



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis délibéré  
sur le projet d'élaboration du  
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes Sud Vendée Littoral (85)**

**N° PDL 003971 / A PP**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 26 septembre 2025 sur l'avis relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Sud Vendée Littoral (85).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, 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 : Mireille Amat, Bernard Abrial, Vincent Degrotte et Daniel Fauvre.*

*Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.*

\* \*

*La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Sud Vendée Littoral, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 26 juin 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 30 juin 2025 l'agence régionale de santé de la Vendée.*

*En outre, la DREAL a consulté par mail du 30 juin 2025 le directeur départemental des territoires de la Vendée.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration des PLUi (article R.104-7 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité, à savoir le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire le 22 mai 2025 et une note dénommée « Erreurs matérielles ».

### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 - Contexte et présentation du territoire

L'élaboration du projet de PLUi a été engagée en 2021. Son territoire correspond, comme celui du ScoT en vigueur approuvé en 2023, à celui de la communauté de communes Sud Vendée Littoral, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des syndicats mixtes et des anciennes communautés de communes que sont le pays né de la mer, le Pays de Sainte-Hermine, les Isles du Marais Poitevin et le Pays mareuillais. Il se situe au sud de la Vendée, entre le bas-bocage, la plaine agricole et le marais poitevin, à proximité des pôles de La Roche-sur-Yon, Niort et la Rochelle. Son territoire est traversé par l'autoroute A 83.

D'une surface de 909 km<sup>2</sup> (domaine public maritime non compris), il englobe 43 communes<sup>1</sup> parmi lesquelles huit sont soumises à la loi Littoral et accueille 55 649 habitants (recensement INSEE 2022). La ville principale, Luçon, compte 9 450 habitants. Les 40 557 logements recensés se composent à 63,5 % de résidences principales, 31 % de résidences secondaires et 5,5 % de logements vacants.

Le territoire présente une certaine attractivité résidentielle et un mode de développement consommateur d'espace, s'accompagnant d'un usage prépondérant de la voiture individuelle, ce qui engendre des émissions de gaz à effet de serre (GES) importantes ainsi qu'une forte pression sur les ressources et espaces naturels, de fort intérêt patrimonial comme plus ordinaires.

Le secteur littoral est en prise avec des enjeux importants de prévention des risques naturels, de préservation des espaces naturels de fort intérêt écologique avec notamment la vaste zone humide du Marais poitevin et des sites emblématiques pour l'avifaune tel que la pointe de l'Aiguillon. Les composantes paysagères de la plaine et du bas bocage vendéen s'affirment à mesure que l'on s'écarte du littoral.

---

1 La commune nouvelle de L'Aiguillon-la-Presqu'île regroupe, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, L'Aiguillon-sur-Mer et La Faute-sur-Mer.

Le territoire du projet de PLUi est notamment concerné par le parc naturel régional du Marais poitevin, trois réserves naturelles nationales (parmi lesquelles celle de l'anse de l'Aiguillon), cinq sites Natura 2000<sup>2</sup> et le parc naturel marin Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis.

## 1.2 - Présentation du projet de PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi arrêté se structure autour de quatre grands axes pour les 10 prochaines années : *un territoire qui répond aux besoins des habitants et usagers ; qui consolide ses atouts et affirme ses ambitions ; qui s'inscrit dans l'anticipation des dérèglements climatiques et un territoire rural aux richesses préservées, socle de l'identité du Sud Vendée Littoral.*

Le PADD prévoit la création annuelle de 330 résidences principales (parmi lesquelles 8 % de logements locatifs sociaux), aux typologies plus adaptées à la diversité des parcours résidentiels que le modèle pavillonnaire prédominant (92 % des logements du territoire étant des maisons), en se fondant sur un scénario de croissance démographique annuel de +0,7 % sur les dix années d'application du PLUi, visant les 65 000 habitants à l'horizon 2041<sup>3</sup>. Le taux annuel moyen de croissance de la population entre 2011 et 2016 puis 2016 et 2022 était respectivement de 0,5 et de 0,2 %, en ralentissement par rapport à la période d'accélération 1999-2011 où il a légèrement dépassé 1 %. La collectivité envisage donc, comme prévu dans le PLH 2023-2029, une reprise de la croissance démographique par rapport aux années antérieures. Cependant, dans le PLH, le scénario est de 330 logements par an au total (en y intégrant les résidences secondaires, le renouvellement urbain et l'évolution de la vacance) et non 330 résidences principales. La cohérence avec le rythme défini par le SCoT approuvé en 2023 et le PLH n'est donc pas entièrement démontrée, d'autant que le projet de PLUi ne comporte pas de dispositions permettant d'escompter une réduction notable de la part de résidences secondaires<sup>4</sup> sur la décennie à venir. Il ne comporte pas davantage de dispositions concrètes garantissant la réalisation de logements locatifs sociaux.

La stratégie inclut le développement de projets de contournement routiers que le PADD qualifie de « connus » (mais non listés et sans indication sur l'état d'avancement des procédures d'autorisation correspondantes) sur les RD 137 et 746, ainsi que la densification mais également l'extension sur 100 hectares supplémentaires des zones d'activités existantes.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique (« Trame verte et bleue ») et 80 OAP sectorielles (68 à vocation d'habitat et 12 à vocation économique), portant au cas présent uniquement sur des zones d'urbanisation future 1AU (malgré l'intérêt d'encadrer également le devenir de zones U conséquentes et/ou propices au renouvellement urbain) viennent compléter le règlement écrit et graphique du projet de PLUi. Ce dernier comporte deux planches par commune : une établissant le zonage et diverses prescriptions, la seconde le nombre d'étages autorisés. La destination des emplacements réservés figurant sur les plans n'y est pas indiqué et ceux-ci ne font pas l'objet de justifications individualisées dans le rapport de présentation. Un

---

2 La zone de protection spéciale FR52212011 Plaine calcaire du Sud Vendée, la zone de protection spéciale FR5410100 et la zone spéciale de conservation FR5200659 du Marais poitevin, la zone de protection spéciale marine FR5412026 et la zone spéciale de conservation marine FR5400469 Pertuis charentais-Rochelonne.

3 Et non une augmentation de 65 000 habitants tel qu'indiqué par erreur à plusieurs reprises dans le dossier.

4 Cf. nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 qui dispose que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale. Cette délimitation est possible dans les zones où la taxe sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation de la commune.

**Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :**

- ### Renforcer le rôle des centralités dans la structuration du territoire
- 
- Cette carte illustre la stratégie de renforcement des centralités pour structurer le territoire de la région Sud Vendée Littoral. Elle met en évidence plusieurs éléments clés :
- Axes de transport :** Les routes principales sont représentées par des lignes rouges épaisses, tandis que les axes secondaires sont en orange plus fines. Les voies ferrées sont indiquées par des lignes noires à double trait.
  - Pôles d'attraction :** Des cercles concentriques colorés (jaune, rose, vert) symbolisent les bassins de vie autour des pôles principaux, secondaires et locaux.
  - Gares :** Des symboles noirs avec un train indiquent l'emplacement des gares principales.
  - Pôles extérieurs :** Des carrés noirs représentent les zones d'intérêt situées hors du périmètre principal.
- Le plan inclut également une légende détaillée, une échelle kilométrique (0-6 km) et des indications directionnelles vers La Roche-sur-Yon, Fontenay-le-Comte, La Rochelle et La Chabagnière.
- Eléments de repère :**

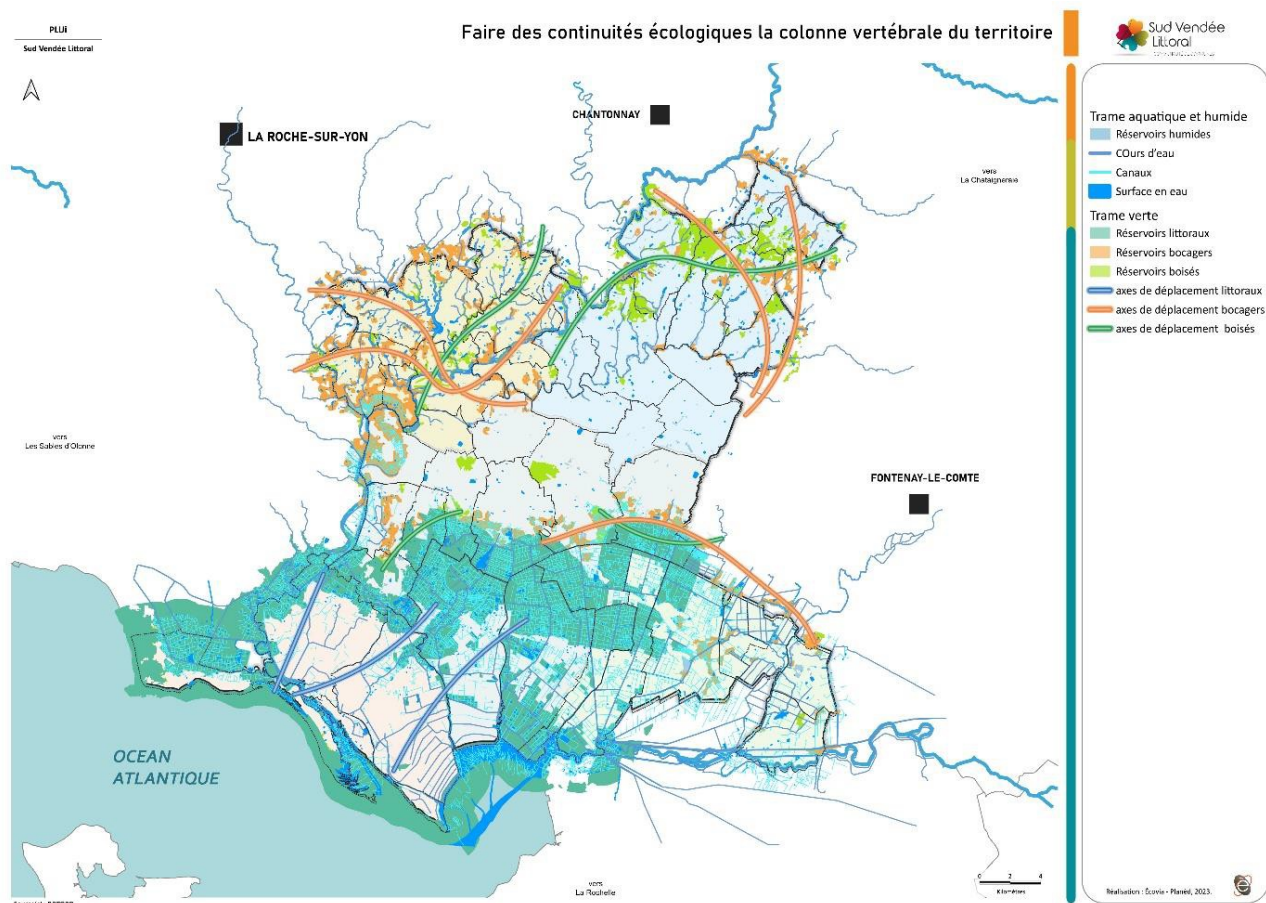
  - Sud Vendée Littoral
  - Cours d'eau
  - Autoroute
  - Axe principal
  - Gare
  - Pôles extérieurs au territoire

**Renforcer le rôle des polarités :**

  - Pôle principal de Luçon
  - Pôles d'appui des bassins de vie
  - Pôles locaux
  - Communes rurales
  - Pôles touristiques du littoral

..... Structurer les bassins de vie autour des pôles structurants
- Réalisation : Frac - Nantes, 2013.

**MRAe**  
Mission régionale d'autorité environnementale  
**Pays de la Loire**



Carte du PADD « faire des continuités écologiques la colonne vertébrale du territoire »

### 1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUi de la communauté de communes Sud Vendée Littoral identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- les risques de submersion et d'inondation, ainsi que le phénomène de recul du trait de côte ;
- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et le paysage ;
- la sobriété énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Le dossier reçu se compose de 130 documents au format PDF, parmi lesquels certains rassemblent plusieurs documents et d'autres portent des noms peu évocateurs (exemple : annexe 85031), sans explication de leur ordonnancement ni distinction entre les annexes obligatoires d'un PLUi et d'autres annexes fournies par exemple à l'appui du rapport de présentation, qui n'en liste aucune.

L'absence de transmission par la collectivité de l'ensemble des pièces à la MRAe sur la plateforme dédiée a conduit ses services à devoir reconstituer, à partir d'un lien de téléchargement, un dossier non doté d'un sommaire général, pourtant nécessaire à la compréhension de son armature. La première pièce du dossier, dénommée « procédure » s'ouvre sur une note dépourvue d'extraits

cartographiques, ni datée, ni signée, signalant la présence de nombreuses erreurs matérielles dans le PLUi arrêté par le conseil communautaire et que celles-ci seront corrigées lors de l'approbation du PLUi. Si tel est le cas, il aurait été plus adapté de procéder à un nouveau vote et de consulter les personnes publiques associées et la MRAe, puis le public, sur une version consolidée et identique à celle que la collectivité envisage d'approuver. Certaines pièces (règlement écrit, rapport de présentation,...) comportent des oublis, des mentions se rapportant à d'autres territoires (région PACA, pays de Gâtines), des annonces de vérifications requises et de compléments à venir, par exemple en matière de foncier à vocation économique disponible, de capacités de stationnement, de patrimoine, d'expansion urbaine et des surlignages donnant à penser qu'il s'agit de documents de travail et non de la version finalisée soumise au conseil communautaire, et qui privent le lecteur d'informations importantes.

Les plans ont été fournis dans un format numérique non optimisé, compliquant tant leur consultation à l'écran que leur impression, ce qui est particulièrement préjudiciable à l'examen d'un document d'urbanisme. A titre d'exemple, sur la commune de Puyravault, chaque tentative de zoom ramène sur le centre bourg et les intitulés des deux types de zones roses situées au sud de la commune sont manquants. De plus, le fond cadastral utilisé semble pour partie inexact ou dissimulé par d'autres aplats : à la Tranche-sur-Mer par exemple, il ne représente pas les bâtiments existants sur l'aérodrome et au sein des campings situés le long de la route d'Angles, sans qu'il soit précisé pour quelles raisons.

