



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ 5-1.

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**Création du camping « ORIJIN » de 102 emplacements sur la commune de Tiffauges
(85-Vendée)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3-1 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°007667/KKP relative au projet de création d'un camping de 102 emplacements sur la commune de Tiffauges, déposée par monsieur Emmanuel ROBIN représentant la SAS THEOLIDAYS et considérée complète le 14/11/2025 ;
- Vu la décision n° 007667/KKP de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 17/12/2025 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;
- Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par monsieur Emmanuel ROBIN, représentant la SAS THEOLIDAYS, auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 16/02/2026.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :

- **CONSIDÉRANT la nature du projet :**
 - qui relève de la rubrique n° 42a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitation légères de loisirs » ;
 - qui consiste à créer un camping de 102 emplacements sur un site de 3,44 hectares comprenant :
 - l'installation des hébergements soit 67 résidences mobiles de loisirs (RML) et 35 habitations légères de loisirs (HLL) ;
 - la réalisation des voies de desserte interne, des stationnements et cheminements doux ;
 - la création d'un espace aquatique, d'espaces de jeux, d'une place centrale et d'un espace couvert par un préau ;
 - le réaménagement d'une grange et d'un corps de ferme existants comme salles de réception ;
 - la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement et électriques ;
 - la réalisation d'aménagements favorisant l'insertion paysagère du projet.
 - qui sera exploité à l'année pour l'hébergement touristique et l'organisation d'évènements (mariages, séminaires, rassemblements divers).
- **CONSIDÉRANT la localisation du projet :**
 - au lieu dit « Le Vatican », parcelles cadastrales: section OB, n°626, 627, 776, 777 et 1114, à Tiffauges ;
 - dans un environnement bocager au sud de la Sèvre Nantaise, à 240 m du site ;
 - sur un terrain en partie exploité jusqu'en 2015 pour une activité de camping, aujourd'hui occupé par un ancien corps de ferme à usage d'habitation, d'une piscine et d'une grange ;
 - hors zone réglementée du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) de la Sèvre Nantaise qui concerne le territoire communal ;
 - en zone NT (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Mortagne ;
 - concerné pour 0,12 hectare de sa superficie au nord par la ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre nantaise du Cugand à Tiffauges » ;
 - au sein d'un corridor écologique réservoir de biodiversité identifié au schéma régional de cohérence écologique (SRCE).
- **CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :**

- La décision du 17 décembre 2025 était basée sur les éléments suivants au regard des informations produites par le porteur de projet :
 - le diagnostic écologique réalisé sur deux saisons (printemps-été) révèle des enjeux forts pour plusieurs espèces faunistiques parmi lesquelles certaines sont protégées ;
 - selon le dossier les travaux d'aménagement des quatre tranches sont prévus en hiver en dehors de la période de reproduction de la plupart des espèces animales ;
 - toutefois, l'analyse des incidences sur **la faune et la flore** conduit déjà à un nombre conséquent de préconisations pour la conservation de la biodiversité sur l'emprise du projet, ceci notamment au regard du niveau d'impact brut qualifié de fort nécessitant la mise en place de mesures d'évitement et de réduction ;
 - il apparaît difficile d'appréhender pour certaines mesures, la réalité de leur mise en œuvre et de leur efficacité au regard de leur caractère contradictoire avec la mise en place d'une activité touristique et événementielle à l'année qui occupera une très large place des espaces, source de dégradation et de perturbation pour les habitats et la faune ;
 - à ce stade, l'analyse des incidences potentielles sur **les milieux naturels** est exclusivement centrée sur les espaces du périmètre de projet, les fonctionnalités de ces espaces et leur lien avec celles des espaces périphériques nécessitent également d'être appréhendés ;
 - si un balisage des limites du chantier avant toute intervention sera maintenu pendant toute la durée des travaux et restreint à l'essentiel, une fois le camping aménagé, les espaces les plus sensibles seront soumis aux pressions anthropiques sans qu'il soit possible à ce stade d'apprécier la compatibilité avec le maintien des habitats et des espèces dans un état de conservation satisfaisant ;
 - le dossier indique des mesures de protection des haies qui seront conservées sur le site et ses abords, toutefois le dossier indique également que les arbres, arbustes et haies pouvant être conservés le seront, de fait l'atteinte à certains habitats n'est pas exclue sans qu'il soit permis d'en connaître précisément l'ampleur et les enjeux associés ;
 - au regard de la nature des aménagements qui vont contribuer à artificialiser les sols et à restreindre les espaces assurant des fonctions biologiques pour les espèces, la démarche d'évitement et de réduction sur les milieux naturels nécessite une analyse plus aboutie permettant de disposer d'un bilan clairement établi entre les impacts du projet et les mesures annoncées, ceci dans un objectif d'absence de perte nette de biodiversité ;
 - le dossier indique que la législation relative à la protection des **espèces protégées** et à leurs habitats sera entièrement respectée, sans toutefois préciser au regard des espèces déjà identifiées et concernées par des niveaux d'impact brut élevés, dans quelle mesure le porteur de projet prévoit, au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces et de leurs habitats, d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions des articles L. 411-1 et 411-2 du Code de l'environnement ;
 - l'entièreté des 225 m² de **zones humides** identifiées au sein du périmètre sera impactée, zones humides pour lesquelles il est indiqué qu'une mesure de

