPECE CONCERNEE PAR UNE DEMANDE DE DEROGATION Nom scientifique
	Nom français	Nom scientifique				Impact sur l'habitat	Impact sur les individus			
AMPHIBIENS	Grenouille verte	<i>Pelophylax kl. esculentus</i>	Modéré	Destruction d'habitat d'alimentation (haies dans une moindre mesure) ; Dérangement et/ou possible mortalité durant les travaux	Evitement de la mare Adaptation de la période de travaux ; Suivi de chantier par un écologue ; Balisage durant le chantier ; Limitation de la pollution lumineuse	Nul	Faible	Négligeable	Destruction d'une partie négligeable d'habitat d'alimentation	NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable
REPTILES	Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Modéré	Destruction d'habitat de reproduction et d'alimentation ; Dérangement et/ou possible mortalité durant les travaux	Haies évitées Adaptation de la période de travaux ; Suivi de chantier par un écologue ; Balisage durant le chantier	Faible	Nul	Négligeable	Destruction d'une partie négligeable d'habitat de reproduction et d'alimentation	NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable
MAMMIFERES TERRESTRES	Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	Faible	Destruction d'une d'habitat de reproduction et d'alimentation ; Dérangement et/ou possible mortalité durant les travaux	Haies évitées Adaptation de la période de travaux ; Suivi de chantier par un écologue ; Balisage durant le chantier ; Limitation de la pollution lumineuse Plantation de haie	Faible	Faible	Négligeable	Destruction d'une partie négligeable d'habitat de reproduction et d'une petite partie d'habitat d'alimentation	NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable
CHIROPTERES	Sérotine commune Noctule commune Pipistrelle de Nathusius	<i>Eptesicus serotinus</i> <i>Nyctalus noctula</i> <i>Pipistrellus nathusii</i>	Très fort	Dérangement en phase travaux ; Destruction d'habitat d'alimentation ; Dérangement en phase d'exploitation	Haies évitées Adaptation de la période de travaux ; Balisage durant le chantier ; Limitation de la pollution lumineuse Plantation de haie	Faible	Nul	Faible	Destruction d'une petite partie d'habitat d'alimentation et de transit	NON Espèces protégées mais impact résiduel non notable
	Murin de Bechstein Murin de Daubenton Noctule de Leisler Pipistrelle commune Petit rhinolophe	<i>Myotis bechsteinii</i> <i>Myotis daubentonii</i> <i>Nyctalus leisleri</i> <i>Pipistrellus pipistrellus</i> <i>Rhinolophus hipposideros</i>	Fort			Faible	Nul	Faible		Non Espèces protégées mais impact résiduel non notable
	Barbastelle d'Europe Murin à oreilles échancrées Murin à moustaches Pipistrelle de Kuhl Oreillard roux Oreillard gris Grand rhinolophe	<i>Barbastella barbastellus</i> <i>Myotis emarginatus</i> <i>Myotis mystacinus</i> <i>Pipistrellus kuhlii</i> <i>Plecotus auritus</i> <i>Plecotus austriacus</i> <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Modéré			Faible	Nul	Négligeable		Non Espèces protégées mais impact résiduel non notable
OISEAUX	Avifaune commune nicheuse protégée (21 espèces*)	/	Faible	Dérangement et/ou possible mortalité en phase travaux ; Destruction d'habitat d'alimentation et de reproduction ; Dérangement en phase d'exploitation (espèces nocturnes)	Haies évitées Adaptation de la période de travaux ; Balisage durant le chantier ; Limitation de la pollution lumineuse Plantation de haie	Faible	Faible	Négligeable	Destruction d'une petite partie d'habitat d'alimentation et d'une partie négligeable d'habitat de reproduction	NON Espèces protégées mais impact résiduel non notable

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER RELATIF AU PROJET
D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES ROCHES BLEUES » A MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)**

GROUPES	ESPECES OBSERVEES PROTEGEES ET/OU PATRIMONIALES		NIVEAU DE SENSIBILITE MOYENNE DE L'ESPECE	IMPACTS BRUTS	MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION	NIVEAU D'IMPACT DES TRAVAUX SUR L'ESPECE		IMPACT RESIDUEL SUR LES POPULATIONS LOCALES DE L'ESPECE	NATURE DE L'IMPACT RESIDUEL	ESPECE CONCERNEE PAR UNE DEMANDE DE DEROGATION Nom scientifique
	Nom français	Nom scientifique				Impact sur l'habitat	Impact sur les individus			
	Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Modéré	Dérangement possible en phase travaux ; Destruction d'habitat d'alimentation	Adaptation de la période de travaux	Faible	Nul	Négligeable	Destruction d'une petite partie d'habitat d'alimentation	NON Espèces protégées mais impact résiduel non notable
	Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Fort	Aucune destruction d'habitat d'alimentation ou de reproduction	/	Nul	Nul	Nul	/	NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable
	Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Fort	Dérangement et/ou possible mortalité en phase travaux ; Destruction d'habitat d'alimentation et de reproduction	Haies évitées Adaptation de la période de travaux ; Balisage durant le chantier ; Plantation de haie	Faible	Nul	Faible	Destruction d'une petite partie d'habitat d'alimentation et d'une partie négligeable d'habitat de reproduction potentiel à l'échelle de l'aire de vie	NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable
	Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	Fort			Faible	Nul	Faible		NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable
INSECTES	Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Modéré	Destruction d'habitat d'alimentation et de reproduction Possible mortalité en phase travaux	Evitement des arbres colonisés Balisage durant le chantier Vérification des arbres avant abatage	Nul	Nul	Nul	/	NON Espèce protégée mais impact nul
	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Faible			Nul	Nul	Nul		NON Espèce protégée mais impact nul
	Écaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Faible	Dérangement et/ou possible mortalité en phase travaux ; Destruction d'une partie négligeable d'habitat d'alimentation et de reproduction	Haies évitées Adaptation de la période de travaux ; Balisage durant le chantier	Nul	Faible	Négligeable	Destruction d'une partie négligeable d'habitat d'alimentation et de reproduction	NON Espèce protégée mais impact résiduel non notable

*Espèces d'avifaune commune protégée : orite à longue queue (*Aegithalos caudatus*), grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), choucas des tours (*Corvus monedula*), mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), pic épeiche (*Dendrocopos major*), bruant zizi (*Emberiza citrula*), rougegorge familier (*Erithacus rubecula*), pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*), rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), bergeronnette grise (*Motacilla alba*), mésange charbonnière (*Parus major*), moineau domestique (*Passer domesticus*), rougequeue noir (*Phoenicurus ochurus*), pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), pic vert (*Picus viridis*), accenteur mouchet (*Prunella modularis*), sittelle torchepot (*Sitta europaea*), chouette hulotte (*Strix aluco*), fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*).

4.5 Impacts / mesures sur le paysage :

Les impacts paysagers sont considérés comme modérés. L'étude estime que le projet s'inscrit dans la continuité directe du lotissement existant et qu'il restera relativement intégré grâce au maintien des haies périphériques et à la création d'espaces verts. Les plantations prévues doivent permettre de reconstituer une lisière végétale cohérente avec le paysage bocager environnant.

4.6 Impacts sur l'environnement humain et économique :

4.6.1 Développement local :

L'essence même du projet est de générer un potentiel d'habitat permettant de :

- Répondre à une demande de logements diversifiés.
- Satisfaire une politique urbaine de développement dans un nouveau quartier de qualité, établi dans une cohérence d'ensemble et en lien avec le centre-ville.

Ce programme est envisagé pour couvrir les besoins de développement sur environ 2-3 ans.

Les impacts sur le développement local sont positifs. Aussi, aucune mesure particulière complémentaire n'est à appliquer.

4.6.2 Impacts / Mesures sur la propriété foncière et l'activité agricole :

Les parcelles du site du projet d'extension ont été acquises en totalité par la commune.

Ces terres sont exploitées. Une seule exploitation agricole est concernée par le projet.

Le présent projet fait l'objet d'une étude de compensation agricole réalisée par la Chambre d'agriculture qui permettra de résoudre le problème lié à cette perte d'exploitation.

Les impacts sur la propriété foncière sont nuls et faibles sur l'activité agricole.

4.7 Impacts sur les réseaux :

4.7.1 Impacts sur la desserte et la circulation :

En phase travaux, les travaux de terrassement et de construction engendreront une augmentation temporaire du trafic de poids lourds, liée au transport de matériaux.