Le contenu du rapport de présentation d'un PLUi est défini aux articles R.151-1 à 151-5 du code de l'urbanisme. Au cas présent, le rapport de présentation comporte formellement les chapitres attendus dans le cadre de l'évaluation environnementale, mais il est de qualité inégale et présente des lacunes ainsi que des marges d'amélioration explicitées au fil du présent avis. Sur la forme, il comporte de nombreuses illustrations, mais le format et la résolution de la plupart d'entre elles les rendent difficilement intelligibles.

***La MRAe rappelle la nécessité d'assurer une information correcte des parties prenantes en veillant à la clarté du dossier.***

## **2.1 - Diagnostic socio-économique du territoire**

Le diagnostic aborde les différentes thématiques attendues mais n'est pas finalisé et il n'est pas dressé d'état des lieux des activités économiques littorales et maritimes (activités portuaires, zones de mouillages et d'équipements légers, différents types d'aménagements et d'occupations du sol liés à la conchyliculture, concessions de plages, etc.) malgré leur importance locale.

Bien que les données Insee soient disponibles jusqu'à l'année 2022, la présentation des tendances démographiques du territoire s'arrête à l'année 2019 et le graphique porte sur la période 2008-2019. Cela a par exemple pour effet d'afficher une décroissance annuelle moyenne de près de 2 % sur la commune de l'Aiguillon-la-Presqu'île, en gommant le fait que le taux de croissance annuel moyen a été de 0,3 % entre 2016 et 2022.

Le diagnostic confirme les enjeux relevés dans le cadre du SCoT en matière de besoin d'adaptation de l'offre de logements aux revenus des ménages, de développement du locatif, de rupture avec le modèle de la maison individuelle et de maîtrise de la part des résidences secondaires qui touche aussi les communes rétro-littorales et culmine à la Tranche-sur-Mer où elle représente près de 80 % des logements.

***La MRAe recommande de compléter le volet littoral du diagnostic de façon à pouvoir étayer les choix réalisés.***

## 2.2 - Articulation du PLUi de la communauté de communes Sud Vendée Littoral avec les autres plans et programmes

Cette partie du rapport de présentation a vocation à présenter comment le projet de PLUi assure sur son territoire la traduction des différents documents sectoriels établis à une échelle géographique plus large<sup>5</sup>, avec lesquels il doit être compatible<sup>6</sup> ou qu'il doit prendre en compte.

En présence d'un SCoT, les PLUi n'ont plus à démontrer leur compatibilité avec certains documents et textes de rang supérieur y compris la loi Littoral, à condition que la compatibilité ait été établie par l'intermédiaire du SCoT intégrant à son niveau toutes les dispositions nécessaires à une bonne déclinaison de ces documents (ce qui n'était pas pleinement le cas lorsque la MRAe avait rendu un avis sur le projet de SCoT arrêté<sup>7</sup>) et que le PLUi concerné mette correctement en œuvre les dispositions du SCoT.

L'exercice est dans l'ensemble mené de façon claire, mais il n'est pas apporté d'explication pour les prescriptions du SCoT à propos desquelles une absence d'élément spécifique dans le projet de PLUi est constatée dans le tableau comparatif dédié (par exemple, celles relatives à l'intensification urbaine autour de la gare de Luçon et à l'identification des boisements soumis à un plan de gestion), ni démontré une traduction adaptée du SCoT en matière d'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. L'analyse est également incomplète en matière de traduction de la protection des zones humides et éléments de la trame verte et bleue affichée en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La démonstration de la compatibilité du PLUi avec les prescriptions concernées du SCoT n'apparaît donc pas établie.

L'adoption en décembre 2023 d'un plan climat, air, énergie territorial (PCAET) à l'échelle de la communauté de communes mériterait également que cette partie du rapport de présentation du PLUi développe son articulation avec ce dernier et évalue dans quelle mesure le projet de PLUi exploite les outils à sa disposition pour contribuer à l'atteinte des objectifs fixés.

***La MRAe recommande de mieux opérer et justifier la traduction des dispositions du SCoT et de préciser le niveau d'appropriation par le projet de PLUi des objectifs fixés par le PCAET.***

## 2.3 - État initial de l'environnement, caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées

La présentation effectuée permet une lecture globalement représentative des grands enjeux du territoire intercommunal, mais souffre à l'instar du reste du dossier d'un défaut de relecture (par exemple, la carte de la topographie donne à penser que l'ensemble du territoire présente une altitude supérieure à 50 mètres NGF alors qu'une part importante est suffisamment basse pour être inondable.

La présentation des évolutions climatiques pressenties est utile à l'information du public, mais le pas de temps retenu (échéance 2050) est court dans la mesure où les arbitrages effectués pour la période de validité d'un PLUi impactent l'évolution du territoire et de ses aires urbaines pour une durée bien plus longue (en tenant compte par exemple de la longévité moyenne d'une

---

5 Notamment schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et plan de gestion des risques d'inondation (SDAGE et PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin du Lay, du bassin de la Sèvre niortaise et du marais poitevin, la charte du parc naturel régional du Marais poitevin, schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire, document stratégique de la façade (DSF) nord-atlantique Manche ouest dont la révision est en cours de finalisation.

6 La règle de compatibilité implique non seulement une obligation de non contrariété vis-à-vis des orientations fondamentales de la norme supérieure, mais aussi une contribution à la réalisation de ses orientations.

7 [Avis 2022-6144 du 21 juillet 2022](#)

construction). Pour les mêmes raisons, en matière de risque de submersion marine, la prise en compte des aléas est faite à l'horizon 100 ans.

Le rapport mériterait d'être complété en matière de risques sanitaires, afin d'ajouter toutes dispositions utiles dans les pièces réglementaires du PLUi :

- sur les enjeux et la réglementation liés aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture, plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation étant situés à proximité de zones agricoles ;
- sur l'importance d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants, ce problème de santé publique allant croissant. 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>) ;
- sur la présence du moustique Tigre, vecteur de maladies et facteur de dégradation de la qualité de vie, et sur l'attention particulière devant être portée pour limiter le risque de prolifération favorisé par la stagnation des eaux. Un guide technique consultable sur <https://agirmoustique.fr> présente les dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires.

L'identification des secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLUi figure au cas présent dans la partie analyse des incidences du projet de PLUi, objet d'un paragraphe ci-après.

***La MRAe recommande de vérifier et de compléter la description de l'état initial de l'environnement en matière d'enjeux sanitaires et climatiques.***

## **2.4 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables**

La démarche d'explication des choix n'est pas pleinement démonstrative, entre autres du fait du caractère inabouti du diagnostic et de la description de l'état initial de l'environnement, vis-à-vis desquels le rapport a vocation à démontrer la cohérence des choix réalisés.

