



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE PROJET DE LOTISSEMENT A USAGE DE LOGEMENTS,
PORTÉ PAR LA SAS AIRIS PAYS DE LA LOIRE, ROUTE DE LA POINTE D'ARÇAY
SUR LA COMMUNE DE L'AIGUILLON-LA-PRESQU'ÎLE (85)**

n° PDL 017564 / AP

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet de lotissement à usage de logements route de la Pointe d'Arçay, porté par la SAS AIRIS Pays de la Loire, filiale du groupe Lamotte, sur la commune de l'Aiguillon-la-Presqu'île.

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

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

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

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

Le présent avis est établi en se fondant sur la demande d'autorisation de défrichement déposée auprès de la DDTM de la Vendée le 27 février 2026, transmise à la MRAe par la DDTM le 29 avril 2026.

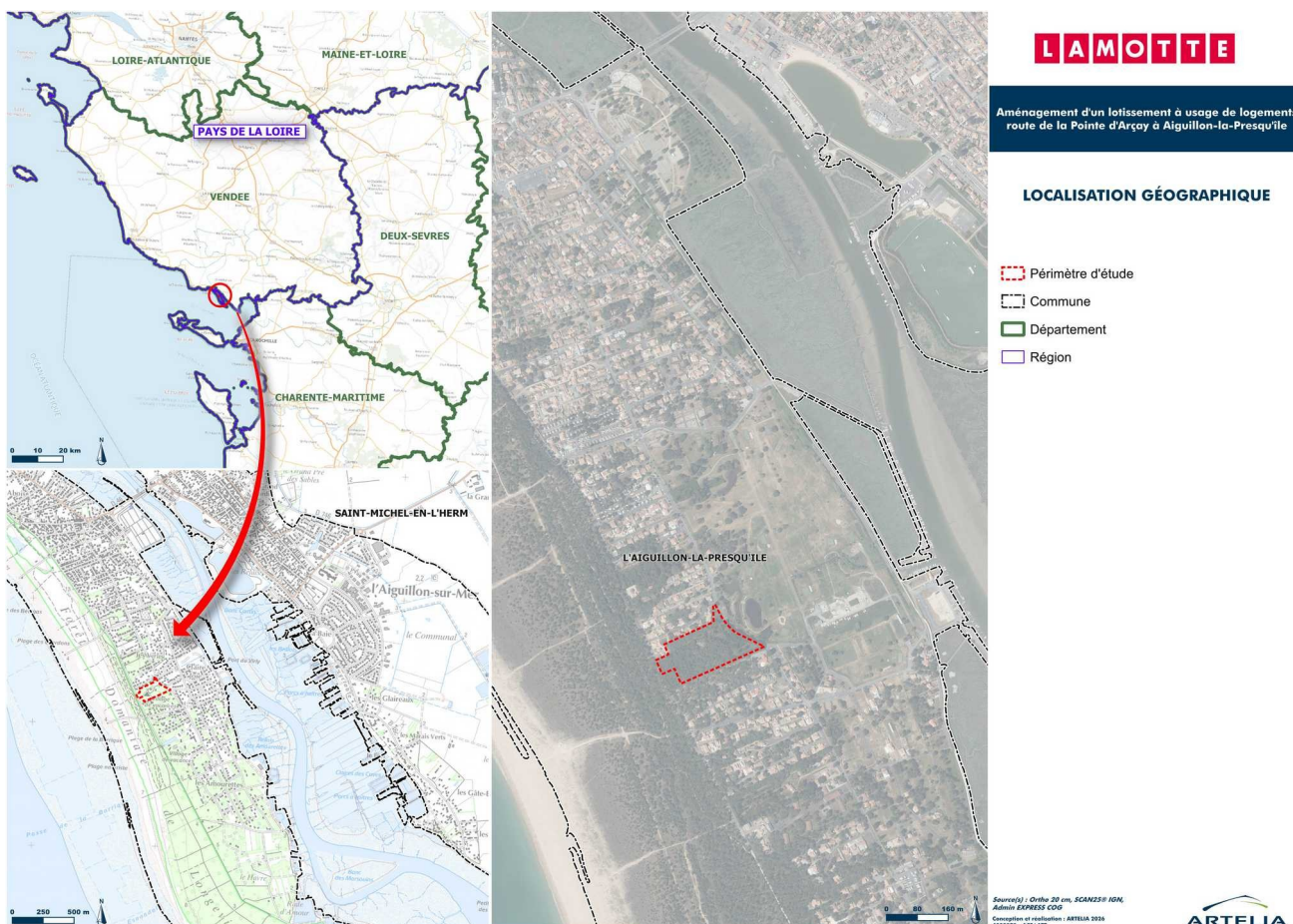
1 - Présentation du projet et de son contexte

La commune de l'Aiguillon-la-Presqu'île est née au 1^{er} janvier 2022 de la fusion des communes de la Faute-sur-Mer et de l'Aiguillon-sur-Mer. Elle comptait 2 845 habitants en 2023 (données Insee), en hausse d'un peu plus de 100 habitants depuis 2017, après avoir connu une baisse consécutivement à la tempête Xynthia (3 294 habitants recensés en 2007). Le parc de logements y est constitué aux deux tiers de résidences secondaires.

Le territoire de cette commune littorale a largement été créé par l'homme, par avancées successives sur la mer au fil d'endiguements, et par l'évolution de flèches sableuses. Actuellement la Pointe d'Arçay est en accrétion¹ en direction du sud. La MRAe observe qu'il est important de ne pas faire abstraction de l'historique de la formation du territoire communal, pour ne pas donner l'illusion que ce dernier présente un socle solide et pérenne dans le secteur du projet.

La MRAe recommande d'ajouter à la description de l'état initial de l'environnement un chapitre illustré retraçant l'histoire de la formation du territoire de la commune et tout particulièrement du secteur de projet.

¹ Accrétion : augmentation de la masse dunaire ou d'un cordon littoral, phénomène contraire de l'érosion.



Localisation du projet (page extraite de l'étude d'impact. Le fond cadastral sur l'illustration de gauche est antérieur à la phase de déconstruction post-Xynthia, au terme de laquelle un golf a été aménagé sur l'emprise d'un ancien quartier d'habitation)

Le lotissement est projeté sur une entité foncière à dominante naturelle majoritairement constituée d'un cordon dunaire boisé, située entre l'océan et l'estuaire du Lay, et plus précisément entre la forêt domaniale, un terrain de golf, et des zones bâties à vocation d'hôtellerie et d'habitation. Le terrain présente une topographie relativement marquée, variant de 8,5 à 2,5 m NGF, le point bas étant situé du côté de la route de la Pointe d'Arcay.