En phase opérationnelle, le projet va induire une augmentation de la circulation inhérente au nouveau quartier, sur les voies d'accès au site, dont les effets seront réduits en raison de la création de plusieurs accès, répartissant ainsi les flux :

- Un accès par la rue des Forêts au Nord-Est du lotissement
- Un accès par la RD45, au Sud du lotissement.

Ces voies sont aptes à supporter un trafic plus important.

L'augmentation de la circulation sera également progressive en fonction du phasage.

Compte tenu de sa vocation d'habitat, ce nouveau quartier ne sera pas à l'origine de l'augmentation de la part du trafic poids lourds.

La desserte du site nécessite par ailleurs la création de nouvelles voies dans le respect du cadre paysager et de la sécurité des usagers : Création de voies desservant les logements et se greffant sur les voies principales et celles du lotissement "Les Roches Bleues" existant ; Création d'un réseau de cheminements doux, favorisant ces modes de déplacement.

Pour sécuriser les entrées des usagers sur le lotissement, le projet prévoit l'aménagement d'un tourne-à-gauche sur la D45, au Sud.

Les impacts sur la circulation sont faibles. Les voies existantes sont aptes à supporter le trafic supplémentaire généré par le projet, mais des aménagements sont à prévoir pour assurer la sécurité des usagers.

4.7.2 Raccordement aux réseaux d'alimentation :

Le raccordement aux réseaux ne pose aucune contrainte et leur mise en place est sans impact.

Aucune autre mesure particulière complémentaire n'est à appliquer.

4.7.3 Gestion des déchets :

L'urbanisation de ce site va générer une production plus importante de déchets.

Le système de collecte des déchets en cours sur la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral sera mis en place sur le site.

La collecte se fera au porte-à-porte, à l'exception de certains lots pour lesquels une aire de présentation sera prévue.

4.8 Risques et nuisances générés par le projet :

4.8.1 Risques et nuisances en phase travaux :

Ce type de projet peut produire des nuisances de différentes natures sur les riverains :

- Nuisances phoniques occasionnées par le bruit des engins et le trafic des camions.
- Nuisances dues à l'augmentation du trafic
- Nuisances dues à l'émission de poussières, et vibrations lors des terrassements.
- Nuisances visuelles (engins, dégradation du site), ▪ Coupure éventuelle d'accès ou modification des conditions d'accès et de circulation autour du site.
- Gestion des déchets de travaux

Les nuisances pour les riverains sont faibles mais des dispositions seront à prendre pour les limiter.

4.8.2 Impacts sur le climat / Energie :

Les impacts climatiques et énergétiques sont également abordés. L'étude encourage l'utilisation de matériaux biosourcés, le recours aux panneaux photovoltaïques, la limitation des énergies fossiles et la végétalisation des parcelles. Le règlement du lotissement et la conception du quartier doivent favoriser des pratiques compatibles avec les objectifs du PCAET de Vendée Grand Littoral.

4.9 Impacts cumulés avec d'autres projets :

Enfin, le dossier examine les impacts cumulés entre l'extension projetée et le lotissement existant. L'étude reconnaît que les deux opérations représentent ensemble une artificialisation significative et une destruction cumulée de près de 4 745 m² de zones humides. Toutefois, elle considère que les mesures compensatoires mises en œuvre permettent de maintenir des continuités écologiques fonctionnelles autour du vallon de la Poiraudière.

4.10 Mesures de gestion, d'entretien et de suivi :

Le dossier prévoit également un suivi écologique après travaux afin de vérifier l'efficacité des mesures compensatoires et correctrices. Cette dimension de suivi environnemental constitue un point important du dossier.

Le maître d'ouvrage est garant du respect de la bonne application ou mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et compensatoires qui ont conduit à définir le projet d'aménagement retenu.

Dans ce sens, un écologue sera associé à la phase de réalisation des travaux pour s'assurer du respect de l'application de ces mesures suivant les modalités fixées dans le cadre de cette étude, que ce soit avant, pendant ou juste après les travaux, par :

- Un appui technique préalable à la réalisation des travaux
- Une assistance et un contrôle des travaux.

Le maître d'ouvrage engagera un suivi qui d'étendra sur une période minimale de 10 ans (N+1 à N+3, N+5, N+10). Ce suivi se traduira, sur chaque année de suivi, par :

- Une vérification du respect des mesures d'évitement, de réduction et de leur gestion ;
- Un suivi des plantations créées ;
- Un suivi de l'efficacité des mesures de compensation des zones humides ;
- Un rapport de bilan de suivi, précisant :
 - La présentation du fonctionnement et de l'efficacité des mesures.
 - Et si besoin, la proposition de mesures d'ajustement.

Le suivi de la compensation zone humide est détaillé dans le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau. Ce suivi fera l'objet d'un rapport annuel envoyé au service instructeur du dossier Loi sur l'eau

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER RELATIF AU PROJET
D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES ROCHES BLEUES » A MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)**

4.11 Synthèse des impacts et mesures :

THEMES	IMPACTS EN PHASE TRAVAUX	IMPACTS EN PHASE OPERATIONNELLE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION	MESURES DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE					
Topographie – Géologie -	→ Volume de terre à excaver réduit à la réalisation des plateformes de voies et cheminements piétons. → Volume de terre végétale décapée réutilisée autant que possible sur place.	→ Absence d'impact.	/	→ Gestion des éventuels matériaux excédentaires. → Optimisation des trajets vers les sites d'évacuation.	/
Hydrogéologie	→ Pollution possible des sols et des eaux souterraines, liée aux travaux de terrassements et d'entretien des engins et des zones de stockages, (matières en suspension, hydrocarbures).	→ Absence d'impact	/	→ Réalisation des terrassements en période sèche ou peu pluvieuse, afin de réduire significativement l'apport de matière en suspension. → Contrôle et bonne gestion des engins utilisés (bon état de fonctionnement, mise en place de bacs de rétention ou de décantation pour les nettoyages, ...). → Evacuation des déchets préalablement triés.	/
HYDRAULIQUE					
Rejet d'eaux pluviales	→ Pollution possible des eaux superficielles, liée aux travaux de terrassements et d'entretien des engins et des zones de stockages (matières en suspension, hydrocarbures).	→ Augmentation de la surface imperméabilisée et en conséquence de l'accélération du rejet d'eaux pluviales. → Création de pollutions chroniques (liées au trafic automobile) → Risques très faibles ou nuls de pollution accidentelle ou saisonnière (usage de sel ou produits phytosanitaires).	/	→ Réalisation des terrassements en période sèche ou peu pluvieuse, afin de réduire significativement l'apport de matière en suspension. → Contrôle et bonne gestion des engins utilisés (bon état de fonctionnement, mise en place de bacs de rétention ou de décantation pour les nettoyages, ...). → Evacuation des déchets préalablement triés. → Création des ouvrages d'assainissement préalablement aux travaux de terrassement afin d'intercepter les eaux pluviales et de les décanter avant rejet.	→ Mise en place d'une gestion des eaux pluviales : - Eaux de ruissellement des parcelles privées et des espaces publics collectées par des réseaux enterrés. - Eaux des réseaux recueillies par un bassin de rétention créé au Sud-Est du site. - Eaux de ruissellement de lots collectées par une noue au Sud puis par le bassin de rétention. → Capacité des ouvrages de rétention et d'infiltration à traiter les polluants présents dans les eaux de ruissellement. → Application de mesures de gestion et d'entretien des ouvrages mis en place. → Application d'un protocole en cas de pollution accidentelle.
Rejet d'eaux usées	→ Raccordement du projet à la station d'épuration communale, d'une capacité de 3 100 EH, et apte à recevoir les eaux usées générées par l'ensemble du lotissement "Les Roches Bleues"	→ Absence d'impact	/	→ Vérification par la collectivité (commune ou Communauté de Commune) de la qualité des équipements mis en place et du bon raccordement au réseau.	/
Zones humides Milieux aquatiques	→ Impact sur les zones humides du lotissement "Les Roches Bleues" existant sur une surface de 2 345 m². → Impact sur les zones humides du projet d'extension sur une surface de 2 520 m² (2125 m² direct et avéré). → Pas d'impact sur les milieux aquatiques (maintien de la mare temporaire au sein d'un espace vert / absence de cours d'eau sur le site du projet et gestion des rejets).	→ Absence d'impact : réalimentation en eau des zones humides.	→ Zones humides du vallon du ruisseau de la Poiraudière, exclues de l'urbanisation (zone N au PLU)	→ Surface de zones humides conservée de 830 m² sur le lotissement "Les Roches Bleues" existant. → Surface de zones humides conservée de 500 m² sur le projet d'extension.	→ Pour le lotissement "Les Roches Bleues" existant : - maintien et recréation d'une zone humide dans l'espace de rétention : 1 265 m² - réhabilitation d'un espace humide, au Sud-Est du site : 3 354 m². → Pour le projet d'extension : - création de noues sur la partie Sud du projet, sur une surface de 1 270 m², ne correspondant pas entièrement à une zone humide → Atteinte de l'équivalence fonctionnelle.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER RELATIF AU PROJET
D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES ROCHES BLEUES » A MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)**