Par ailleurs, le dossier explique que d'autres partis d'aménagement ont été étudiés sur proposition de l'évaluateur environnemental et que selon les cas, la maîtrise d'ouvrage du PLUi a alors choisi d'intégrer (ou non) ces différentes propositions. Cependant, il ne présente pas les solutions de substitution étudiées et les raisons de leur abandon. En conséquence, la démarche d'évitement préalable ne fait pas l'objet d'explications méthodologiques objectivées, également nécessaires pour comprendre si les élus ont bénéficié d'un niveau d'information et de conseil suffisant pour l'élaboration du PLUi, y compris sur les outils mobilisables pour assurer une densification harmonieuse des enveloppes urbaines (les OAP projetées présentant un caractère très générique et insuffisamment contextualisé), renforcer la place des résidents permanents ou faciliter la résilience face aux risques naturels.

De même, pour faciliter la compréhension du public, la justification de la sectorisation opérée au sein des quatre catégories de zonages (U, AU, A et N) devrait être assortie de cartes permettant de localiser rapidement chacun des secteurs évoqués.

La partie intitulée justification des STECAL se limite à une photographie aérienne pour quelques-uns d'entre eux, assorti d'une estimation de la consommation ou non d'espace correspondante au sens des fichiers fonciers, sans indication de leur localisation ni de leur objet. Il ne s'agit donc pas de la justification annoncée.

Les plans de zonage localisent la bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux, mais le rapport de présentation n'explique pas comment son tracé a été défini et s'il se fonde ou non sur les limites transversales de la mer définies par décrets et sur des mesures de terrain ou sur une limite terre-mer dont la donnée source est à préciser (par exemple, BDTopage ou bien l'ancien Trait de Côte Histolitt).

***Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande que le dossier soit complété de manière à traduire la démarche itérative ayant conduit à la définition des secteurs urbanisables ou aménageables.***

## **2.5 - Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables**

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLUi, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, puis de réduction et, secondairement, de compensation.

Au cas présent, elle débute par celle des incidences du PADD, sous la forme peu éclairante et difficilement vérifiable de synthèse par une matrice, suivie d'un focus sur les émissions de GES.

La description de la méthode d'identification des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLUi (dénommés « *SSEI résiduels, les véritables SSEI* » dans le rapport de présentation, par opposition avec des « *SSEI bruts* ») n'est pas pleinement convaincante et malaisée à croiser avec la carte supposée les identifier, qui indique localiser à la fois le potentiel foncier, les zones 1 et 2 AU, les STECAL, et les emplacements réservés, divergeant en cela de la méthode d'analyse employée qui ne retient pas les zones 2 AU. De plus, la méthode utilisée écarte de manière infondée les secteurs U et N aménageables. Cela conduit par exemple à ne localiser aucun potentiel foncier à l'Aiguillon-la-Presqu'île malgré la présence de plusieurs zones urbanisables de taille non négligeable en milieu boisé et la création d'un zonage U à vocation portuaire sur un secteur naturel en direction de la pointe de l'Aiguillon. L'indication selon laquelle aucune des deux carrières en activité sur le territoire n'est concernée par un SSEI devrait à minima être expliquée.

Comme dans le reste du rapport de présentation, ses auteurs accordent une large place à des calculs statistiques fondés sur une présentation thématique à l'échelle du PLUi – et faussés par les biais d'analyse évoqués ci-dessus – qui ne présentent pas nécessairement de plus-value et tendent à diluer dans la masse la réalité des effets du PLUi, au lieu d'apporter de façon claire les éléments attendus pour chaque SSEI. Sont également « préconisées » certaines mesures Eviter – Réduire – Compenser (ERC) hors sol ou d'intérêt variable, applicables au stade opérationnel et non celui du PLUi (exemple : recommander de consulter l'ABF pour les projets situés dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, alors qu'il existe déjà un cadre réglementaire à cette fin). Ainsi, paradoxalement, après lecture du chapitre théoriquement consacré au SSEI, le lecteur ne sait rien de précis sur aucun d'entre eux et n'est pas en mesure d'apprécier si et dans quelle mesure la séquence ERC a été suivie d'effets concrets dans le projet de PLUi.

Le dossier recourt également à des données génériques pour l'analyse des incidences de 29 STECAL représentant néanmoins 70 ha.

Le rapport de présentation précise qu'un premier niveau de repérage naturaliste (non restitué en son sein mais dans les OAP), visant principalement à caractériser le niveau d'enjeu potentiel, a été effectué sur les secteurs couverts par une OAP sans que sa période de réalisation (septembre et octobre 2024) soit justifiée. Cela peut conduire à négliger la présence d'espèces à enjeux de conservation et, pour certaines, objets d'une réglementation spécifiques (article L.411-2 et

suivants du code de l'environnement) impliquant de s'assurer dès l'élaboration du PLUi de la cohérence des choix effectués.

Le dossier annonce un focus sur les OAP présentant des enjeux écologiques forts (sans explication du mode de sélection préalable de la dizaine d'OAP retenues), assorti de la réalisation d'analyses approfondies sur celles présentant des enjeux très forts (c'est-à-dire aucune, en pratique, au vu du tableau fourni dans le dossier). La démonstration de l'absence d'enjeux sur les autres OAP n'est pas apportée. A titre d'exemple, une OAP non retenue pour le focus prévoit étonnamment la construction de 19 logements sur un secteur viticole protégé zoné Av. Les focus apparaissent incomplets comme le descriptif des enjeux de l'OAP n°3 placée dans un réservoir boisé de biodiversité qui omet de signaler le site Natura 2000 limitrophe et n'est pas renseignée sur les espèces fréquentant potentiellement son périmètre. Cette OAP recommande le maintien d'un maximum d'arbres tout en fixant un plancher de seulement 10 arbres. Le focus sur l'OAP n°80 assimile l'absence de prospection de terrain (pour les espèces et zones humides) à un niveau d'enjeu nul et se termine de façon contradictoire par le constat qu'elle génère la destruction d'un habitat à enjeux subissant le plus de pression, sans même spécifier s'il s'agit ou non d'un habitat d'intérêt communautaire ni rechercher d'implantation alternative. Une liste générique de mesures dites « résiduelles » (sans explication du choix du terme) jugées utiles mais visiblement non intégrées au PLUi est ensuite préconisée. Il est affirmé ensuite sans démonstration préalable une absence d'effets cumulés à analyser en l'absence de projet structurant identifié.

L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 doit porter sur le projet de PLUi et être conduite au regard des habitats et espèces d'intérêt communautaire, dans les formes prévues à l'article R.414-23 du code de l'environnement, ce qui n'est pas le cas. Le dossier y pousse à son paroxysme son approche mathématique des secteurs urbanisables et conclut sur ce fondement qu'une approche détaillée (et donc, l'application de la séquence ERC) n'est pas nécessaire. Elle omet en outre d'inclure dans l'analyse les aménagements rendus possibles en zones N et A, ainsi que les sites Natura 2000 marins.

Le chapitre « analyse des incidences » s'achève sur des préconisations à destination du territoire d'un autre PLUi (Parthenay Gâtine).