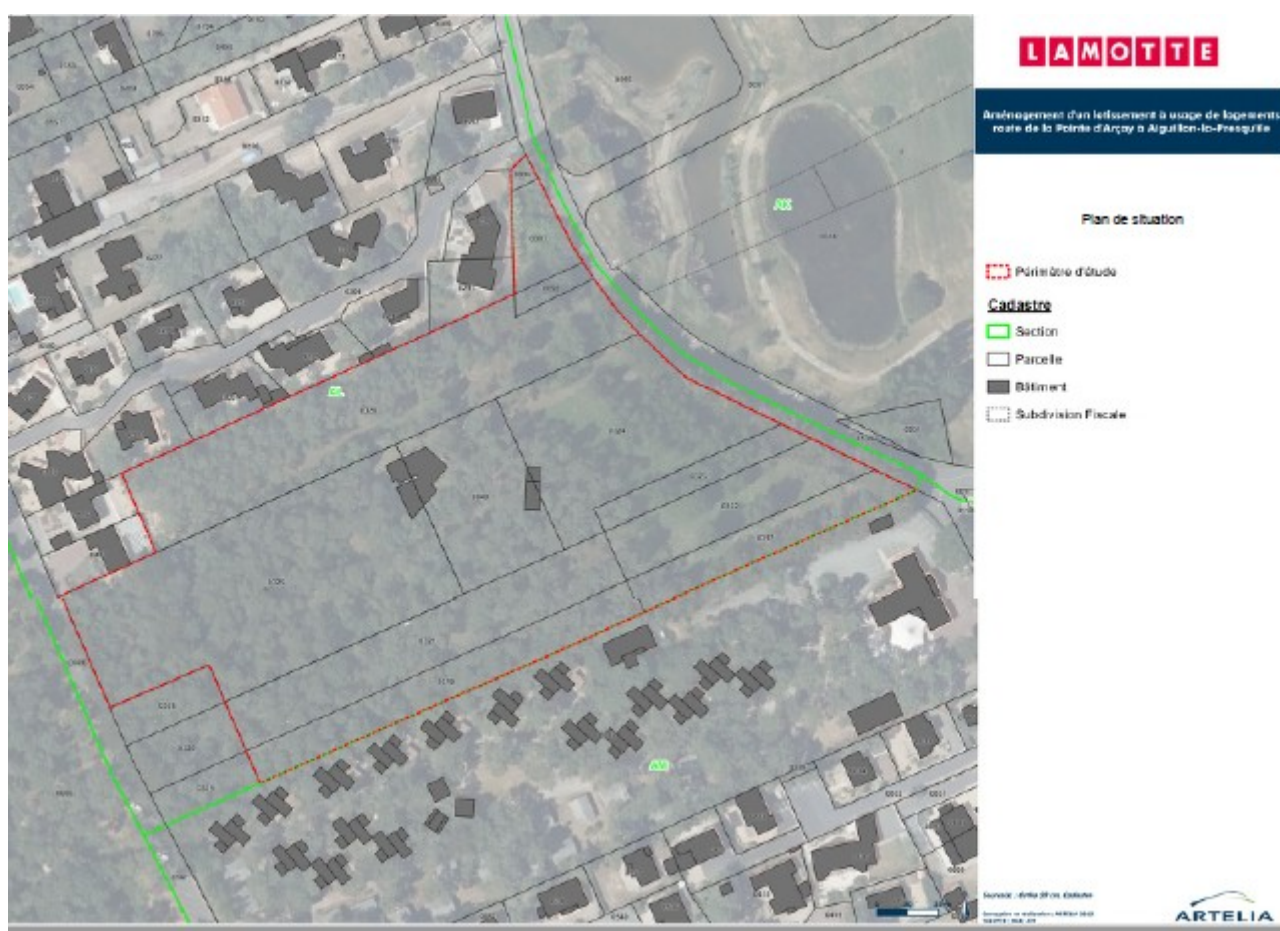
Le projet consiste à créer, sur une emprise totale de 2,34 ha, un lotissement à usage résidentiel, comprenant 30 terrains à bâtir et deux bâtiments collectifs (réalisés et commercialisés directement par AIRIS) de type R+2 de 20 logements chacun, en lieu et place d'une habitation individuelle et de sa dépendance, à l'état d'abandon, qui seront démolies dans le cadre du projet. Il est prévu que le futur lotissement soit desservi par une voie interne, accessible par la route de la Pointe d'Arcay à l'est et qu'il comporte une sortie piétonne, côté ouest, également carrossable en cas de submersion. L'étude indique que le remodelage du terrain reposera sur des terrassements de faible amplitude, limités à la mise à niveau nécessaires aux plateformes et voiries, sans remise à plat généralisée. Leur volume est estimé à 1 360m³ ou 1 750 m³, matérialisé sur la figure 12 de l'étude d'impact, cependant difficile à déchiffrer. Il n'est pas précisé comment le règlement du lotissement encadrera d'éventuels terrassements supplémentaires à l'intérieur des lots. La phase travaux est

décrite de façon détaillée en intégrant la construction de chaque lot et d'une durée estimée à 51 mois.

La MRAe recommande d'expliquer comment le règlement du lotissement encadrera d'éventuels terrassements à l'intérieur des lots.

La MRAe relève que la pièce du dossier intitulée « plan du projet » (annexe 10) diffère légèrement du plan support de la quasi-totalité du dossier (et reproduit en couverture de l'étude d'impact et du résumé non technique de cette dernière), en ce qui concerne l'implantation d'un des deux immeubles collectifs ainsi que les implantations indicatives du bâti et distances de recul vis-à-vis des limites séparatives sur les lots libres. La localisation des conteneurs à déchets semi-enterrés évoquée au fil de l'étude d'impact n'est pas matérialisée.

La MRAe recommande de mettre en cohérence les différents plans du projet présentés dans le dossier.