THEMES	IMPACTS EN PHASE TRAVAUX	IMPACTS EN PHASE OPERATIONNELLE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION	MESURES DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT
ENVIRONNEMENT NATUREL					
Habitats	→ Destruction de l'habitat du site mais d'intérêt écologique faible (parcelle de culture). → Conservation des haies dans le projet ; création seulement de percées pour le passage des voisines, pour un linéaire total d'environ 183 ml.	→ Impact peu significatif : dispositions pour conserver les habitats maintenus (espaces publics ou règlement du lotissement).	→ Maintien de la majorité du réseau bocager du lotissement.	→ Mesures pour éviter d'abimer les haies préservées. → Nettoyage régulier des outils utilisés pour le décapage de la végétation. → Vérification de la provenance de l'éventuelle terre végétale importée. → Suivi des travaux par un écologue	→ Gestion des haies conservées et création de nouvelles plantations (haies, espaces verts).
Incidences Natura 2000	→ Absence d'incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches, que ce soit directement ou indirectement.	→ Maitrise qualitative des rejets d'eau pluviales évitant tout impact sur la qualité de l'eau et en conséquence sur les milieux naturels en aval.	/	/	/
Faune	→ Dérangement des espèces présentes sur le site du projet, voire destruction d'individus.	→ Impact sur l'alimentation par la destruction de la culture (faible enjeu) et de sections de haies (linéaire limité). → Dérangement des espèces les plus sensibles (chiroptères). → Impact nul à faible pour les espèces protégées et/ou patrimoniales utilisant le site et impactées, car communes ou peu sensibles. → Maintien du bon état de conservation des populations d'espèces recensées localement.	→ Maintien de la majorité des haies qui constituent les habitats d'intérêt du site. → Evitement des arbres à enjeux (arbres âgés à cavités, arbres abritant le grand capricorne) → Evitement de la mare temporaire	→ Travaux effectués en dehors des périodes les plus sensibles vis-à-vis de la faune, soit entre mi-septembre et fin février. → Création de plantations de haies bocagères au Sud du site du projet : 155 ml. → Espaces de travaux limités au maximum afin de ne pas empiéter sur les habitats d'espèces protégées. → Suivi des travaux par un écologue	→ Mesures favorables à la biodiversité créées sur les site de compensation de zones humides (noues). → Mesures de gestion adaptée des espaces verts. → Création d'un corridor écologique par les noues, entre la mare temporaire conservée, au Sud-Ouest du site et la vallée du ruisseau de la Poiraudière, au Sud-Est (compensation des zones humides du lotissement existant).
ENVIRONNEMENT PAYSAGER / PATRIMOINE					
Paysage	→ Altération du paysage et du cadre de vie, en particulier vis-à-vis des riverains (habitants du lotissement "Les Roches Bleues" existant).	→ Modification du paysage sur l'ensemble du site, mais projet élaboré autour de la trame végétale et qui préserve les zones de contact.	→ Maintien des éléments paysagers formés par les haies du site.	→ Mise en place d'un traitement paysager s'appuyant sur la trame végétale existante et les espaces verts	/
Patrimoine Loisirs	→ Pas d'impact : absence d'élément de patrimoine sur le site du projet ou à proximité.	/	/	→ Application de la réglementation générale sur la recherche archéologique en cas de découverte en phase de travaux.	/
ENVIRONNEMENT HUMAIN ET ECONOMIQUE					
Développement local	/	Projet favorable au développement local.	/	/	/
Propriété foncière Activité agricole	→ Parcelles du projet déjà acquises par la commune.	Une exploitation agricole concernée par le projet qui continuera à exploiter les terrains, suivant les phases de création, dans le cadre d'un bail précaire.	/	/	→ Etude de compensation agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER RELATIF AU PROJET
D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES ROCHES BLEUES » A MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)**

THEMES	IMPACTS EN PHASE TRAVAUX	IMPACTS EN PHASE OPERATIONNELLE	MESURES D'EVITEMENT	MESURES DE REDUCTION	MESURES DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT
RESEAUX					
Réseaux de desserte	→ Augmentation du trafic lié au chantier avec une part importante de poids-lourds → Possible perturbation et coupure de circulation temporaire.	→ Augmentation du trafic cependant étalée dans le temps. → Trafic réparti sur deux axes : - Par la rue des Forêts au Nord pour la tranche 1 - Par la RD45, au Sud, pour la tranche 2. → Voies internes connectées au réseau du lotissement existant. → Voies existantes aptes à supporter le trafic supplémentaire généré par le projet. → Trafic uniquement automobile et mobilités douces qui sont favorisées.	/	→ Signalisation des éventuels ralentissements en phase de travaux. → Mise en place d'axes sécurisés : - aménagement d'un tourne-à-gauche sur la D45, au Sud.	/
Réseaux d'alimentation	→ Pas de difficulté de raccordement aux réseaux existants.	/	/	→ Réseaux mis en place validés par les services gestionnaires concernés.	/
Gestion des déchets	→ Chantier générateur de déchets	/	/	→ Evacuation des déchets, préalablement triés, issus du chantier. → Système de collecte des déchets en cours sur la Communauté de Communes mis en place sur le lotissement (système de porte à porte, apport volontaire en déchèteries...). → Création d'une aire de présentation des déchets pour certains lots.	/
RISQUES ET NUISANCES					
Risques naturels	→ Pas d'impact	→ Pas d'accroissement des risques induit par le projet.	/	→ Prise en compte des risques par les futurs habitants (sismique, radon).	/
Nuisances sonores	→ Possible gêne en phase travaux vis-à-vis des riverains, mais qui restera faible.	→ Impact sonore limité sur les riverains → Secteur non affecté par des nuisances sonores.	/	→ Réalisation des travaux en journée. → Dispositions pour éviter ou réduire les nuisances sonores lors des travaux : application des normes et règlements en vigueur sur les chantiers, limitation des déplacements.	/
Qualité de l'air Gestion de l'énergie	/	→ Le projet génère des consommations énergétiques liées au transport, l'éclairage public, les usages des habitations et l'énergie grise. → Les impacts du projet sur le climat et la consommation énergétique dépendra des solutions appliquées individuellement par les futurs habitants du quartier pour adopter des mesures de développement durable, qui pour certaines sont intégrées dans la conception et le règlement du lotissement	/	→ Réalisation d'une étude EnR&R dont les préconisations sont en grande partie appliquées dans le projet : - Plan bioclimatique permettant de réduire les ombres portées, les consommations énergétiques. - Préconisations pour réduire les besoins énergétiques (éclairage public, consommation d'eau, consommation des bâtiments). - Limitation du poids carbone lié au chantier ou aux bâtiments. → Accompagnement des futurs acquéreurs.	/

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER RELATIF AU PROJET D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES ROCHES BLEUES » A MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)

5 Estimation du cout du projet :



ESTIMATION DES TRAVAUX

Maître d'Ouvrage

Commune de MOUTIERS LES M.
Mairie - 25 av. Georges Clémenceau
85 540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

MOUTIERS LES MAUXFAITS
Lotissement "Les Roches Bleues" - extension
Estimation APS mise à jour le : 10/12/2025
Référence dossier : M23.113 ; Suivi par : J. BARRE

	TRANCHE 1 MONTANT HT	TRANCHE 2 MONTANT HT
VRD et Espaces Verts		
1a. Voirie	241 000 €	245 000 €
1b. Aménagement Tourné à Gauche RD45	- €	180 000 €
2. Assainissement EU (Réseau / 54(tr1) / 51(tr2) Branchements + poste de refoulement (tr2))	72 000 €	102 000 €
3. Assainissement EP (Réseau / 54(tr1) / 51(tr2) Branchements + système de rétention (tr1))	115 000 €	95 000 €
4. Contrôle des voiries, réseaux EU/EP et dossier de récolement	11 000 €	10 500 €
5. Espaces Verts (Plantations et Entretien 1an)	42 000 €	50 000 €
Sous-total VRD + EV :	481 000 €	682 500 €
Concessionnaires		
6. Eau Potable - Prestation Vendée Eau (Réseau / 54(tr1)/51(tr2) Branchements + poteau incendie (tr1/tr2))	51 000 €	48 000 €
7a. Electricité/Téléphone - prestation SyDEV (Réseau / 54(tr1)/51(tr2) Branchements)	189 000 €	185 000 €
7b. Etude Téléphone -prestation Orange/Solutel	1 500 €	1 500 €
7c. Déploiement Fibre Optique - prestation Solutel / Orange	13 500 €	13 500 €
8. Eclairage (mâts et câbles) - prestation SyDEV <i>pour info le poste 8 n'est pas soumis à la TVA</i>	36 000 €	36 000 €
Sous-total Concessionnaires :	291 000 €	284 000 €
Etudes / Maîtrise d'Œuvre / Divers / Imprévus	128 000 €	133 000 €
TOTAL :	900 000 €	1 099 500 €