**La MRAe rappelle l'importance de faire porter la description des secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable sur l'ensemble des secteurs aménageables et de produire une analyse contextualisée des incidences de l'ensemble du projet de PLUi sur les habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 intéressant le territoire.**

***Elle recommande à ce titre de reprendre de façon substantielle l'ensemble de l'analyse menée et de reconsidérer la démarche Eviter – Réduire – Compenser mise en œuvre à l'échelle du PLUi.***

## **2.6 - Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement**

Une trentaine d'indicateurs de suivi sont présentés, mais de façon insuffisamment aboutie. Par exemple, la valeur de référence de la consommation d'ENAF y est multipliée par dix et l'année T0 exprimée en décennie alors que ce devrait a priori être 2021. En l'absence de valeur initiale et de valeur cible, la finalité exacte de certains indicateurs pose question : surfaces de zones U et AU au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ; pourcentage de logements en et hors enveloppe urbaine ; surfaces consommées dans les coupures d'urbanisation ; nombre d'ANC conformes et non conformes. De plus, l'indicateur des constructions en zones exposées à des risques diffère de celui préconisé par le PGRI et celui de la part de déchets enfouis diffère de la description de l'état initial.

L'ajout d'indicateurs relatifs à la consommation d'eau, au nombre de contrôles de la conformité des installations effectués dans le cadre du service public d'assainissement non collectif et à l'évolution des parts modales des transports serait également utile.

***Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'ajuster et de compléter les indicateurs de suivi.***

## **2.7 - Résumé non technique**

Le résumé non technique est pédagogique et correctement illustré, mais comporte quelques indications divergentes du rapport (omission des sites Natura 2000 marins) ou peu claires (les mesures non explicitées en matière d'assainissement) et nécessitera d'être complété en fonction des réponses et compléments apportés suite aux recommandations formulées dans le présent avis.

## **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi**

### **3.1 - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La MRAe rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire et d'augmenter les distances de déplacements, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique étant donné que les sols naturels et non artificialisés stockent, sous forme de matières organiques, une quantité importante de carbone. Le corpus réglementaire français a donc progressivement assigné des objectifs de sobriété foncière aux documents d'urbanisme. Ainsi :

- l'article L.151-4 du code de l'urbanisme implique que le projet de PLUi présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et justifie les objectifs chiffrés de limitation indiqués dans le PADD ;
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>8</sup> vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et requiert pour la décennie 2021-2030 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les SCoT doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le SRADDET sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des SCoT n'ayant pas conduit cet exercice.

Le SCoT de la communauté de communes Sud Vendée Littoral approuvé en 2023 a défini ses objectifs de limitation de la consommation d'espace à 50 %, mais uniquement pour la période de 2023 au 31 décembre 2030 et en fondant son analyse sur une consommation passée supérieure

---

8 Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants), modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

aux données du portail national de l'artificialisation, puis un objectif en matière de réduction de l'artificialisation des sols au-delà de 2030. Il est donc de la responsabilité et de l'intérêt du PLUi de s'inscrire à son échelle dans l'objectif de réduction par deux fixé par la loi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2031, et de lisser son développement pour conserver des marges de manœuvre jusqu'à la fin de la décennie.

Le PADD du PLUi prévoit de réduire d'au moins 50 % le rythme de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, et de réduire d'au moins 54,5 % le rythme d'artificialisation des sols sur la période 2031-2041 par rapport à la période 2021-2031.

Le rapport du PLUi rappelle que le SCoT avait évalué sa consommation d'espace à 642 ha sur la période 2011-2022. Il tient compte du fait que celle-ci se monte, d'après le portail national de l'artificialisation et le site « mon diagartif », à un peu moins de 350 ha pour 2011-2020 mais évalue la consommation intervenue à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 en se fondant uniquement sur les permis d'aménager délivrés, ce qui n'est pas nécessairement représentatif de la consommation effective. Il comptabilise ainsi 50,8 ha de permis d'aménager délivrés du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à début 2025 avant l'arrêt du PLUi alors que selon le portail national de l'artificialisation, 89 ha ont déjà été consommés du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023. Le PLUi surestime donc les surfaces demeurant consommables (123 ha) pour rester dans l'enveloppe de 174 ha de la décennie actuelle. Le fait d'exclure les dents creuses de moins d'un hectare du décompte du potentiel de densification des enveloppes urbaines, sans tenir compte de leur régime foncier actuel, conduit potentiellement à sous-estimer encore davantage la consommation d'ENAF effectivement rendue possible par le projet de PLUi. Au total, tout en omettant de chiffrer la consommation d'ENAF induite par les équipements publics, notamment les projets de contournements routiers, le PLUi estime permettre 100 ha de consommation d'ENAF pour les activités économiques, 93 pour l'habitat et 12 au sein de STECAL soit 205 ha. Le respect des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF établis dans le PADD du PLUi n'est donc pas établi.

Le SCoT en vigueur affiche une priorité à la densification et au renouvellement urbain avant d'avoir recours aux extensions et vise la réalisation de 50% des logements à l'intérieur des espaces urbanisés et artificialisés du territoire du SCoT, l'autre moitié venant en extension des enveloppes urbaines. Il ne quantifie pas le potentiel exploitable au sein des espaces urbanisés (espaces libres, friches, renouvellement urbain...), mais impose au PLUi de réaliser une analyse de mutabilité du foncier au sein des enveloppes urbaines des communes et prévoit d'intensifier et d'optimiser l'occupation du sol au sein des zones d'activités<sup>9</sup>. Le rapport de présentation du PLUi indique que le potentiel de production est estimé à 2461 logements en densification pour la durée du PLUi, sans toutefois que l'étude correspondante ne soit jointe. Il mentionne également que 459 bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, mais n'y chiffre pas le potentiel en logements pour la durée du PLUi. Le potentiel d'optimisation en zones d'activités appelle aussi à être clarifié.

***La MRAe recommande d'argumenter la définition des besoins en foncier en apportant les éléments annoncés sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que sur le potentiel de logements des changements de destination.***

Sur la période allant de 2032 à 2041, le SCoT détermine à ce stade une enveloppe d'artificialisation nette de 119 ha (correspondant en rythme annuel à la moitié de celui de la consommation

---

9 Selon l'article L.151-5-2° alinéa 3 du code de l'urbanisme, un PLU(i) « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#). »

d'espaces projetée sur la période 2023-2031) qu'il prévoit de préciser une fois que le Sraddet aura spatialisé l'objectif d'artificialisation nette. Le PLUi prévoit de consommer 49,5 ha sur la période 2031-2036.

Les objectifs de densité moyenne de logements par hectare demeurent peu élevés au sein des OAP (20,3 logements / ha en moyenne). De plus, le projet de PLUi n'établit aucune OAP en zone U, alors qu'elles y seraient particulièrement utiles pour permettre d'atteindre et d'organiser le niveau de densification attendu, et de revoir à la baisse l'estimation du besoin de surfaces urbanisables en extension urbaine afin de conserver davantage de marges de manœuvre pour la satisfaction des besoins à plus long terme.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones d'urbanisation future (AU) et de la réalisation des équipements publics correspondants, rendu obligatoire par l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (et non facultatif tel qu'indiqué dans le dossier), n'assure pas son rôle d'échelonnement dans le temps étant donné qu'il se limite à classer toutes les zones 1AU en priorité 1 et ne fixe pas de délai minimal avant l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones 2AU.