Emprise potentielle du projet (plan extrait du dossier)

Les trois parcelles boisées totalisant un peu plus de 1 000m² située au sud ouest du projet ont fait l'objet d'une vente en janvier 2025 (source : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>)

Le dossier est de prime abord structuré de façon très claire mais l'étude d'impact produite ne respecte pas pleinement les exigences de forme et de fond de l'article R.122-5 du code de l'environnement. En effet :

Au vu du dossier, le projet relève du régime de déclaration au titre de la rubrique de la loi sur l'eau 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 supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha). A ce titre, l'étude d'impact doit contenir les éléments attendus dans le document d'incidences tels que définis au 5° de l'article R.214-32 du code de l'environnement qui fixe le contenu d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et conformément au IV de l'article R.122-5 du code de l'environnement dont le rappel réglementaire présenté en début d'étude d'impact fait abstraction.

Cet article prévoit également que soient indiqués les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation. Certains de ces éléments figurent au fil des pièces, mais la partie dédiée de l'étude d'impact se limite à rappeler les noms des bureaux d'études.

L'étude des différents impacts d'un projet doit être proportionnée, mais n'est pas pour autant facultative, de même que la définition de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des effets négatifs du projet sur l'environnement (séquence « ERC »). Or, l'étude d'impact réalisée n'évalue pas suffisamment les impacts du projet sur certaines thématiques environnementales (cf. partie 4 du présent avis) et ne prévoit pas systématiquement de mesure compensatoire en réponse aux impacts résiduels du projet sur les enjeux étudiés.

La présentation de la méthode d'évaluation mise en œuvre précise que celle-ci n'a pas été appliquée à la partie milieux naturels, réalisée par une autre prestataire. L'étude d'impact pourrait utilement expliquer en quoi ces deux méthodes diffèrent et les conséquences éventuelles en matière de fiabilité de l'analyse.

De plus, quelques passages de l'étude d'impact portent par mégarde sur un projet de ZAC, potentiellement situé en Ile-et-Vilaine. Sur la forme, les légendes de plusieurs plans inclus au format A5 dans l'étude d'impact sont difficilement lisibles, plusieurs renvois sont inopérants (mention de type erreur) et l'étude utilise à plusieurs reprises en omettant de le rappeler, un fond cadastral antérieur à la phase de déconstruction des zones noires post-Xynthia, qui n'est plus représentatif des enjeux environnementaux actuels aux abords du projet.

Selon le dossier, le projet est soumis à permis d'aménager et à permis de construire ainsi qu'à autorisation de défrichement et à déclaration au titre de la loi sur l'eau. L'étude d'impact est très peu renseignée sur le contenu et le déroulement de ces différentes procédures.

La MRAe rappelle également que selon le III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement « Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation » (au cas présent, l'autorisation de défrichement) et que « Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation », le maître d'ouvrage a vocation à actualiser l'étude d'impact et procéder à de nouvelles consultations dont celle de la MRAe préalablement aux autorisations suivantes.

La MRAe recommande de compléter le contenu de l'étude d'impact conformément aux exigences de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

3.1 - Analyse des variantes et justification des choix effectués

L'étude d'impact motive :

- le projet, par la volonté de la commune déléguée de la Faute-sur-Mer puis de la commune nouvelle de l'Aiguillon-la-Presqu'île de conforter l'offre de logements principaux y compris sociaux sur leur territoire, pour compenser la baisse de population permanente consécutive aux opérations de déconstruction consécutives à la tempête Xynthia ; le projet, d'initiative privée, est présenté au fil du dossier comme étant à vocation de résidences principales, sans préciser quel outil juridique assurerait la pérennité de cet usage en y empêchant la vente ou la transformation des logements en résidence secondaire ou locations de courte durée, en l'absence à ce jour de servitude de résidence principale sur la commune (article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme). L'étude d'impact se réfère d'ailleurs expressément à un usage sous forme de résidences secondaires, pour nuancer les effets du projet en matière de qualité de l'air². Il n'est pas précisé non plus si le projet inclut des logements sociaux, combien et de quelle nature.
- le périmètre du projet, par l'opportunité foncière (la société AIRIS bénéficiant d'une promesse de vente de la part de particuliers) et par sa localisation en zone d'urbanisation future 1AUb et urbaine Ub du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de La Faute-sur-Mer de 2015 (et non celui de 2021 de l'Aiguillon-sur-Mer comme indiqué par endroits), sur un secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Sud des Sables d'Or », au sein de laquelle le porteur de projet escompte la suppression du principe d'inconstructibilité en zone inondable ou submersible dans le futur PLUi de la communauté de communes Sud Vendée Littoral. Il n'a pas été recherché de variante de moindre impact sur le reste du territoire de la commune. L'étude d'impact rappelle que l'arrêt en conseil communautaire intervenu le 22 mai 2025 du projet de PLUi prescrit le 17 décembre 2021 a été abrogé le 18 décembre 2025, dans la perspective d'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD. Le dossier gagnerait à mentionner que cette abrogation a été motivée notamment par les avis reçus lors de la consultation réglementaire des personnes publiques associées et de la MRAe³.
- l'organisation interne du projet, par la volonté de respecter le PPRL et de réduire les impacts en comparaison de ceux d'autres variantes cartographiées en faisant initialement abstraction de ces aspects. Le plan d'aménagement qualifié de final n'est pas celui présenté en annexe 10.

La MRAe recommande :

- ***d'expliquer les dispositions permettant de s'assurer que tout ou partie des logements projetés soient et demeurent à usage exclusif de résidences principales ;***

² cf. page 74/166 du tome 2 de l'étude d'impact : « D'après l'enquête ménage certifiée Cerema, le taux de motorisation des ménages est de 1.38. Pour les 70 ménages du futur projet, cela représente 97 voitures. Il a été considéré que les 97 véhicules des personnes résidant dans le futur lotissement réaliseraient le nombre de km annuel moyen en France. Cette donnée semble surestimée s'agissant de résidences secondaires. Les données sont donc des données correspondant à un maximum d'émission. Les émissions réelles devraient être inférieures aux résultats présentés ici. »

³ [Avis MRAe n°3971/APP du 26/09/2025](#) sur le PLUi de la communauté de communes Sud Vendée littoral

- **d'examiner l'existence de variantes de moindre impact sur le reste du territoire de la commune.**

3.2 - Impacts cumulés

L'article R.122-5 du code de l'environnement prévoit que soient étudiées les incidences cumulées du projet avec quatre types de projets : existants (c'est-à-dire réalisés), approuvés (c'est-à-dire autorisés), ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique, ou ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Dans l'étude d'impact cet exercice n'est pas réalisé correctement, à la fois parce que ses auteurs s'appuient dans le chapitre dédié sur une ancienne rédaction de l'article R.122-5, modifiée depuis 2021 et parce qu'ils limitent leur recherche au périmètre concerné par les impacts résiduels du projet, alors que ceux-ci peuvent par exemple se cumuler avec des impacts de même nature à proximité des impacts résiduels du projet.