	TRANCHE 1 MONTANT HT	TRANCHE 2 MONTANT HT
Nombre de lots	54	51
Nombre d'îlots	1	1
Superficie cessible en m² (avant bornage définitif) des lots	19344	18737
Superficie cessible en m² (avant bornage définitif) des îlots	1213	2741
Superficie cessible total en m² (avant bornage définitif) des lots + îlots	20557	21478

BASE DE L'ESTIMATION : plan du 20/11/2025 à l'échelle du 1/500

(Extrait du document sans échelle)



TRANCHE 1/2 MONTANT TTC	TRANCHE 2/2 MONTANT TTC
486 000 €	583 200 €
180 000 €	216 000 €
174 000 €	208 800 €
210 000 €	252 000 €
21 500 €	25 800 €
92 000 €	110 400 €
1 163 500 €	1 396 200 €
99 000 €	118 800 €
374 000 €	448 800 €
3 000 €	3 600 €
27 000 €	32 400 €
72 000 €	72 000 €
575 000 €	675 600 €
261 000 €	313 200 €
1 999 500 €	2 385 000 €

TRANCHE 1/2 MONTANT TTC
105
2
38081
3954
42035

NOTA TECHNIQUE :

- **Chaussée** : forme et fondation GNT ép. 0,50m, revêtement en enrobé noir 0/10 (150 kg/m³) (bi-couche en 1ère phase) ;
- **Bordures** : en béton type CC1, T2 et CS1 en limite de lots avec la voirie sur domaine public ;
- **Allées piétonnes** : fondation GNT sur 0,20m, sable / ciment ;
- **Assainissement** : type séparatif avec regards tabourets sur domaine public et antenne d'un mètre à l'intérieur de la propriété
- Bassin de rétention EP à réaliser en tranche 1 et fossé provisoire et poste de refoulement EU à créer en tranche 2 ;
- **Lieu de raccordement assainissement** :
EU > Tranche 1 = rue du diamant bleu et rue de la Topaze / Tranche 2 = rue de la Turquoise
EP > vers zone de compensation ZH ;
- **Protection incendie** : un poteau à prévoir Tranche 2 (depuis RD n°45) / un poteau à prévoir Tranche 1 (en façade des lots 9-10);
si besoin réserve enterré 30m3 = 15 000 € lit
- **NON COMPRIS**: Déplacement du Poste Transformation (RD45) - effacement de la ligne aérienne EDF - Nouveaux Postes de Transformations (si besoin) ;
- **Hors révision et actualisation des prix.**
- **Non compris** : taxes et participations (équipement exceptionnel, taxe d'aménagement, PUP, PVR...)

6 Résumé non technique :

6.1 Contexte du projet :

Le résumé non technique présente le projet d'extension du lotissement communal « Les Roches Bleues » à Moutiers-les-Mauxfaits comme une opération d'urbanisation destinée à répondre à la croissance démographique et au besoin en logements de la commune. Le projet s'inscrit dans la continuité d'un premier lotissement déjà réalisé et concerne un secteur classé en zone 1AUh au Plan Local d'Urbanisme. L'extension porte sur environ 5,64 hectares et permettra, à terme, d'atteindre environ 208 logements sur l'ensemble du site des « Roches Bleues ».

Le document insiste sur le fait que l'opération est intégrée aux orientations du SCoT du Sud-Ouest Vendéen et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU communal. Le projet vise à renforcer le rôle de pôle urbain de Moutiers-les-Mauxfaits tout en assurant une densité minimale de logements et une diversification de l'offre résidentielle, notamment par l'intégration de logements sociaux et de logements en accession aidée.

6.2 Etat actuel de l'environnement :

L'étude décrit un site situé en périphérie du bourg, bordé par des quartiers résidentiels récents, des espaces agricoles et des vallées humides. Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent les zones humides, les continuités écologiques bocagères, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.

Le résumé non technique souligne que plusieurs inventaires écologiques ont été réalisés afin d'identifier les habitats naturels et les espèces présentes sur le site. Les investigations ont mis en évidence la présence d'espèces animales et végétales d'intérêt écologique, notamment au niveau des haies bocagères et des secteurs humides périphériques. Les vallées voisines du Trousepoil et du ruisseau de la Poiraudière constituent des corridors écologiques importants intégrés à la Trame Verte et Bleue locale.

6.3 Présentation du projet et du parti d'aménagement :

Concernant les zones humides, le dossier rappelle qu'une zone humide d'environ 3 020 m² a été identifiée dans le périmètre du projet. L'étude précise que le projet applique la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » afin de limiter les impacts environnementaux. Des mesures d'évitement ont notamment conduit à préserver plusieurs haies bocagères et à maintenir des continuités écologiques.

Le projet prévoit également des dispositifs de gestion des eaux pluviales fondés sur l'infiltration et la régulation des écoulements. Des noues paysagères et des ouvrages de rétention doivent permettre de limiter les risques hydrauliques et de préserver le fonctionnement naturel du site.

Sur le plan paysager et urbain, le résumé non technique met en avant la volonté de prolonger l'organisation du lotissement existant en créant des voies connectées aux quartiers voisins, des cheminements doux et des espaces verts. Le maintien des haies existantes et la création d'espaces paysagers participent à l'insertion du projet dans son environnement.

L'étude évoque également les enjeux énergétiques et climatiques. Le règlement du lotissement encourage des constructions économes en énergie, le recours aux énergies renouvelables, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la récupération des eaux pluviales.

Enfin, le résumé non technique conclut que les impacts résiduels du projet, après mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, (présentées dans un tableau, identique à celui de l'étude d'impact, mettant en vis à vis les impacts et les mesures) sont jugés globalement limités et compatibles avec les documents de planification territoriale et environnementale.

D - AVIS DES PPA, PPC ET SERVICES DE L'ETAT :

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées dans les délais conformes permettant de disposer de leurs avis avant ouverture ou pendant l'enquête publique.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse, des PPA et des personnes consultées et de leurs avis :

Organisme		Nature de l'avis
Préfecture / DDTM / CDPNAF	<i>Direction départementale des territoires et de la mer</i>	Avis favorable sans exiger la consignation de la compensation prévue à hauteur de 62 244 €
Vendée Cœur Océan	<i>Syndicat mixte Vendée Cœur Océan</i>	Avis favorable avec vigilance sur la consommation foncière lors des futures opérations urbaines
Commune du Givre	<i>Commune mitoyenne</i>	Aucune restriction
SYDEV	<i>Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de Vendée</i>	Proposition schéma fonctionnel « enfouissement ligne moyenne tension »
Enedis	<i>Gestionnaire du réseau de distribution d'électricité</i>	Travaux de dépose ligne HTA aérienne et d'enfouissement
Conseil Départemental	<i>Pôle infrastructure</i>	Avis Favorable
Chambre d'Agriculture de la Vendée		Avis favorable. Projet réalisé en étroite collaboration et concertation
SDIS - Vendée	<i>Service Départemental d'Incendie et de Secours – Groupement gestion des risques</i>	Avis favorable sous réserve d'application des prescriptions précisées dans le rapport d'étude du SDIS

1 Avis de la Préfecture de la Vendée / Direction départementale des territoires et de la mer :

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 8 avril 2025, l'étude préalable agricole relative au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » sur votre commune.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre de l'application du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif aux mesures de compensations collectives visant à consolider l'économie agricole du territoire, prévues à l'article L.112-1-3 du Code rural de la pêche maritime.

Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées par la collectivité notamment sur la demande d'un temps de réflexion concernant la définition d'actions concrètes sans envisager la consignation du montant de la compensation.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis favorable au dossier sans exiger la consignation de la compensation prévue à hauteur de 62 244 €.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

2 Avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan :

Par courrier en date du 27 mai 2026, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan concernant la compatibilité du projet d'extension du lotissement communal « Les Roches Bleues » à Moutiers-les-Mauxfaits avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen.