#### **La MRAe recommande :**

- ***de reprendre l'analyse de la consommation maximale d'espace restant possible en cohérence avec l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espace pour la décennie actuelle et d'artificialisation nette des sols pour la période de validité du PLUi postérieure au 1er janvier 2031 ;***
- ***de réinterroger l'enveloppe foncière retenue, à la lumière des besoins réels compte tenu des dynamiques observées sur le territoire et d'une réflexion plus aboutie sur les formes urbaines et les typologies de logements permettant de réévaluer les seuils de densité minimale.***

### **3.2 - Préservation des patrimoines naturel et bâti**

Le projet de PLUi prévoit la mise en œuvre de diverses mesures de protection du patrimoine, prenant en compte à la fois les éléments les plus remarquables et la nature dite ordinaire. En revanche, la traduction du PADD dans les documents opérationnels du PLUi apparaît insuffisante.

#### **3.2.1 Espaces remarquables au titre de la loi Littoral**

Le PLUi a vocation à délimiter les espaces remarquables terrestres et maritimes, en cohérence avec les critères d'identification réglementaires et précisés par le SCoT. Cependant, l'exercice n'est pas mené de façon cohérente : malgré l'indication dans le dossier d'une identification prenant notamment en compte, au minimum, le site Natura 2000 du Marais poitevin et les Znieff de type 1, le PLUi ne reconnaît en tant qu'espaces remarquables qu'une partie de ces périmètres. Il n'en identifie par exemple plus aucun sur les communes de Puyravault, de Sainte-Radegonde-des-Noyers et la commune déléguée de l'Aiguillon-sur-Mer, pour laquelle est produite, en page 200/237 de la pièce justification des choix, une carte indûment présentée comme correspondant au SCoT.

La MRAe rappelle que le code de l'urbanisme permet sous conditions certains aménagements légers en espaces remarquables et qu'inversement, l'existence d'aménagements légers ou un souhait d'autres types d'aménagements ne justifie pas une non-reconnaissance des espaces remarquables concernés<sup>10</sup>. L'existence mentionnée dans le dossier d'une « doctrine locale » ne dispense pas d'appliquer la loi. Or, par exemple, sur l'ancienne commune de l'Aiguillon-sur-mer, un

10 Voir par exemple [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2022-6636\\_avisconforme\\_modif1\\_plu\\_laiguillon-sur-mer\\_85\\_2023acpdl9.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2022-6636_avisconforme_modif1_plu_laiguillon-sur-mer_85_2023acpdl9.pdf)

zonage Uport est projeté sans justification claire sur une parcelle naturelle, actuellement protégée en tant qu'espace remarquable.

À la différence des PLU en vigueur, dans le projet de PLUi, les espaces remarquables ne font plus l'objet d'un zonage protecteur dédié, d'usage sur les communes littorales, mais d'une simple trame d'identification se superposant au règlement de la zone dans laquelle ils figurent (majoritairement agricole au cas présent). Le règlement écrit indique y permettre toutes sortes d'aménagements légers, sans que le diagnostic réalisé n'ait mis en évidence de besoins particuliers pour certains d'entre eux.

***La MRAe recommande d'étendre l'enveloppe des espaces remarquables protégés en cohérence avec les critères d'identification réglementaires et précisés par le SCoT et de justifier les choix réglementaires effectués.***

### **3.2.2 Zones humides et milieux aquatiques**

La prise en compte des zones humides porte à la fois sur celle du Marais poitevin dans son ensemble et sur les zones humides au sens de la loi de juillet 2019<sup>11</sup> qui a consolidé leur définition.

Bien que le SCoT demande que toutes les communes réalisent un inventaire des zones humides, la description de l'état initial indique sans apporter de justifications que huit communes ne sont pas dotées à ce jour d'un inventaire communal et que les autres totalisent (Marais poitevin non compris) 4 095 hectares de zones humides, 387 étangs et 995 mares.

Un inventaire complémentaire a été réalisé pour confirmer la présence potentielle de zones humides au sein d'une partie des zones pressenties pour l'urbanisation et a donné lieu à une adaptation des OAP de façon à exclure les zones humides des espaces aménageables, dans un objectif de préservation. Cependant, il n'est pas annexé et il n'en a pas été réalisé sur les autres secteurs aménageables.

Il est indiqué au fil du dossier que 2349 ou 2 706 ha de zones humides recensées font l'objet d'une protection en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, la trame dédiée figurant sur les plans de zonage ne paraît assortie d'aucune mesure de protection particulière dans le règlement écrit du projet de PLUi et le rapport ne comporte ni carte de synthèse, ni explication du différentiel observé entre l'existant et l'étendue de la protection affichée.

***La MRAe recommande d'analyser la présence de zones humides sur les secteurs aménageables et de garantir leur protection réglementaire dans le projet de PLUi.***

### **3.2.3 Milieux naturels et biodiversité**

Le PADD indique que les extensions urbaines devront se faire sur des sols de faible qualité agronomique ou écologique, tout en prévoyant la possibilité d'urbaniser des réservoirs de biodiversité majeurs pour des projets d'urbanisation d'intérêt général ou d'infrastructure. Cependant, il n'est pas apporté d'éléments permettant de conclure à la faible qualité ou bien à l'intérêt général (supposément dépourvu d'alternative) de l'ensemble des secteurs d'urbanisation envisagés, d'autant que le dossier fait également abstraction des éléments de connaissance de l'intérêt écologique de secteurs de projets ayant déjà été soumis à examen au cas par cas ou à avis de la MRAe mais maintenus urbanisables dans le projet de PLUi (par exemple, le projet abandonné de transfert d'un centre commercial sur le secteur de la Corba<sup>12</sup>, désormais objet de l'OAP n°79 à

---

11 Loi 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement.

12 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2023-6936\\_transfertcentrecommercial\\_latranchesurmer\\_85\\_2023appdl49.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2023-6936_transfertcentrecommercial_latranchesurmer_85_2023appdl49.pdf)

Une alternative au transfert du centre commercial de la Tranche-sur-Mer a finalement été retenue par le porteur de projet.

vocation économique dans le projet de PLUi, deux secteurs à vocation d'habitat à la Faute-sur-Mer<sup>13</sup>). Les secteurs U du projet de PLUi, correspondant à l'OAP n°3 Sud « les sables d'or » d'environ 2 ha et au secteur des Amourettes d'environ 2,7 ha<sup>14</sup> permettent entre autres le développement de résidences secondaires et d'hébergement touristique sur des secteurs boisés à enjeux écologiques et paysagers. La mention dans le dossier d'une nécessaire contribution des communes littorales à l'effort de création de logements à l'échelle du PLUi est peu convaincante, celles-ci pouvant difficilement être considérées « en dette » sur ce point au regard de leur rythme de construction élevé observé durant plusieurs décennies et le PLUi ne prenant pas de mesure pour s'assurer que la création de logements rendue possible sur ces communes satisfasse effectivement la demande en résidences principales.