La MRAe rappelle la nécessité de réaliser l'analyse des incidences cumulées du projet avec celles d'autres projets conformément aux termes de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

3.3 - Suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'étude d'impact présente les modalités de suivi projetées et des mesures correctives éventuelles, tout en y mêlant des mesures d'évitement ou de réduction (exemple : déplacement manuel de reptiles) non évoquées dans la séquence ERC.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le II de l'article R.122-13 du code de l'environnement prévoit que « *Le suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine mentionnées au I de l'article L. 122-1-1 ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement font l'objet d'un ou de plusieurs bilans réalisés sur une période donnée et selon un calendrier que l'autorité compétente (à savoir, le préfet de la Vendée au cas présent) détermine afin de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité de ces prescriptions, mesures et caractéristiques. Ce ou ces bilans sont transmis pour information, par l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, aux autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 qui ont été consultées (...)* ».

La MRAe recommande de requalifier en mesure d'évitement ou de réduction les mesures de suivi qui n'en sont pas.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact est produit de manière distincte. Il est dans l'ensemble clair et d'une compréhension facilitée notamment par la présence d'illustrations. Cependant, il devra être complété en fonction des réponses apportées aux observations soulevées par la MRAe sur l'étude d'impact dans le cadre du présent avis.

4 - Prise en compte de l'environnement par le projet, mesures destinées à éviter, réduire voire compenser les effets du projet sur l'environnement

4.1 - Risques naturels

L'étude d'impact recense les risques naturels connus sur la commune et évalue la vulnérabilité du projet vis-à-vis de chacun d'entre eux. Notamment :

La partie est du projet, exposée au risque de submersion et d'inondation, figure en zones rouge Ru et bleues (BO et B1)⁴ du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de La Faute-sur-Mer approuvé en 2017.

L'annexe 10 dénommée « plan du projet » indique (sans plus de détail) matérialiser par un trait bleu et un trait rouge les « limites du PPRI ». Cependant, ces tracés ne concordent pas entièrement avec le zonage réglementaire du PPRL de 2017 présenté dans l'étude d'impact. L'extrait (non légendé) du plan de zonage du PLU de La Faute-sur-Mer de 2015 présenté matérialise quant à lui des données issues d'un atlas de submersion de 2005 (selon légende consultable sur le Géoportail de l'urbanisme), sans explication sur l'absence apparente de mise à jour des données dans le PLU.

L'étude d'impact rappelle que l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au projet dans le PLU en vigueur prévoit que les espaces concernés par l'aléa de submersion inondation soient inconstructibles, ce qui n'est pas le cas dans le projet, qui s'appuie seulement sur les prescriptions du PPRL. Le projet de lotissement ne positionne pas de logement en zone rouge (où ils sont par définition interdits) mais prévoit d'en aménager 41 en zone bleue (ce qui va à l'encontre de l'OAP), composés d'une maison individuelle et de 40 appartements. Il prévoit de rehausser les niveaux de plancher au-dessus de la cote de référence (5 m NGF pour l'aléa 2100) en réservant le rez-de-chaussée des deux bâtiments collectifs aux places de stationnement. L'étude d'impact mentionne ponctuellement du stationnement en sous-sol, ce qui est à rectifier s'il s'agit bien d'une erreur.

L'étude d'impact ne questionne ni la compatibilité du projet avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne, ni le fait que l'élévation potentielle du niveau moyen de la mer à échéance 2100 (cf. <https://meteofrance.com/climadiag-commune>) puisse être supérieure à la valeur Xynthia + 60 cm, support du PPRL de 2017.

L'étude d'impact indique que « *Le projet est situé à plus de 340 mètres du trait de côte, soit hors zone d'influence directe de l'érosion marine et chocs mécaniques. Cette distance permet d'écarter une exposition directe à ce risque* ». Il mériterait d'être rappelé en complément que la commune de l'Aiguillon-la-Presqu'île figure sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux dynamiques hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral⁵. L'étude d'impact gagnerait à prendre appui sur les données disponibles (par exemple, l'étude du Cerema qui a cartographié les habitats susceptibles d'être impactés à l'horizon 2100) et éléments de diagnostic utilisés pour l'élaboration de la stratégie de gestion des risques liés aux changements climatiques (SGRLCC) de la communauté de communes, en cours lors de l'arrêt du

⁴ En zone rouge Ru, les constructions sont interdites sauf exceptions telles que les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Dans les zones bleues B0 et B1, les constructions à usage d'habitation (hors établissements sensibles) sont autorisées sous réserve de dispositions constructives adaptées.

⁵ Décret n° 2026-95 du 13 février 2026 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022

projet de PLUi de 2025, et de présenter l'état actuel d'avancement de cette dernière ainsi que son contenu si elle est finalisée.

En matière de risque de feu de forêt, l'étude d'impact mentionne un aléa fort dans l'atlas régional produit par la DREAL des Pays de la Loire, sans fournir la carte correspondante⁶, et s'appuie ensuite sur une carte nationale (document établi par la DGPR) sans questionner la cohérence de ces deux sources pour conclure que la pointe d'Arçay n'est pas concernée par ce risque et qu'il n'appelle pas de vigilance particulière sur le périmètre du projet. Or, la carte nationale sur laquelle le dossier s'appuie a été retirée du fait de son manque de fiabilité et n'a donc plus vocation à être diffusée localement ni utilisée. Un nouveau travail national est en cours, en vue de la publication d'une carte escomptée d'ici fin 2026. Il convient dans cette attente de se référer à l'atlas régional. En l'état des informations dont dispose la MRAe, il est prévu que ce massif soit classé au titre du code forestier "exposé aux risques d'incendies" début 2027.



*Extrait de l'atlas régional indiquant un aléa feu de forêt fort sur le périmètre du projet
(et très fort au nord et au sud)*

La MRAe rappelle l'importance de s'assurer de la fiabilité des données produites dans l'étude d'impact et recommande de mettre en cohérence les données relatives aux risques de submersion

⁶ Consultable sur https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20230531_atlasrisquefeuxdeforet_mai2023_vendee_cle182e99.pdf

marine et de feu de forêt afin d'assurer une prévention robuste et durable au bénéfice du projet de lotissement d'habitations en accord avec les documents d'urbanisme.

4.2 - Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Le dossier semble présenter une vision exagérément optimiste des impacts du projet en matière de milieux naturels.