En application de la délibération n° 2026-16 du Comité syndical en date du 27 mai 2026, portant délégation et habilitation au Président et au Bureau syndical, j'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, l'avis du Syndicat Mixte relatif à ce projet.

Après examen des éléments transmis et au regard des orientations et prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Sud-Ouest Vendéen, le Syndicat Mixte émet un avis favorable sur la compatibilité du projet avec le SCoT.

L'analyse réalisée met en évidence que l'opération contribue aux objectifs de production de logements assignés à Moutiers-les-Mauxfaits en tant que pôle urbain principal du territoire. Elle respecte également les objectifs de densité et de diversification de l'offre résidentielle fixés par le DOO et s'inscrit en continuité du tissu urbanisé existant.

Le Syndicat Mixte attire toutefois l'attention de la commune sur le fait que cette opération mobilise une part significative des capacités de développement en extension urbaine au regard des objectifs de modération de la consommation foncière portés par le SCoT. Dans cette perspective, les futures opérations d'aménagement gagneront à privilégier les démarches de renouvellement urbain, de densification et d'optimisation du tissu bâti existant, comme vous l'avez fait dans vos précédentes opérations.

3 Avis de la commune du Givre :

Votre service urbanisme m'a adressé par mail, le dossier de projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » pour que j'émette mon avis.

Votre projet urbanistique est situé, sauf erreur de ma part, au nord-ouest de votre commune. A priori, son implantation ne peut impacter en aucun endroit le territoire de la commune du GIVRE. Pour ces raisons, je n'émet aucune restriction à votre projet d'extension de lotissement.

Les services de la mairie sont à votre écoute pour toute question.

4 Avis de la Chambre d'agriculture :

4.1 Avis sur le projet d'aménagement :

☒ AVIS FAVORABLE

☐ Lié et nécessaire à l'activité agricole

☐ Ne gêne pas l'activité agricole du secteur

☒ **Autre (préciser) :** Le projet d'extension a été réalisé en étroite collaboration avec la Chambre d'agriculture et en concertation avec la profession agricole locale. La démarche Eviter, Réduire, Compenser a bien été appliquée, une Etude Préalable Agricole a été réalisée afin de compenser les impacts du projet sur l'économie agricole du territoire. A ce titre, la Chambre d'agriculture de la Vendée émet un avis favorable au permis d'aménager et son étude d'impact.

4.2 Etude Préalable agricole :

Le projet est soumis réglementairement à étude préalable agricole car il entre dans le champ d'application de la loi d'avenir agricole de 2014 et du décret du 31 août 2016 (l'opération dépasse 10 ha, elle est soumise à étude d'impact environnementale, la surface agricole consommée dépasse 5 ha, les terrains étaient encore exploités récemment).

L'étude préalable agricole conclut que le projet d'extension du lotissement communal « Les Roches Bleues » à Moutiers-les-Mauxfaits entraîne une consommation significative de foncier agricole, mais que cette artificialisation est considérée comme cohérente avec les documents d'urbanisme et les objectifs de développement démographique de la commune. Une compensation collective agricole est donc prévue.

L'investissement nécessaire pour compenser la perte économique est calculé sur la base des données SRISE, lesquelles établissent que le rapport entre l'investissement en agriculture et le produit agricole, est de 7,47. Ainsi, il est nécessaire d'investir 1 € pour générer 7,47 € de produit soit :

Phase 1	
140 930 € / 7,47 =	18 866,13 €
Phase 2	
324 020 € / 7,47 =	43 376,17 €
Projet global	
464 960 € / 7,47 =	62 243,64 €

La compensation économique est
estimée à : **62 244 €**

7 Avis du SDIS :

7.1 Accès des engins de secours :

L'accès des engins de secours, tel que présenté, est conforme.

Le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours, rédigé par le SDIS de la Vendée, est consultable par le lien suivant :

<https://fr.calameo.com/books/0067190136e3a4139537f>

7.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

La DECI du projet, telle que présentée, sera conforme, sous réserve d'un débit et pression conforme au RDDECI du nouveau poteau.

➤ Observations :

Le projet présenté devra être réalisé conformément aux textes en vigueur, et sous réserve de l'application des prescriptions précitées.

En cas de mise en place d'installations photovoltaïques, vous veillerez à prendre en considération les préconisations pour la mise en place de panneaux photovoltaïques consultables par le lien suivant : <https://fr.calameo.com/read/0067190131ece78739bb7>

8 Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale :

La MRAe souligne que ce projet prévoit l'aménagement de 128 nouveaux logements sur 5,64 ha, portant la surface totale de l'opération (en incluant les tranches précédentes) à plus de 10 hectares, ce qui rend l'étude d'impact obligatoire selon l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

La MRAe identifie cinq enjeux environnementaux majeurs pour ce site :

- La consommation d'espaces naturels et agricoles.
- La préservation des zones humides et la gestion de l'eau.
- L'adaptation au changement climatique.
- La protection des habitats naturels et des espèces (biodiversité).
- L'insertion urbaine et paysagère.

Concernant l'évaluation environnementale, la MRAe identifie les points positifs et perfectibles suivants :

- Biodiversité : L'autorité note que les enjeux liés à la faune et à la flore ont été globalement bien appréhendés, notamment avec la préservation de 750 mètres de haies (soit 79 % du linéaire existant).
- Espèces protégées : Si l'évitement des arbres colonisés par le Grand Capricorne est acté, la MRAe rappelle que toute opération de capture ou de déplacement d'espèces protégées (reptiles, hérissons) identifiées lors des prospections pré-chantier nécessite une autorisation préalable sous peine de suspension des travaux.
- Risques naturels : L'autorité recommande d'affiner l'analyse du risque d'inondation de caves par remontée de nappes en s'appuyant sur le retour d'expérience de la première phase du lotissement.

La MRAe relève plusieurs lacunes qu'elle juge préjudiciables à la bonne compréhension des impacts du projet :

- Incohérence « Loi sur l'eau » : L'étude d'impact renvoie le détail des mesures loi sur l'eau à une procédure ultérieure. Or, selon l'article R. 214-32 II-5° du code de l'environnement, l'étude d'impact doit intégrer ces éléments et se substituer au document d'incidences dès ce stade.
- Optimisation de la densité : En violation de l'article R. 122-5, le dossier ne présente aucune étude d'optimisation de la densité. La MRAe estime que le modèle pavillonnaire retenu répond à une « exigence minimale » de densité sans réelle recherche de sobriété foncière.
- Zones humides : L'équivalence fonctionnelle de la compensation (1 270 m² de noues pour 2 520 m² impactés) est jugée « hypothétique ». L'autorité souligne la difficulté de recréer un milieu humide sur des sols n'en présentant pas les caractéristiques et s'inquiète du passage d'une canalisation sous une noue, risquant de la drainer.
- Énergie et Climat : Le dossier utilise des normales climatiques obsolètes (1981-2010) au lieu des références 1991-2020 obligatoires. De plus, il manque une ambition alignée sur le nouveau PCAET (2026-2032) de la communauté de communes, ainsi qu'un bilan quantifié des émissions de gaz à effet de serre.

En rapport avec les analyses faites ci-dessus la MRAe recommande au pétitionnaire :

- 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 constructions 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.

E – DOSSIER LOI SUR L'EAU :

Dans le « Dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (Articles L.214-1 à L.214-6), l'analyse met particulièrement en évidence les éléments permettant de justifier la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser) et plus spécifiquement la compensation environnementale liée aux zones humides et à la gestion hydraulique.

Ce dossier ayant été établi à la demande de la MRAe et après donc la finalisation du dossier support de l'enquête publique, reprend de nombreux points déjà exposés dans l'Etude d'Impact.

1 Synthèse générale du projet d'extension du lotissement :

Le dossier rappelle que le contenu du projet concerne l'extension du lotissement communal « Les Roches Bleues » situé à l'ouest du bourg de Moutiers-les-Mauxfaits.

Il est porté par la commune et prévoit la création d'un quartier d'habitation en deux tranches représentant environ 5,64 ha d'emprise ; 1 05 lots libres ; des îlots destinés au logement social et collectif soit un minimum de 129 logements créés.

Le dossier déposé au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau), vise à démontrer la compatibilité du projet avec :

- Le SDAGE Loire-Bretagne ;
- Le SAGE du Lay ;
- La préservation des milieux aquatiques et des zones humides.