Le PADD souligne un enjeu de développement de l'irrigation et du drainage agricoles et retient comme orientation de ne pas les compromettre. Cependant, il n'est pas apporté de justification claire de besoins supplémentaires dans ce secteur déjà fortement concerné et impacté par ce type d'équipements et de la cohérence de cette orientation avec les objectifs d'adaptation des pratiques culturelles et de gestion économe des ressources naturelles, développés notamment dans le PCAET. Le règlement des zones A et N comporte pour l'enveloppe des sites Natura 2000 une disposition visant à limiter les constructions et aménagements autorisés aux besoins des exploitations agricoles existantes. Cependant, ces sites ne sont pas matérialisés sur les plans de zonage et la rédaction projetée semble par exemple laisser possible même dans ces espaces la réalisation de drainages et de retenues d'irrigation.

Le projet de PLUi comporte une OAP thématique relative à la trame verte et bleue, qui renseigne les acteurs publics et aménageurs privés sur les bonnes pratiques en matière de végétalisation, de clôtures, de maîtrise des pollutions lumineuses, de cycle de l'eau etc, mais ne localise à son niveau aucune continuité écologique à restaurer et n'impulse pas d'action en ce sens.

Les OAP sectorielles et le règlement graphique identifient par ailleurs des éléments à protéger : le dossier annonce à la fois 594 ou 1256 ha d'espaces boisés classés, 1231 km d'alignements d'arbres, 958 km d'autres éléments de continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cependant, le dossier n'en annexe pas d'inventaire permettant de justifier le cas échéant la sélection effectuée par rapport à l'existant (6082 ha de boisements et 2678 km de haies recensés), aussi bien dans les secteurs ruraux qu'agglomérés. Le projet de PLUi prévoit notamment sur la commune déléguée de la Faute-sur-Mer et sur la commune de la Tranche-sur-Mer l'urbanisation de secteurs boisés (AOP 1, 3 et 25) avec un objectif minimaliste de maintien d'arbres en place et de replantation (5 et 10 arbres). Les OAP n°1 et 3 indiquent que leur plan délimite la zone constructible, ce qui n'est pas le cas. L'OAP n°25 prévoit le maintien d'un réseau de haies existant, sans le localiser ni convaincre de la faculté de l'OAP à garantir le renforcement annoncé de la trame végétale. Le dossier n'examine pas la cohérence avec les habitats naturels et essences en place de l'invitation formulée dans plusieurs OAP à privilégier la plantation d'arbres à feuilles caduques.

Les espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral font quant à eux l'objet d'un argumentaire lacunaire, qui conduit le projet de PLUi à prévoir le déclassement de boisements résiduels menacés par la pression urbaine et a contrario, à sanctuariser des arbres faisant obstacle à la réouverture de milieux dunaires dans la réserve naturelle nationale de la casse de la Belle Henriette.

13 <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/view-document/5377?prevPage=%23%2Fpublic%2FportalReviews%3FsearchAll%3D509%26place%3DPays%2520de%2520la%2520Loire> et [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2022-6459\\_avisconforme\\_modif3\\_plu\\_lafautesurmer\\_85\\_2022acpdl1\\_rectifie.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2022-6459_avisconforme_modif3_plu_lafautesurmer_85_2022acpdl1_rectifie.pdf)

14 Identifié sur le plan de zonage comme bénéficiant déjà d'un permis d'aménager sans que la MRAe ait été saisie pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification du PLU projetée en 2022, ce qui serait à expliquer.

***La MRAe recommande de reconsidérer de façon approfondie les différents zonages et l'encadrement des projets via le règlement écrit et les OAP en cohérence avec les enjeux écologiques des différents secteurs.***

#### **3.2.4 Paysages et patrimoine**

La mise en œuvre de la loi Littoral (notamment à travers la préservation des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation et l'encadrement des constructions agricoles dans les espaces ruraux), le projet de règlement, la localisation et les modalités d'aménagement des zones d'urbanisation future et la teneur des OAP ont vocation à assurer la prise en compte du grand paysage.

Le dossier de PLUi comporte en outre une étude « *loi Barnier* » intégrant le critère paysager pour déroger à certaines règles de recul vis-à-vis des voies en entrée de villes.

Les plans de zonage du PLUi localisent en outre (sous forme d'astérisques ou de tirets) des éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19. Cependant, malgré l'indication d'une mise à jour de fiches existantes, les éléments correspondants et leurs enjeux spécifiques ne sont pas décrits dans le PLUi, ce qui est nécessaire pour faciliter la protection de ce patrimoine local, dont l'intérêt est parfois méconnu du public. Il en est de même en ce qui concerne les changements de destination d'éléments bâtis situés en zones A ou N rendus possibles dans le PLUi.

***La MRAe recommande d'annexer au dossier une description des éléments du patrimoine vernaculaire dont la commune souhaite assurer la protection ou permettre le changement de destination.***

### **3.3 - Eaux pluviales et usées**

Le SCoT en vigueur encourage la réalisation de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et pluviales parallèlement aux révisions de PLU, en cohérence avec les documents cadres (SDAGE et PGRI) qui invitent les collectivités à le faire au plus tard en 2026. Le dossier de PLUi n'apporte pas d'éléments sur ce point, même s'il encourage des mesures de gestion des eaux pluviales cohérentes avec les enjeux environnementaux identifiés.

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires du PLUi ont vocation à vérifier la cohérence des projections d'urbanisation avec les zonages et équipements d'assainissement. Le dossier est trop peu renseigné sur ce point, y compris l'état de vétusté des réseaux, les linéaires à renouveler, etc.

Parce qu'il se fonde uniquement sur les données du portail national de l'assainissement sans avoir consulté en complément les gestionnaires, les bilans de fonctionnement et les services en charge du contrôle des stations d'épuration, le rapport de présentation du PLUi indique qu'aucune station n'est en situation de non-conformité à l'échelle du territoire. Or, plusieurs d'entre elles présentent des non-conformités à la réglementation en vigueur et des insuffisances signalées, notamment celles de l'Aiguillon-la-Presqu'île (alors qu'elle avait bénéficié d'une dérogation ministérielle à la loi Littoral, supposée permettre sa mise en conformité), de Mareuil-sur-Lay-Dissais et de Château-Guibert.

Cette situation devrait conduire la collectivité à conditionner la réalisation du développement urbain (tant dans l'enveloppe urbaine qu'en extension) à la réalisation effective des travaux de redimensionnement et de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement non collectif occupent une place importante sur le territoire. Pour autant, d'après le dossier, en 2021, seulement 1133 contrôles avaient été réalisés pour 11 500 installations existantes. Cette indication devrait être actualisée, en précisant le nombre d'installations non conformes et les mesures prises pour veiller à leur mise en conformité.