Le projet est localisé dans une zone à enjeux environnementaux élevés, au contact de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel et paysager (espace remarquable au titre de la loi littoral, ZNIEFF de type I et II, sites Natura 2000 du Marais Poitevin), dans le parc naturel régional (PNR) du même nom.

L'étude d'impact décrit ces différents types de périmètres de façon générique en renvoyant vers la consultation des fiches descriptives sur le site de l'INPN. L'existence de ce site ne doit pas dispenser l'étude d'impact d'une analyse des interactions éventuelles avec le projet. S'agissant des ZNIEFF, l'étude d'impact se limite pour chacune d'entre elles à indiquer le nombre d'espèces déterminantes, sans conduire d'analyse ni tirer de conclusions contextualisées par rapport au projet.

Outre une zone humide de 140 m², située à l'est, dans le point bas de l'opération et l'habitat d'intérêt communautaire d'une dune boisée, le dossier indique notamment avoir identifié, sur l'emprise du projet et ses abords, au cours de neuf journées d'inventaires de terrain, réalisées d'avril à octobre 2024 puis en janvier 2026 : des stations d'Orchis homme-pendu et d'Asperge prostrée (toutes deux sur liste rouge nationale, la première faisant l'objet d'une protection régionale), la présence de plusieurs espèces faunistiques protégées, notamment Couleuvre d'Esculape, Léopard des murailles, de nombreux oiseaux parmi lesquels le Serin cini et le Roitelet huppé, Ecureuil roux, chiroptères (chasse et déplacement), Crapaud épineux (en déplacement), ainsi que Pélobate cultripède au niveau du golf voisin mais utilisant potentiellement l'emprise du projet pour s'enfouir durant sa phase terrestre, hiberner ou rejoindre une zone d'alimentation (dune grise). Un des enjeux du site du projet est qu'il joue un rôle de corridor écologique pour la faune terrestre (connexion entre les dunes boisées et les mares et milieux enherbés du golf).

Le boisement y est composé d'essences du littoral, majoritairement des Pins sylvestres et des Chênes verts. La périphérie du site est plantée d'une haie haute de Cyprès de Leyland. La réalisation du projet nécessite le défrichement (au sens de l'article L.341-1 du code forestier⁷) de 21 057 m² soit 90% de son emprise foncière, dans laquelle il est prévu que 34 ou 35 à 41% (voire davantage si besoin) des 781 sujets recensés soient effectivement abattus, parmi lesquels 44 présentent des désordres sanitaires ou mécaniques. L'étude d'impact confirme que *« la quantité d'arbre impactée pourra être amenée à évoluer lors des travaux d'abattage sur le terrain (en fonction de la réalité du terrain) dans la limite du raisonnable et sans dépasser le seuil de 50 % d'arbres impactés auquel cas cela remettrait en question les niveaux d'impact. »*

Les 2 353 m² restants correspondent aux secteurs de zones humides ou inondables non aménageables.

⁷ « Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

Le dossier caractérise les niveaux d'enjeux écologiques au sein de l'aire d'étude, en prenant en compte la localisation des espèces protégées et/ou à enjeux de conservation recensées et leur utilisation supposée des habitats naturels, pour définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet : évitement des habitats à enjeux considérés les plus élevés, maintien de trois corridors écologiques (corridor central de 6 m de large et fonds de parcelles de 5 m de large au nord et au sud, mais séparées côté ouest du massif forestier par des parcelles urbanisables ou urbanisées), de la zone humide de 140 m² recensée en partie basse, aménagement d'un crapauduc, d'un ouvrage de stockage des eaux pluviales en forme de dépression humide, précautions de chantier, gestion des espèces exotiques envahissantes, adaptation du calendrier de travaux, accompagnement du chantier par un écologue, gestion de l'éclairage nocturne, pose d'abris et de gîtes etc. Cependant, le niveau de définition des mesures projetées n'est pas uniforme. Par exemple, il n'est pas fourni de coupe du futur ouvrage humide.



Plan des mesures écologiques (extrait du dossier)

Au lieu de présenter comme il est d'usage les impacts bruts, les mesures d'évitement et de réduction, les impacts résiduels puis les mesures de compensation, le dossier passe sans explication directement des impacts bruts aux impacts résiduels et ne présente qu'une centaine de pages plus loin les mesures d'évitement et de réduction ainsi que des mesures qualifiées d'accompagnement, en l'absence selon elle d'impact suffisamment élevé sur le cadre biologique et les populations d'espèces pour appeler une compensation. Cette présentation peu logique ne permet pas de s'assurer aisément du bon déroulement de la séquence ERC dans le dossier.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation moyennant la proposition de mesures de compensation.

La dérogation mentionnée au 4° du I de l'article L. 411-2 n'est pas requise lorsqu'un projet comporte des mesures d'évitement et de réduction présentant des garanties d'effectivité telles qu'elles permettent de diminuer le risque de destruction ou de perturbation des espèces mentionnées à l'article L. 411-1 au point que ce risque apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé et lorsque ce projet intègre un dispositif de suivi permettant d'évaluer l'efficacité de ces mesures et, le cas échéant, de prendre toute mesure supplémentaire nécessaire pour garantir l'absence d'incidence négative importante sur le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées.

Au cas présent, l'étude d'impact s'appuie sur l'annexe « Diagnostic Faune Flore » déjà support de la demande d'examen au cas par cas, réalisée par un autre prestataire et complétée à la marge avec la mention des espèces supplémentaires recensées en janvier 2026 (non jugées à enjeux notables), y compris invasives.

Tout en mentionnant que le projet entraînera la destruction d'habitats d'espèces protégées, qu'il est prévu de déplacer des reptiles dans un seau etc., cette annexe conclut, sans se prononcer sur l'entier respect des interdictions mentionnées ci-dessus, que « *Le projet, après application de la démarche ERCA s'assurera du maintien des populations des espèces impactées. De plus, les impacts résiduels ne sont pas significatifs. De ce fait, il n'apparaît pas nécessaire d'élaborer un dossier de dérogation espèces protégées* » et renvoie vers la DDTM de la Vendée, service instructeur de la demande de défrichement, la responsabilité d'évaluer la nécessité éventuelle de conduire une procédure spécifique en ce sens et le respect par le projet des critères d'éligibilité.