2 Points saillants permettant de démontrer la compensation environnementale :

2.1 Application explicite de la séquence ERC :

Le dossier comprend une partie dédiée à l'application de la séquence Éviter – Réduire – Compenser – Accompagner.

Cette structuration constitue un point fort du dossier puisqu'elle démontre :

- L'identification préalable des impacts ;
- La recherche d'évitement ;
- Les mesures de réduction ;
- Les compensations résiduelles.

2.2 Mesures d'évitement : conservation des structures bocagères

Le projet conserve une partie importante des éléments écologiques existants :

- Maintien des haies bocagères périphériques sur les limites Ouest, Nord et Est ;
- Protection de ces haies par des Zones de Protection de la Végétation ;
- Intégration du maillage végétal dans la composition urbaine.

Ces dispositions permettent :

- De préserver les continuités écologiques ;
- De limiter la fragmentation des habitats ;
- De maintenir des fonctions hydrauliques et paysagères ;
- De limiter l'érosion et le ruissellement.

2.3 Compensation de la suppression partielle d'une haie :

Le dossier reconnaît explicitement la suppression d'une haie au Sud pour réaliser le tourne-à-gauche sur la RD45.

Cependant, il prévoit une mesure compensatoire directe :

- Recréation de la haie sur talus en limite d'emprise ;
- Restauration d'un « filtre paysager » ;
- Reconstitution de la trame végétale d'origine ;
- Création d'une zone favorable à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Le dossier ne se limite donc pas à une simple replantation décorative. La haie compensatoire est présentée comme un ouvrage écologique, un dispositif hydraulique et un élément de continuité paysagère.

2.4 Gestion compensatoire des eaux pluviales :

Le dossier comporte plusieurs mesures fortes de compensation hydraulique :

- La création d'un bassin de rétention. Les eaux pluviales sont collectées, dirigées vers un bassin de rétention régulé puis rejetées de manière maîtrisée. Le bassin vise à écrêter des débits, limiter le ruissellement, prévenir les inondations et décanter des polluants éventuels.
- La création de noues végétalisées, la recherche d'une infiltration locale des eaux, la création de caniveaux drainants et le maintien d'espaces perméables. Ainsi certaines eaux alimenteront

une mare existante et des noues aménagées en zone humide au Sud du projet. Cette disposition est importante car elle traduit une logique de gestion à la source et une compensation fonctionnelle des surfaces imperméabilisées.

2.5 Préservation et reconstitution des fonctionnalités des zones humides :

Le dossier présente un inventaire des zones humides, une méthodologie d'investigation et un bilan des incidences sur ces milieux.

Les aménagements prévus en partie Sud (noues, talus plantés, alimentation de mare et infiltration) sont présentés comme participant au maintien ou à la restauration des fonctions hydrauliques, écologiques et épuratoires.

2.6 Intégration paysagère et renaturation :

Le projet prévoit des plantations d'alignement, des espaces végétalisés, des essences locales adaptées et la reconstitution du maillage bocager initial.

Ces mesures contribuent à la biodiversité ordinaire, à l'intégration paysagère, à la réduction des îlots de chaleur et à la restauration de continuités écologiques.

2.7 Compatibilité avec les documents de gestion de l'eau :

Le dossier affirme la compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et le SAGE du Lay.

Les mesures compensatoires sont donc présentées comme cohérentes avec :

- Les objectifs de non-dégradation ;
- La gestion équilibrée de la ressource en eau ;
- La préservation des milieux aquatiques.

En synthèse le dossier cherche à démontrer que les impacts sur les milieux humides et les eaux sont limités, les éléments naturels structurants sont largement conservés, les destructions résiduelles font l'objet de mesures compensatoires et la gestion hydraulique compense l'imperméabilisation induite par l'urbanisation.

F - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :

Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

I – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER :

Formulaire de demande de permis d'aménager

PA 1 : Plan de situation

PA 2 : Note de présentation

PA 3 : Plan de l'état actuel
PA 4 : Plan de composition
PA 5 et PA 9 : Vue et coupes du projet et hypothèse d'implantation
PA 6 et PA 7 : Photographies dans l'environnement proche et lointain
PA 8 : Programme des travaux
PA 8.1 : Plan de voirie et espaces verts
PA 8.2 : Plan d'assainissement EU/EP
PA 8.3 : Plan des réseaux souples
PA 10 : Règlement
PA 10.1 : Plan des clôtures

II – ETUDE PREALABLE AGRICOLE

III – ETUDE D'IMPACT

IV – ETUDE D'IMPACT – ANNEXES

V – ETUDE D'IMPACT – RESUME NON-TECHNIQUE

VI – DOSSIER LOI SUR L'EAU

VII – PIECES ADMINISTRATIVES :

- Arrêté d'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Consultations et avis des PPA

LE REGISTRE PAPIER

Le dossier a été complété au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête publique par :

- Le dossier « Loi sur l'eau », le 01/06/2026
- La réponse à l'avis de la MRAE, le 05/06/2026
- L'avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan, le 09/06/2026

G - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1 Désignation du commissaire enquêteur :

Après décision du tribunal administratif de Nantes n°E26000032/85 du 19 février 2026, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « La demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers Les Mauxfaits (85) », le commissaire enquêteur a pris contact avec la commune pour établir le calendrier général de l'enquête publique.

2 Préparation de l'enquête publique :

La réunion préparatoire avec le maire de la commune de Moutiers les Mauxfaits, la Directrice générale des services, le Premier adjoint et la secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme a eu lieu le 14 avril 2026 à partir de 14h30 dans les locaux de la mairie de Moutiers les Mauxfaits.

H - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1 Information du public avant ouverture de l'enquête publique :

Les avis d'enquête publique concernant « La demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers les Mauxfaits (85) » ont été insérés dans la rubrique « Avis administratif des annonces légales et judiciaires de la presse quotidienne régionale « Ouest France Vendée » les vendredis 24 avril et 15 mai 2026 et, « La Vendée Agricole » les vendredis 24 avril et 15 mai 2026.

L'avis d'enquête publique au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public :

- A la mairie de Moutiers les Mauxfaits
- Sur la RD 45, dans les deux sens de circulation, à hauteur du futur lotissement
- A l'entrée du lotissement actuel du Domaine des Roches Bleues au carrefour « rue de la Petite Forêt / rue du Diamant Bleu ».

Une information complémentaire a été insérée sur le site internet de la mairie de Moutiers les Mauxfaits.

2 Vérification de l'affichage :

Un contrôle préalable a été effectué sur le terrain par le commissaire enquêteur le 24 avril 2026 à 9h30. Lors des différentes permanences la présence des panneaux a été vérifiée.

3 Permanences, ouverture et clôture de l'enquête publique :

Le paraphe du registre est réalisé. Le visa des pièces du dossier mis à la disposition du public en mairie est effectué par le commissaire enquêteur avant démarrage de l'enquête publique le 11 mai 2026 à 08h30. Le dossier précité est disponible au public et complet. Celui-ci est mis à disposition dans l'accueil de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, 3 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de Moutiers les Mauxfaits :

- Le lundi 11 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 27 mai 2026 de 9h00 à 12h00

- Le mercredi 10 juin 2026 de 9h00 à 12h00

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 10 juin 2026 à 12h00. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique.

I - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Conformément au chapitre III du livre 1^{er} du code de l'environnement, j'ai établi le procès-verbal de synthèse que j'ai remis sous huitaine lors de la réunion de restitution du mardi 16 juin 2026 à 14h00 dans les locaux de la mairie de Moutiers les Mauxfaits en présence du maire de Moutiers les Mauxfaits, de la Directrice générale des services et de la secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme.

Un mail comportant des observations a été adressé par une personne. Aucune observation n'a été formulée par le public lors des permanences.

J - MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE :

Un mémoire en réponse a été transmis par mail le 30 juin 2026 au commissaire enquêteur par la Directrice générale des services de la commune de Moutiers les Mauxfaits.

K - ANALYSE DES REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'enquête publique que j'ai conduite dans le cadre de la procédure définie aux articles R 123-1 à R 123-27 du Code de l'environnement vise à confirmer l'intérêt général du projet.

Ceci a amené le commissaire enquêteur à poser quelques questions.

1 Analyse des observations formulées par la population :

Observations formulées par Madame Ambre CHARRE

Courriel – 01 - Envoyé par mail du 10/06/2026 à 10h44

« OBJET : Avis dans le cadre de l'enquête publique – Lotissement communal « Les Roches Bleues Extension »

« ... En premier lieu, la gestion des eaux pluviales en phase transitoire n'apparaît pas suffisamment explicitée. Les bassins de rétention étant implantés en limite sud de l'opération, il conviendrait de préciser les modalités de collecte, de régulation et d'évacuation des eaux pluviales tant que l'ensemble de l'opération n'est pas réalisé. Une urbanisation phasée doit garantir en permanence la maîtrise des écoulements afin d'éviter tout report de ruissellement vers les secteurs déjà urbanisés.