**La MRAe recommande :**

- **de conditionner la création d'aménagements (y compris touristiques) et de constructions nouvelles aux capacités des stations d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés,**
- **de renseigner le dossier sur la conformité des dispositifs d'assainissement non collectif et sur les mesures prises pour atteindre la conformité des équipements.**

### **3.4 - Prise en compte des risques et phénomènes naturels**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLUi, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de la vulnérabilité.

Le territoire du PLUi est exposé notamment à des risques d'inondation et de submersion marine. Il est concerné à la fois par des plans de prévention des risques d'inondation et littoraux (2 PPRi et 4 PPRL en vigueur, le PPRi Vendée aval en cours d'élaboration), 2 programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI) et des atlas des zones inondables. La baie de l'Aiguillon est identifiée comme territoire à risque important d'inondation (TRI).

Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation et son résumé non technique, les plans de zonage du projet de PLUi ne matérialisent pas les zones submersibles et inondables couvertes par les PPR en vigueur et ces derniers ne sont pas annexés au projet de PLUi, malgré l'obligation faite par le code de l'urbanisme. Le dossier de PLUi se réfère par ailleurs à d'autres éléments de connaissance (il annexe par exemple des cartes dénommées « Q100 ») mais sans identifier de façon claire leur portée, a minima provisoire, ce qui ne garantit pas une information suffisante du public et ne facilite pas une mise en cohérence du PLUi avec les risques connus, d'autant que le règlement écrit du PLUi évoque à peine l'existence de ces différents documents et que l'approche intégrée urbanisme / risques dans les OAP déjà recommandée au stade des avis sur le SCoT ne reçoit toujours pas de traduction concrète dans le projet de PLUi arrêté.

**La MRAe recommande d'assurer une prise en compte effective et pédagogique des risques d'inondation et de submersion au sein du PLUi.**

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a par ailleurs renforcé les dispositions visant à prendre en compte le recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme des collectivités concernées. Les communes de La Tranche-sur-Mer et de l'Aiguillon-la-Presqu'île figurent 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 littoral. A ce jour le Srdet n'a pas été modifié pour intégrer les dispositions correspondantes de cette loi et dans cette attente, le SCoT n'a pas non plus défini les orientations d'adaptation du territoire au recul du trait de côte, en identifiant par exemple des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation.

Le rapport du PLUi précise que la CCSVL élabore actuellement une stratégie de gestion des risques liés aux changements climatiques (SGRLCC) afin de prendre en compte l'ensemble des risques présents dans l'aménagement du territoire avec une focale spécifique à apporter sur les risques d'érosion du trait de côte, submersion marine et inondation fluviale. L'engagement de cette stratégie apparaît cohérent avec les attentes exprimées par la MRAe au stade de l'élaboration du SCoT. Cependant, son état d'avancement conduit le PLUi à renvoyer sa traduction à une évolution ultérieure du PLUi, alors qu'elle pourrait par exemple d'ores et déjà conduire la collectivité à conserver des réserves foncières à des fins de relocalisation éventuelle, plutôt que de laisser les

espaces concernés urbanisables, ce qui y compromet les chances d'une relocalisation ultérieure et risque de conduire la collectivité à relocaliser sur des espaces à enjeux plus élevés.

La CCSVL est également concernée par le risque feu de forêt auxquels les communes de La Tranche-sur-Mer et de l'Aiguillon-la-Presqu'île sont les plus exposées. Pour autant, cette dernière prévoit de poursuivre l'urbanisation de secteurs boisés de taille non négligeable situés route de la pointe d'Arçay.

***La MRAe recommande de mieux définir la stratégie d'aménagement du PLUi au regard des risques naturels et en particulier de compléter celle-ci sans plus tarder par une stratégie de précaution en réponse au recul du trait de côte.***

### **3.5 - Contribution à l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, énergie et mobilité**

Le projet de PLUi identifie des zones d'accélération des énergies renouvelables. Cependant, il ne précise pas si elles ont été soumises à la concertation avec un fond de dossier explicitant leurs enjeux respectifs.

En cohérence avec le SCoT, il identifie principalement deux secteurs sur lesquels le document peut influencer en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, à savoir l'habitat et les transports. Moyennant les réserves émises au fil du présent avis, le projet de PLUi comporte des dispositions qui y participent (développement de liaisons douces, mesures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables etc), mais semble pouvoir aller plus loin en matière de densification des bourgs et de gestion économe de l'espace afin de limiter les déplacements carbonés et limiter les pertes de séquestration de carbone. Il ne recourt pas à l'article L.151-28 (permettant un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables) et n'impose pas d'objectifs de production d'EnR au sein des OAP. L'absence apparente de traduction de la prescription n°6 du SCoT visant à «intensifier» les abords de la gare de Luçon appelle également des justifications.

Le niveau effectif de traduction de la stratégie de mobilité durable figurant dans le PADD, incluant le renforcement de l'offre de transports en commun, le maintien du projet d'ouverture d'une halte à Nalliers et la structuration de l'offre d'aire de covoiturage afin de réduire l'usage individuel de la voiture, est moins lisible, certaines mesures (par exemple, le développement d'arrêts de bus à proximité de secteurs d'OAP) semblant rester de simples préconisations de l'évaluateur environnemental non traduites dans le PLUi.

***La MRAe recommande de mieux renseigner le dossier sur l'état d'avancement des zones d'accélération des énergies renouvelables et sur la traduction de la stratégie de mobilité durable figurant dans le PADD.***

## **4. Conclusion**

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Sud Vendée Littoral couvre un territoire de taille conséquente, confronté à des problématiques diverses. Un diagnostic contextualisé et une justification détaillée des choix revêtent dans ce contexte une importance d'autant plus grande. Or, le document produit souffre de son caractère approximatif et inachevé, qui prive le lecteur d'une partie des éléments requis par la réglementation et nécessaires à l'appréciation de la cohérence des choix effectués.

La MRAe recommande en particulier :

- de clarifier le besoin de logements sur la durée du PLUi et de recourir aux outils permettant de prioriser l'offre en direction des résidents principaux,
- de fiabiliser les données et objectifs en matière de consommation d'espace ;
- d'effectuer une analyse de l'existant et des besoins de l'économie littorale, indispensable pour organiser la satisfaction de ces derniers dans le respect des enjeux environnementaux et de la loi Littoral ;
- de conditionner la création d'aménagements (y compris touristiques) et de constructions nouvelles aux capacités des stations d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés ;
- de mieux traduire dans les pièces réglementaires du PLUi la prise en compte affichée des milieux naturels ;
- de rétablir la protection des espaces littoraux remarquables sur les secteurs répondant aux critères fixés par la loi Littoral ;
- de mieux prendre en compte la problématique des risques naturels et de ne pas reporter à plus tard la stratégie d'aménagement du PLUi vis-à-vis de ces risques et du phénomène de recul du trait de côte ;
- de clarifier l'état d'avancement des zones d'accélération des énergies renouvelables et la traduction de la stratégie de mobilité durable figurant dans le PADD.

Nantes, le 26 septembre 2025  
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

***Signé***

Daniel FAUVRE