compensation en faveur de la biodiversité et de l'hydrologie a été privilégiée sur le site du camping ; néanmoins, les fonctionnalités impactées nécessitent d'être appréhendées plus finement, la pertinence et la localisation de cette mesure (bassin de rétention et zone de végétalisation) au niveau d'une zone destinée à accueillir les hébergements, elle-même située sur un secteur à enjeu fort au plan de la biodiversité, interroge au regard de l'atteinte de l'objectif annoncé ;

- en matière de gestion des **eaux pluviales**, comme pour les aspects relatifs aux zones humides, le dossier renvoie pour l'essentiel à un futur dossier à établir au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques ; le projet intègre des dispositifs de noues et un bassin de rétention d'infiltration avec débit de rejet régulé, dont la compatibilité avec la présence d'hébergements surélevés pose question sur son principe, ses modalités de réalisation et de gestion notamment du fait des réseaux nécessaires à la desserte des hébergements et de leurs fondations , ainsi que du point de vue des questions sanitaires ;
- en matière d'**eaux usées**, le porteur de projet propose une filière d'assainissement compacte dimensionnée pour une charge de 300 équivalents habitants ; au-delà de la filière retenue et de son dimensionnement, il apparaît opportun de s'interroger sur les incidences potentielles au regard de la localisation des installations d'assainissement, à proximité de zones d'hébergement ;
- la présence d'habitations de tiers, à une centaine de mètres du projet, également situées le long de la route qui dessert le futur camping, nécessite d'appréhender les changements apportés au **cadre de vie** tant du point de vue de la perception des installations que des risques et nuisances potentiels associés aux futures activités et à leur fréquentation .

Considérant les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux et notamment :

- la présentation d'un diagnostic écologique complété portant désormais sur 4 saisons ;
- la présentation désormais détaillée du contenu et des modalités de mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des impacts vis-à-vis de la faune et de la flore ;
- la présentation des mesures de compensation au sein du site relatives à la suppression de 212 ml de haies sur les 700 m présent et de l'abattage de 50 arbres sur les 160 recensés, désormais clairement identifiés , ainsi qu'en ce qui concerne la reconstitution d'habitats fonctionnels pour les reptiles présents a propos desquels le pétitionnaire s'engage à formuler une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées ;
- les fonctionnalités des 225 m² de zones humides impactées ont été précisées ainsi que le site et les modalités de compensation à 400 m au nord sur un espace de plus d'un hectare en bordure de la Sèvre nantaise ;
- les précisions apportées en ce qui concerne les modalités de gestion des eaux pluviales au travers de noues et d'un bassin ainsi pour de ce qui est de la compatibilité des fondations par pieux pour les hébergements prévus au niveau du bassin ainsi qu'en ce qui concerne les enjeux sanitaires en évitant toute eau stagnante ;

- les indications relatives aux procédures de contrôle, d'entretien et d'intervention du système d'assainissement des eaux usées, compte tenu de la proximité relative de certaines installations d'hébergement ;
- les précisions apportées relatives aux modalités d'association des riverains pour ce qui concerne la présentation du projet et les dispositions en termes d'intégration paysagère à prévoir ;
- une étude acoustique a été menée notamment afin d'établir les préconisations en matière d'aménagements et d'usages pour la salle de réception, principale source de bruit. Elle conclut qu'une activité festive est envisageable, toutefois une étude de l'impact acoustique après travaux sera nécessaire afin de dimensionner le limiteur de bruit compte tenu de la sonorisation de la salle ; avec une vigilance pour les activités en terrasse au R+1 ou sur les espaces partiellement ou totalement ouverts sur l'extérieur ; ceci compte tenu du voisinage.

Considérant qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de création d'un camping de 102 emplacements au lieu-dit « Le Vatican » sur la commune de Tiffauges, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à monsieur Emmanuel ROBIN représentant la SAS THEOLIDAYS et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes,

03 AVR. 2025


Le Préfet
Fabrice RIGOULET-ROZE

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisés à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.