



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme sur le projet
de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2
du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme de l'habitat (PLUiH)
du Pays des Achards (85)**

N° PDL 014322 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 12/03/2026 relative au projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du PLUiH du Pays des Acharde présentée par monsieur Patrice PAGEAUD président de la communauté de communes, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 13 mars 2026 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 29 avril 2026 ;

Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du PLUiH du Pays des Acharde qui :

- vise à permettre l'extension du parc de loisirs multi-activités « Le Grand Défi » par passage de zone A (agricole) en zone NL (naturelle de loisir) de deux parcelles représentant une surface totale de 5,12 hectares.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 26 février 2020 et couvre les 9 communes du territoire intercommunal ;
- Le parc le Grand Défi est situé au nord du bourg de Saint-Julien-des-Landes sur une surface d'environ 25 hectares dans le bocage vendéen à la suite d'une forte dynamique d'extension de cet équipement touristique structurant depuis sa création en 2010 ;
- la fréquentation du parc est de 160 000 visiteurs en 2025 et a vocation à augmenter de 40 000 visiteurs d'ici dix ans ;
- les deux parcelles agricoles de références cadastrales A 981 et A 1802 sont situées en extension nord du périmètre du parc ;
- comme le parc du Grand Défi, ces deux parcelles sont situées au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II « Bocage à chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon »,

sans que pour autant cela soit rappelé au dossier ;

- le dossier mentionne l'inscription du site dans des continuités écologiques (trame verte et bleue) sans que l'analyse porte de manière approfondie sur les incidences de l'extension vis-à-vis de ces continuités ;
- au-delà du maintien des haies périphériques il convient d'appréhender les effets sur les habitats et les espèces inféodées aux milieux du fait d'une activité source de perturbation d'un espace entretenu en prairie de fauche et jusqu'à présent faiblement soumis aux pressions anthropiques ;
- en considérant que « *l'extension principalement destinée à du stationnement pourra entraîner une modification ponctuelle des habitats existants* », le dossier apprécie insuffisamment le niveau d'enjeu du point de vue des diverses fonctionnalités des espaces convoités ;
- le projet, de par la réalisation du tourne-à-gauche sur la RD 55 et des voies internes, va engendrer une suppression non négligeable des haies protégées au PLUi et identifiées au SCoT comme des éléments paysagers à protéger, sans que cela ne soit pour autant abordé au dossier ni qu'une justification ou un argumentaire particulier ne soit développé les concernant ;
- la justification des choix et du besoin notamment de mobiliser 5,12 hectares pour une capacité de stationnement de 1 200 places pour 200 000 visiteurs par an à terme n'apparaît pas pleinement étayée au regard des surfaces actuelles consacrées aux 500 places de stationnement correspondant à un accueil de 125 000 visiteurs par an ;
- deux zones humides sont identifiées sans que soit développée une démarche visant à éviter ou réduire les effets de l'extension sur celles-ci ;
- il est indiqué que l'extension sollicitée vise à se substituer à un espace de stationnement situé de l'autre côté de la RD 21, sans que le devenir du terrain en question ne soit abordé ;
- la délocalisation au nord des nouveaux espaces de stationnement nécessite un changement des conditions d'accès au site qui se fera désormais depuis la RD 55 ; au delà du seul aménagement de tourne-à gauche pour ce nouvel accès au parc, le dossier n'aborde pas les caractéristiques et capacités générales de cette route au regard de l'accroissement de trafic qu'elle est appelée à connaître ni que soient analysés plus largement les effets du report de ces circulations sur le reste du réseau viaire du bourg de Saint-Julien-des-Landes ;
- l'accroissement de l'espace de stationnement s'inscrit dans une perspective de développement de l'attractivité et des activités du parc d'ici dix ans sans que soient analysés les effets de cette augmentation de la capacité d'accueil sur l'ensemble des composantes de l'environnement et à l'échelle de l'ensemble du parc dans sa nouvelle configuration ;
- le dossier ne présente pas les incidences du projet sur l'activité agricole environnante que ce soit au plan collectif ou à titre individuel, dont la perte d'exploitation nette de plus de 5ha sans explication sur le fonctionnement des exploitations concernées, ni sur les potentiels conflits d'usage susceptibles d'être générés ;
- De plus, l'aménagement du parc du Grand Défi a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu le 27-11-2024 par la MRAe des Pays de la Loire (réf PDL-n°2024-8205 / 2024APPDL82) et qui pointait un certain nombre d'insuffisances en recommandant dans sa conclusion de la saisir à nouveau sur la base d'une étude d'impact proportionnée, actualisée, portant sur le périmètre pertinent du projet, avec la présentation d'un état initial complet permettant une analyse Eviter-Réduire-Compenser approfondie et intégrant l'ensemble des remarques de l'avis ; la MRAe indiquait que pour toute modification substantielle du parc de loisirs postérieure à cette future étude d'impact, une actualisation de l'étude d'impact serait nécessaire.
- Dans le cas présent s'agissant d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH, les éléments complémentaires attendus pour l'étude d'impact et son actualisation en fonction des extensions correspondant au plan de développement stratégique à 10 ans ont notamment vocation à être exposés parallèlement et de manière cohérente avec l'analyse des incidences d'une évolution du document d'urbanisme.

Rend l'avis qui suit :

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du PLUiH du Pays des Achards est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, doit être soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : monsieur Patrice PAGEAUD président de la communauté de communes du Pays des Achards rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 13 mai 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

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