En second lieu, le schéma de desserte et de circulation soulève des interrogations majeures quant à la hiérarchisation réelle des flux et à ses impacts sur le lotissement existant des Roches Bleues.

Le projet prévoit deux accès principaux : un accès nord et un accès sud.

*L'accès sud débouche sur la D45, laquelle ne présente qu'un intérêt limité en termes de desserte fonctionnelle,
...*

Dans ces conditions, il apparaît de manière très probable que la majorité des flux automobiles quotidiens se reporte naturellement vers l'accès nord, puis emprunte les voiries du lotissement existant (rue du Saphir et la rue de la Topaze) puis la rue du Moulin Cassé dont le profil en travers et ses aménagements récents, interrogent sur sa capacité à absorber tout le Trafic quotidien.

Cette hypothèse de fonctionnement interroge directement la capacité des voies existantes à absorber un trafic de transit supplémentaire ...

Dans ce contexte, et afin d'éviter un report de circulation préjudiciable au lotissement existant, il pourrait être proposé que les rues du Saphir et de la Topaze ne soient pas ouvertes immédiatement à la circulation automobile de transit.

... Une telle mesure de phasage permettrait de limiter les transferts de trafic induit, de préserver la tranquillité du quartier existant et d'évaluer progressivement les conditions réelles de fonctionnement de l'ensemble urbain.

Une attention particulière doit être portée à la rue de la Topaze, qui a déjà fait l'objet d'aménagements de sécurisation depuis sa création, traduisant une sensibilité particulière en matière de sécurité et de cohabitation des usages. Son profil et ses conditions de visibilité la rendent particulièrement vulnérable à toute augmentation significative de trafic.

Au regard de ces éléments, la situation appelle une vigilance renforcée quant à la compatibilité entre la capacité des voiries existantes et les flux induits par le projet.

Plus largement, plusieurs principes d'aménagement auraient pu être utilement approfondis dans la conception du projet :

- La création d'une liaison douce structurante nord-sud entre l'ancien et le nouveau quartier, permettant de distinguer clairement les mobilités actives des circulations automobiles ;*
- La mise en place de noues paysagères ou dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales, conciliant fonctions hydrauliques et qualité paysagère ;*
- La création d'un espace public structurant (parc, aire de jeux, espace de convivialité) contribuant à l'identité du quartier et au lien social ;*
- Une transition paysagère plus affirmée entre les deux entités urbaines afin d'éviter une simple juxtaposition de programmes.*

... La présente contribution vise donc principalement à attirer l'attention sur les conditions de fonctionnement des interfaces entre l'extension et le lotissement existant, et plus particulièrement sur la rue du Saphir et la rue de la Topaze, qui constituent les points structurants et sensibles du projet.

En conclusion, la présente contribution s'inscrit dans le cadre de l'enquête publique et vise à éclairer le commissaire enquêteur sur les conditions de fonctionnement futur du projet et ses interactions avec le lotissement existant des Roches Bleues.

Elle ne remet pas en cause le principe de l'urbanisation du secteur, mais met en évidence des points de vigilance relatifs à la desserte, à la gestion des flux et à la sécurité des déplacements, lesquels conditionnent directement la qualité et la cohérence de l'ensemble urbain projeté.

La question centrale porte sur la nécessité de garantir une hiérarchisation claire des circulations et une séparation fonctionnelle effective entre les voies de desserte locale du lotissement existant et les liaisons de l'extension.

Dans ce cadre, la limitation ou l'encadrement strict des connexions viaires entre les deux opérations, notamment sur les secteurs du Saphir et de la Topaze, apparaît constituer une mesure de nature à sécuriser le fonctionnement global du quartier et à prévenir les effets de trafic induit. ... »

Quelles réponses peuvent être apportées aux observations légitimes formulées ? En particulier le schéma de desserte et de circulation (au minimum 115 véhicules en plus) et l'augmentation du trafic sur les voiries existantes (sécurité, capacité des voiries, ...).

Réponse de la Commune (MO) :

2.1. Cohérence des densités urbaines et transition avec le tissu existant

- Les densités prévues (25 log/ha sur T1, 21 log/ha sur T2) découlent strictement des obligations de sobriété foncière du SCOT et du PLU pour limiter la consommation d'espaces agricoles. Ainsi la moyenne générale comprenant l'ensemble des Roches Bleues correspond à 22 logements/ha.
- L'insertion de haies bocagères en frange de séparation avec le lotissement existant préserve l'intimité des riverains et adoucit la rupture de densité.

2.2. Maîtrise des eaux pluviales durant le phasage des travaux (Tranche T1 / T2)

Les eaux de ruissellements de l'ensemble de l'opération seront canalisées vers les deux bassins. Le cahier des charges techniques des entreprises de VRD impose la création de fossés de garde et de bassins de sédimentation transitoires pour interdire tout report de ruissellement boueux vers les parcelles existantes durant le chantier. Etant précisé que la pente naturelle préserve la quasi-totalité des secteurs déjà urbanisés.

2.3. Gestion des flux, hiérarchisation viaire et sécurisation des rues du Saphir et de la Topaze

Aujourd'hui notre commune dispose de très nombreux services dans le centre-bourg aussi facilement accessibles par la RD 45 que par la rue des Forêts. Des habitants du secteur urbanisé existant sont dans l'attente de cette sortie pour faciliter l'accès au centre bourg.

L'organisation des rues dilue le flux sur différents axes. Et la création des deux accès très fonctionnels permet de fluidifier la circulation.

De plus le maillage prévu est réglementé pour le passage des véhicules d'urgence et d'ordures ménagères.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune qui souligne la prise en compte des points soulevés dès la conception du projet.

2 Analyse des observations formulées par les PPA et le commissaire enquêteur :

2.1 Complément à la réponse à l'avis de la MRAe :

Dans son avis page 12, la MRAe précise : « *Par ailleurs le plan des réseaux eaux pluviales fait figurer le passage d'une canalisation sous une noue de compensation (EV8 ou EV7 selon les plans) ce qui pose question en termes de risque de drainage du sol par cette tranchée en contradiction avec l'objectif de cette mesure.* »

La réponse n'ayant pas été apportée à cette question dans le Mémoire en réponse du 05/06/2026. Quels éléments de réponse le maître d'ouvrage peut-il apporter ?

Réponse de la Commune (MO) :

La canalisation sera installée sans "lit de pose", c'est à dire que la canalisation sera posée directement dans la tranchée et recouverte des matériaux excavés lors de sa création. De ce fait, les travaux n'engendreront pas de drainage du sol : la noue créée au-dessus ne sera ainsi pas drainée puisque les matériaux du sol et le terrassement fait rendront le sol avec une perméabilité.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision technique apportée permettant de garantir l'absence d'effet « drainage » de la canalisation.

2.2 Aménagement de la RD 45 :

Le projet d'extension du lotissement du Domaine des Roches Bleues prévoit l'aménagement d'un tournant à gauche sur la RD 45 pour permettre l'accès par le Sud à l'extension du lotissement. La demande a-t-elle été formulée au département ? Celui-ci a-t-il donné son accord et budgété la réalisation des travaux ?

Réponse de la Commune (MO) :

Le Département a été consulté dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle était joint le permis d'aménager. Un avis favorable a été émis par la Direction Routes Mobilité Habitat. Le cabinet GEOUEST a échangé avec les services du Département en phase études. La permission de voirie sera demandée en juillet.

Les travaux sont intégrés dans l'appel d'offres qui est en cours et ils seront financés par la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que le principe de la réalisation d'un « tourner à gauche » sur la RD 45 est accepté par le Département et que celui-ci sera financé par la commune de Moutiers les Mauxfaits dans le cadre du projet.

2.3 Gestion du trafic routier supplémentaire :

Le projet prévoit à terme un ensemble de 208 logements sur le secteur des Roches Bleues (création d'environ 130 logements en plus sur l'extension soit au minimum 115 véhicules en plus selon données Insee 2025).

Une étude de circulation a-t-elle été réalisée pour évaluer :

- L'augmentation du trafic sur la RD45,
- Les conditions de sécurité des accès,
- Les impacts sur les riverains,
- Les besoins futurs en mobilités douces et stationnement.