La MRAe relève qu'un impact qualifié de faible n'est pas assimilable à une absence de risque caractérisé. Le dossier ne comporte d'ailleurs pas d'évaluation quantitative fine des populations d'espèces faunistiques à enjeux de conservation permettant de mesurer le gain de biodiversité escompté de la mise en œuvre de la démarche ERC et Accompagnement. Il mise sur l'existence de zones de report possibles, sans démontrer que de tels reports puissent avoir lieu sans concurrencer la faune déjà présente.

A titre d'illustration, la MRAe rappelle, s'agissant du Pélobate cultripède, que cette espèce présente en Pays de la Loire des caractéristiques spécifiques : elle dépend d'un fonctionnement écologique connecté entre habitats aquatiques et habitats terrestres sableux, elle réalise des déplacements terrestres parfois importants (plusieurs centaines de mètres) entre les zones de reproduction et les zones d'hivernage, elle utilise préférentiellement des substrats meubles favorables à l'enfouissement, caractéristiques des milieux dunaires.

Dans ce contexte, le site du projet, situé au sein d'un cordon dunaire et en continuité fonctionnelle avec des habitats favorables identifiés à proximité, doit être considéré comme participant

potentiellement au cycle biologique de l'espèce, même en l'absence d'observations directes répétées au sein de l'emprise.

Les inventaires mobilisés dans le dossier reposent sur des journées de terrain en nombre limité voire anachroniques qui ne permettent pas d'établir une évaluation quantitative des populations ni des flux d'individus. Or, au regard de l'écologie discrète et de la détectabilité variable du Pélobate cultripède, cet effort d'inventaire apparaît insuffisant pour conclure à une faible sensibilité du site.

En conséquence, la destruction de surfaces sableuses et la fragmentation des continuités écologiques sont susceptibles d'entraîner une altération des habitats terrestres d'estivage et d'hivernage, une perturbation des déplacements entre habitats fonctionnels et un effet cumulatif avec d'autres pressions sur le littoral vendéen. Les mesures envisagées, notamment le déplacement d'individus (« ramassage manuel »), ne peuvent être considérées comme une mesure d'évitement ou de réduction suffisante, mais s'apparentent à une mesure d'accompagnement incertaine, dont l'efficacité écologique n'est pas démontrée.

Dès lors, l'affirmation selon laquelle les impacts résiduels ne seraient pas significatifs ne repose pas sur une démonstration étayée, en particulier en ce qui concerne le respect des interdictions liées aux espèces protégées.

Au-delà du cas du Pélobate cultripède, cette analyse appelle une appréciation plus globale de la prise en compte des espèces protégées dans le dossier. Ce dernier apparaît insuffisamment étayé pour qualifier de manière robuste le niveau d'enjeu des espèces protégées présentes ou potentiellement présentes, démontrer l'absence de risque caractérisé de destruction ou de perturbation d'individus et d'habitats, au sens des articles L.411-1 et suivants du code de l'environnement, et justifier, sur des bases objectivées, la conclusion selon laquelle les impacts résiduels du projet ne seraient pas significatifs.

Cette insuffisance méthodologique est d'autant plus préjudiciable que le site d'implantation du projet s'inscrit dans un contexte écologique à forts enjeux, en interface entre milieux dunaires, zones humides et espaces ouverts, jouant un rôle potentiel de continuité écologique à différentes échelles.

Ainsi, l'approche retenue dans le dossier, reposant notamment sur l'hypothèse de zones de report fonctionnelles, l'absence de compensation écologique directe, et le recours à des mesures d'accompagnement dont l'efficacité n'est pas démontrée, ne permet pas de garantir que le projet respecte pleinement les exigences réglementaires relatives à la protection des espèces.

A contrario, l'étude d'impact indique à ce stade qu' *« Étant donné l'absence d'enjeux écologiques majeurs identifiés sur le site, la compensation sera réalisée sous forme financière, par versement à un organisme habilité conformément aux modalités prévues par le code forestier, afin de soutenir la création ou la restauration de surfaces forestières à fonctionnalités équivalentes sur le territoire. Cette compensation a vocation à équilibrer le bilan écologique de l'opération »*. La possibilité de recourir directement à une compensation physique ne semble pas avoir été étudiée. Le coefficient, le montant et les modalités de versement de la compensation financière mériteraient, si ce choix venait à être maintenu, d'être ajoutés au dossier de consultation du public.

La MRAe recommande :

- **de reprendre et renforcer les inventaires naturalistes, en veillant à couvrir l'ensemble du cycle biologique des espèces et les périodes écologiquement pertinentes,**
- **d'expliciter la fonctionnalité écologique du site à différentes échelles (locale et paysagère),**
- **de réévaluer les impacts du projet sur l'ensemble des espèces protégées concernées,**

- ***de réexaminer, de manière argumentée, la nécessité de recourir à une procédure de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées.***

Natura 2000

En application des articles L.414-4 et R.414-23 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une évaluation conclusive des incidences du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le projet.

Le projet est situé au voisinage immédiat du site Natura 2000 du marais poitevin et comporte l'habitat d'intérêt communautaire 2180.2 « Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à Chêne vert » dont l'état de conservation est classé en « défavorable mauvais » à l'échelle nationale et « défavorable inadéquat » (terminologie qui appelle une explication pour le grand public) à l'issue des inventaires menés dans le cadre de l'étude de l'université de Rennes en 2015, d'après le document d'objectifs (Docob) de 2022 piloté par le Parc naturel régional du Marais poitevin.

L'étude d'impact rappelle qu'à l'échelle du marais poitevin, cet habitat représente 1 154 ha et conclut que la suppression de 1,6 ha de boisement sur le site du projet n'est pas impactante et ne viendra pas compromettre le statut de conservation de l'habitat d'intérêt communautaire.

Le dossier n'évoque pas le fait que la zone d'influence potentielle du projet englobe également la partie côtière de ce site Natura 2000 ainsi que la ZSC Pertuis charentais, par le biais notamment des rejets de la station d'épuration intercommunale à l'amont des milieux côtiers et marins de ces sites.

Pour mémoire, la description de l'état initial de l'environnement figurant dans le volume 1 de l'étude d'impact renvoie vers les fiches de l'INPN, sans décrire ces sites Natura 2000 et leurs facteurs de vulnérabilité.

L'évaluation des incidences rappelle en grande partie les mesures d'évitement et de réduction sur les milieux naturels. S'il est logique qu'il y ait des recoupements, il ne semble pas cohérent de reproduire dans cette partie du dossier des mesures d'évitement sur la flore, après y avoir indiqué une absence de flore d'intérêt communautaire.