Réponse de la Commune (MO) :

En phase études, le service des routes a été concerté et a donc validé la sortie sur la RD 45 qui permet de prendre en charge le trafic. De plus, la commune a réalisé récemment des travaux d'aménagement de la rue des Forêts et du Moulin Cassé permettant d'élargir la chaussée pour prendre en charge ce flux tout en sécurisant les piétons et cyclistes.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que des contacts ont été pris avec le service des routes et des travaux réalisés pour améliorer la sécurité de circulation des piétons et cyclistes. Par contre, il note qu'il n'y a pas eu d'étude de circulation.

2.4 Chambre d'agriculture de la Vendée :

Lors de la constitution du dossier en vue de la demande de permis d'aménager pour l'extension du lotissement « Les Roches Bleues » et à son évaluation environnementale, une étude préalable agricole a été faite concluant à des mesures de compensation collective agricole. Un avis formel de la Chambre d'agriculture a-t-il été demandé par ailleurs ?

Réponse de la Commune (MO) :

Un avis formel de la chambre d'agriculture a été demandé. L'avis favorable est joint au mémoire en réponse.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a bien reçu l'avis formel « favorable » de la Chambre d'agriculture.

2.5 Evolution démographique de la commune :

L'extension du lotissement des Roches Bleues est en particulier justifiée par le besoin en logements lié au développement démographique important de la commune de Moutiers les Mauxfaits. La justification présente des incohérences selon les parties du dossier.

Quelles sont les valeurs qui font références pour le projet d'extension du lotissement des « Roches Bleues » ?

Réponse de la Commune (MO) :

- La valeur de croissance démographique de 1,7 % est tirée des chiffres de l'INSEE (croissance annuelle moyenne entre 2016 et 2022), quant à la valeur de 2,4 % elle est issue du PLU.

Les objectifs du PLU prennent en compte une moyenne annuelle basée sur les données d'avant 2016. Pour le présent projet, nous pouvons prendre comme référence le taux le plus récent, basé sur les valeurs de l'INSEE, soit 1,7 % depuis 2016.

- Pour les densités minimales de logements/ha : 20 logt/ha constitue la moyenne sur l'ensemble du lotissement des Roches Bleues, basée sur les objectifs du PLU, il s'agit donc de la valeur de référence pour le projet.
- Mention de Jard-sur-Mer : Il s'agit d'une coquille matérielle d'édition du bureau d'études n'impactant en rien les calculs structurels propres à Moutiers-les-Mauxfaits.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des précisions apportées.

2.6 « Loi sur l'Eau » :

Le 01/06/2026, conformément aux articles L.214-1 à L.214-6, un dossier de déclaration a été établi concernant le projet d'extension du lotissement des « Roches Bleues ». Selon l'article R.214-33, un récépissé de déclaration doit être transmis sous quinze jours au déclarant. Ce récépissé a-t-il été reçu ? Quel en est le contenu ?

Réponse de la Commune (MO) :

Un récépissé de déclaration est obtenu lors du dépôt sur la plateforme d'Etat GUNEnv. Il n'en est pas délivré d'autres, sauf à avoir recours à un Arrêté de prescriptions où, là, le service instructeur peut émettre des demandes particulières.

La date du récépissé est sous condition de demande de compléments par la DDTM85 lorsque l'instruction se fait. En PJ vous trouverez le récépissé en date du 12/06/2026, date relativement récente pour savoir si aucune demande de la DDTM ne peut être émise. Néanmoins, dans le cadre de la procédure d'étude d'impact environnemental réalisée sous le régime du Code de l'Urbanisme (*procédure en cours d'enquête publique*), les services instructeurs ont été consultés ; ceux du SEN-DDTM85 entre autres. Les questions relatives à la gestion des eaux pluviales et aux zones humides font peut-être partie de leurs retours/demandes. Il n'y pas d'autre indication dans ce récépissé.

La procédure Loi sur l'eau reste en Déclaration pour ce dossier, indépendante de la procédure "Etude d'impact" puisque répondant au Code de l'environnement : il est donc bien soumis aux 2 mois de délai d'instruction comme tout dossier déclaratif. La date (indiquée sur le récépissé) court jusqu'au 12/08/2026.

Le dossier de déclaration Loi sur l'eau n'est pas une pièce de la procédure d'enquête publique, ni le récépissé. Dès l'instant où l'étude d'impact comporte et reprend les éléments liés à la gestion des eaux pluviales, des zones humides (ici, juste ces deux volets), elle suffit à elle-même. Bien que fournie dans votre cas actuel, ce dossier aurait pu être déposé dans plusieurs semaines après la fin de la procédure "Etude d'impact". Il n'aurait donc pas pu être fourni, de la même façon, le récépissé LEMA.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur acte la réponse apportée. Il tient à préciser que lors de la réalisation de « l'étude d'impact » pour un dossier nécessitant une évaluation environnementale celui-ci doit intégrer les rubriques liées à la « Loi sur l'eau » si le projet en question nécessite une procédure en lien avec la Loi sur l'eau. Il n'y a pas lieu de reporter à une étude ultérieure.

2.7 Gestion des eaux pluviales :

L'Etude d'impact indique que le projet engendre une augmentation de la surface imperméabilisée et donc une augmentation de la vitesse, des débits et des volumes de ruissellement. Quel est le débit de fuite prévu après aménagement ? Le projet augmente-t-il le ruissellement vers les parcelles déjà construites du lotissement de « Roches Bleues » ? Comment le bassin de rétention au Sud-Est a-t-il été dimensionné ?

Réponse de la Commune (MO) :

- Le débit de fuite prévu après aménagement est de 16,9 l/s.
- Le projet n'augmente pas le ruissellement vers les parcelles déjà construites du lotissement et ce n'est pas possible pour une grande partie du futur quartier. Les ruissellements ne s'effectuent pas vers le coteau déjà urbanisé du lotissement Les Roches Bleues. Le versant principal s'écoule vers le Sud. Pour une extrême partie Nord-est du futur lotissement, seuls les lots 6 à 10 sont contigus aux parcelles déjà bâties et ce sont des fonds de jardin accolés, avec très peu de pente donc sans conséquence sur les écoulements vers l'aval.
- Le bassin de rétention au Sud-Est a été dimensionné suivant la réglementation actuellement applicable : conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le volume est calculé sur 3 l/s/ha avec une prise en compte des parcelles et des espaces collectifs. L'ensemble de la gestion des eaux pluviales est présenté aux pages 119 à 124.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note les précisions apportées concernant la gestion des eaux pluviales au niveau du projet d'extension.

2.8 Capacité de la station d'épuration :

La capacité de traitement de la station d'épuration n'est pas la même selon les documents :

- Résumé non-technique : page 19 : 3500 EH ; page 28 : 3100 EH
- Etude d'impact : page 140 : 3500 EH ; page 253 : 3100 EH

Quelle est la valeur qui fait référence pour le projet d'extension du lotissement des « Roches Bleues » ?

Réponse de la Commune (MO) :

La valeur de référence est bien 3 100 EH et non 3 500 (valeur non actualisée dans les tableaux récapitulatifs).

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note.

2.9 Protection incendie :

Page 153 de l'Etude d'impact, il est indiqué que le SDIS sera consulté pour validation de la protection incendie du projet d'extension du lotissement des « Roches Bleues ». Quand cette consultation est-elle prévue ? En effet, en application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme le SDIS doit être consulté sur les projets ayant une influence notable sur la distribution des secours et la défense extérieure contre l'incendie. Les accès incendie

et secours pourraient potentiellement remettre en question le schéma de principe d'aménagement du lotissement.

Réponse de la Commune (MO) :

Le SDIS a rendu son avis le 07/01/2026. La DECI du projet, telle que présentée, sera conforme, sous réserve d'un débit et pression conforme au RDDECI des nouveaux poteaux.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis du SDIS. Il aurait été utile de joindre ce document dès le départ au dossier.

L - BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

Comme déjà indiqué, les permanences se sont déroulées dans une salle de la mairie de Moutiers les Mauxfaits. Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt éventuel d'observation par le public ont bénéficié du soutien efficace du personnel municipal.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant cette enquête.

Fait à Moutiers les Mauxfaits, le 10 juillet 2026

Le commissaire enquêteur

Marc Beaussant



DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT :

- Annexe 1 : copie du procès-verbal du 16/06/2026, 8 pages
- Annexe 2 : copie du mémoire en réponse du 05/06/2026 aux observations de la MRAe
- Annexe 3 : copie du mémoire en réponse du 30/06/2026 au procès-verbal du 16/06/2026