La MRAe recommande de compléter l'étude des incidences du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés de façon directe ou indirecte par le projet.

4.3 - Gestion des eaux et milieux aquatiques

Le projet n'intersecte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable, mais va engendrer des besoins et une imperméabilisation supplémentaire.

L'étude d'impact se réfère, pour la description de l'état des masses d'eau, à l'état des lieux de 2019 du Sdage Loire-Bretagne. La MRAe signale que l'état des lieux adopté en comité de bassin début décembre 2025 du projet de Sdage Loire-Bretagne 2028-2033 est consultable en ligne⁸.

La MRAe recommande d'actualiser le dossier en se référant à l'état des lieux de 2025 du projet de Sdage Loire-Bretagne.

Eaux usées

Le projet sera desservi par le réseau d'assainissement collectif. L'étude d'impact se limite au constat d'une charge entrante maximale inférieure à la capacité nominale de la station d'épuration

⁸ <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home/projet-de-sdage-2028-2033/etat-des-lieux-2025-loire-bretagne.html>

intercommunale (17338/18000 EH) et d'une non conformité en performance en 2023 sur chacun des 6 paramètres étudiés (DBO5, DCO, NGL, PT, matières en suspension et Escherichia coli), sans tentative d'explication des causes, ni analyse des conséquences (y compris sur les zones conchylicoles de la baie de l'Aiguillon). L'étude d'impact a vocation à vérifier et démontrer la capacité de l'ouvrage à traiter, dans le respect des normes de performance, les effluents supplémentaires engendrés par le projet, dès à présent ou sous réserve de la conduite de travaux programmés dans un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, dont il convient le cas échéant d'annexer au dossier la teneur, le calendrier et l'engagement financier validés par l'instance compétente (a priori le conseil communautaire de la communauté de communes Sud Vendée Littoral). A défaut, le maire de la commune ne devrait pas délivrer le permis d'aménager et les permis de construire afférents à ce projet.

La MRAe recommande de vérifier et de démontrer la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter les effluents supplémentaires liés au projet, en tenant compte des cumuls d'impacts avec les autres opérations d'urbanisation rendues possibles dans les documents d'urbanisme sur des secteurs reliés à cette station d'épuration.

Eaux pluviales

Le site d'étude ne reçoit pas d'écoulements en provenance de parcelles voisines. L'imperméabilisation de la zone, essentiellement imputable aux voiries et toitures, implique une augmentation des volumes ruisselants. Les modalités de gestion des eaux pluviales figurent pour certaines dans l'étude d'impact, pour d'autres au sein des annexes. Les tests d'infiltration réalisés sur le site ont montré une très bonne perméabilité. Chaque acquéreur de lot devra réaliser un ouvrage d'infiltration pour traiter les eaux pluviales de manière autonome à la source. Une partie de la voirie et les cheminements doux seront réalisés avec des revêtements drainants. Les différents types de surfaces concernées sont quantifiées et localisées sur plan de façon claire. Il est aussi prévu des noues et des tranchées drainantes sous voirie pour traiter les eaux pluviales au plus proche du point de chute. Le système de gestion des eaux pluviales est dimensionné pour des pluies d'occurrence centennale, avec un stockage possible en cas d'évènement pluviométrique particulièrement intense et/ou remontée de nappe souterraine, dans le point bas au nord-est vers lequel une continuité hydraulique sera assurée et où est prévu l'aménagement d'un ouvrage hydraulique de type dépression humide d'une surface de 75m². L'étude d'impact indique « *De la même manière que pour l'opération BF1, l'opérateur mettra en place un séparateur d'hydrocarbures pour l'opération BF2 et les suivantes* ». Une explication de ce que sont les « opérations BF » et une localisation sur plan des séparateurs d'hydrocarbures (non évoqués dans l'annexe « Gestion des eaux pluviales, notice hydraulique ») apparaît donc nécessaire pour la bonne compréhension du dossier.

La MRAe rappelle la nécessité de fournir dans l'étude d'impact les éléments du document d'incidences au titre de la loi sur l'eau, y compris la localisation des séparateurs d'hydrocarbures.

4.4 - Contribution à la lutte contre le changement climatique, sobriété énergétique

La France, à travers sa stratégie nationale bas carbone, a fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et vise la neutralité carbone à l'horizon 2050. La démarche ERC des études d'impact s'applique également à cette thématique.

La décision de soumission du projet à étude d'impact du 7 mars 2025 avait relevé :

- que le projet ne comportait aucune exigence particulière en matière énergétique, tant en ce qui concerne les sources d'énergie utilisées que les niveaux de sobriété (seul respect de la RE2020 ou fixation d'un niveau de performance plus élevé) et de production d'énergie(s) renouvelable(s) attendus,

- que la perte de capacité de séquestration de carbone et les émissions de gaz à effet de serre liées à la réalisation du projet (tant en phase de chantier que d'habitation du lotissement) n'avaient pas fait l'objet d'une estimation globale et d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation.

La commune déléguée de la Faute-sur-Mer est à l'écart des réseaux ferrés et desservie par axes routiers départementaux. Le site du projet, éloigné des axes de transit, est desservi par un réseau de voies communales en jonction avec la RD46. Il est indiqué dans le dossier que la voirie du projet est pensée pour limiter les déplacements motorisés (alors qu'il s'agit d'un bouclage classique) et privilégier les déplacements piétons et cyclables. Le projet est à une distance raisonnable du centre bourg mais le dossier ne justifie pas de l'accessibilité du projet par les transports en commun (distance de l'arrêt de bus le plus proche et fréquence de la desserte) et les modes doux (il rappelle l'existence de circuits cyclables sur la commune, sans les cartographier ni expliquer l'existence éventuelle d'autres voies cyclables à proximité du projet pour les déplacements quotidiens).

L'étude d'impact évalue les émissions de GES d'une partie seulement des postes de la phase chantier et, par exemple, ne chiffre pas la perte de séquestration de carbone correspondant aux abattages d'arbres.

La description du projet en matière de consommation énergétique et de performance environnementale des bâtiments est très générique et le rappel de bonnes pratiques effectué est curieusement illustré par un « exemple de synthèse de prescriptions et recommandations ciblées », comportant beaucoup de signes non expliqués, ce qui ne permet pas de comprendre aisément ce qu'il imposera en dehors du seul respect de la RE2020, d'autant qu'il n'est apparemment pas prévu que le règlement et le cahier des charges du lotissement comportent des prescriptions dans ce domaine.

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone est annexée à l'étude d'impact. Les besoins et effets du projet en matière énergétique et d'émissions de GES y sont chiffrés, en ce qui concerne sa phase de fonctionnement. Celle-ci a vocation à expliquer la façon dont il en est tenu compte. Elle conclut – sans mentionner les raisons mises en avant par le porteur de projet - sur le fait qu'à ce jour, il n'est pas prévu de toitures photovoltaïques sur les futurs bâtis, alors que ce type de toiture figure dans les trois scénarios étudiés par comparaison au mix énergétique français.

L'étude d'impact évoque l'utilisation éventuelle de systèmes économes et performants (pompes à chaleur, ventilation double flux, panneaux solaires pour l'eau chaude), sans qu'elle soit apparemment imposée.

Un projet soumis à étude d'impact a vocation à mettre en œuvre la démarche éviter, réduire et compenser, même si le porteur de projet et/ou les auteurs de l'étude d'impact considèrent que le projet aura à lui seul une incidence faible sur le climat, les effets notables sur le climat planétaire résultant précisément de l'addition d'une multitude de projets. Cet exercice reste donc attendu. La

MRAe rappelle l'existence d'un guide relatif à la prise en compte des émissions de GES dans les études d'impacts⁹.

Au regard des enjeux climatiques, la MRAe recommande d'expliquer les choix du porteur de projet et de présenter une approche de type bilan des émissions de gaz à effet de serre couvrant la réalisation du projet et son fonctionnement.

4.5 - Impacts sur les paysages et le patrimoine

Le dossier comporte une notice paysagère formulant des propositions d'aménagement mais l'étude d'impact ne comporte pas à proprement parler d'étude des formes urbaines et architecturales et des perspectives visuelles. Le périmètre du projet et ses abords ne sont pas concernés par un périmètre de protection de monuments historiques. Ils s'inscrivent dans un paysage, partiellement sous couvert boisé, dominé par l'urbanisation pavillonnaire fréquemment rencontrée sur les secteurs du littoral vendéen qui ont fait l'objet d'extensions urbaines importantes au gré des opportunités foncières.

Le projet est situé en zone de présomption de prescription archéologique. La DRAC n'a pas émis de prescription d'archéologie préventive.

La teneur effective du projet appelle également des compléments : le dossier comporte des exemples d'illustrations des futurs lots avec des constructions en bois naturel et ressemblant pour certaines davantage à des habitations légères de loisir au sein d'un camping que d'un lotissement, sans expliquer s'il s'agit des typologies effectivement imposées par le règlement du PLU et du lotissement. L'apparence et les perceptions éventuelles (proches et lointaines) sur les deux futurs immeubles ne sont pas présentées.

La MRAe recommande d'étayer l'analyse paysagère en cartographiant les perspectives sur les futures constructions, en renseignant davantage la teneur effective du projet et en joignant des photomontages de l'insertion paysagère des futurs immeubles.

4.6 - Impacts sur l'environnement humain et la santé

Pollinose

En France, 10% à 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose et ce problème de santé publique va croissant. L'étude d'impact n'aborde pas cette thématique. La demande de permis d'aménager présente la palette végétale envisagée et prévoit une gestion des essences envahissantes. Il est du ressort de l'étude d'impact d'alerter en complément sur l'importance d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants, de détecter leur présence éventuelle dans l'emprise du projet et de démontrer que les essences retenues pour les nouvelles plantations ne le sont pas. Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité à cet effet un guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner des essences ne posant pas de problème pour la santé publique (<https://www.vegetation-en-ville.org>).

La MRAe recommande d'intégrer les risques de pollinose au choix des plantations.

Moustique tigre

La présence d'Aedes albopictus (Moustique tigre) a été mise en évidence sur la commune. Le département de la Vendée a été inscrit, par arrêté interministériel du 19 août 2015, sur la liste des

⁹ [Guide méthodologique de février 2022 « prise en compte des GES dans les études d'impact »](#)

départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population. L'étude d'impact n'aborde pas cette thématique. Dans un contexte d'expansion de la présence de ce moustique, vecteur de maladies et facteur de dégradation de la qualité de vie, une attention particulière doit être portée pour limiter le risque de prolifération, favorisé par la stagnation des eaux. Ce peut être par exemple au niveau des terrasses, des gouttières. Il convient donc d'intégrer cet aspect dans l'étude d'impact du projet, pour s'assurer qu'il retienne des dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires (Cf. guide technique consultable sur <https://agirmoustique.fr>).

La MRAe recommande de s'assurer de dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires du moustique tigre.

5 - Conclusion

Le projet de lotissement s'inscrit dans une volonté de conforter la reprise de la croissance démographique de la commune déléguée de la Faute-sur-Mer, sans que la commune nouvelle ou l'intercommunalité n'ait apparemment mis en place de mesure permettant de mieux mobiliser le parc de logements existants et la création de nouveaux logements au bénéfice des résidences principales, dans un souci de rééquilibrage par rapport aux résidences secondaires.

Le dossier ne démontre pas non plus la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter, dans le respect des normes de performance, les effluents supplémentaires engendrés par le projet.

Le fait pour le porteur de projet de saisir la MRAe pour avis sur le dossier d'autorisation de défrichement (faute pour le projet de respecter l'OAP du PLU en vigueur en matière de risque d'inondation et de submersion) a pour effet de priver le dossier d'une partie des éléments descriptifs détaillés figurant habituellement dans une demande de permis d'aménager. Le dossier décrit ainsi précisément la phase chantier mais n'entre pas dans le détail de certaines composantes du projet.

Celui-ci tient davantage compte des enjeux paysagers et de résilience identifiés que les opérations voisines passées. Pour autant, l'étude d'impact est trop générique sur certains points pour satisfaire aux attendus particuliers exprimés dans la décision d'examen au cas par cas du 7 mars 2025.

En l'absence d'étude de localisation alternative, les 70 résidences programmées se répartissent sur des zones exposées à des risques d'inondation, de submersion et/ou de feu de forêt, à propos desquels le dossier doit être fiabilisé.

Le projet prend également place sur un secteur de la commune présentant des enjeux écologiques élevés, que l'étude d'impact estime prendre en compte de façon satisfaisante alors que ni l'effort d'inventaires naturalistes, ni le déroulement d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser rigoureuse ne permettent de le démontrer, tout particulièrement pour ce qui concerne les continuités écologiques et les espèces protégées.

Nantes, le 30 juin 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE