



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Mission régionale d'autorité environnementale

## Pays de la Loire

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
des Pays de la Loire

Nantes, le 20 avril 2023

Service connaissance des territoires et évaluation  
Division évaluation environnementale

Réf. : Demande de cadrage de la modification n°3 du PLU  
de LA FAUTE-SUR-MER

Madame la présidente,

Par courrier reçu le 14 février 2023, vous avez saisi la mission régionale d'autorité environnementale pour cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU de La Faute-sur-Mer.

Votre demande fait suite à l'avis conforme n° 2022ACPD1 / PDL-2022-6459 du 18 novembre 2022 portant sur la nécessité de soumettre à évaluation environnementale ce projet de modification de PLU consistant :

- d'une part, à modifier le périmètre et la teneur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 du PLU portant sur le secteur des Amourettes, ainsi que les dispositions du règlement écrit, pour permettre la réalisation d'un programme hôtelier et éco-touristique, en lieu et place de la construction de logements ;
- d'autre part, à modifier l'OAP thématique portant sur l'insertion architecturale des pièces de survie, pour faciliter et sécuriser juridiquement la délivrance des autorisations d'urbanisme relatives à la mise en sécurité et à la réalisation des étages refuges pour les constructions incluses dans les zones d'aléas du PPRL.

Les demandes de cadrage relatives aux documents d'urbanisme sont régies par l'article R.104-19 du code urbanisme. Celui-ci indique que « le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article [R. 104-18](#), est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. L'autorité environnementale définie à l'article [R. 104-21](#) est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport. (...) »

Sur la base des informations à la disposition de la MRAe et en l'absence de transmission de questions spécifiques en vue d'un cadrage sur des aspects précis, vous trouverez ci-après les attentes générales de la MRAe concernant l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de La Faute-sur-Mer. Ces éléments ont été délibérés en séance collégiale de la MRAe du 17 avril 2023.

Conformément à l'article R.104-2 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme, soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLU déjà réalisée.

Le contenu du rapport de présentation est défini aux articles R. 151-1 à R. 151-4 du code de l'urbanisme, l'article R. 151-3 précisant en particulier ce qu'il doit comporter au titre de l'évaluation environnementale. L'article R.151-5 du même code prévoit qu'en cas de modification, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Il est donc attendu, de l'évaluation environnementale du projet modification n°3 du PLU de La Faute-sur-Mer, qu'elle respecte pleinement les articles R.151-3 et R.151-5 du code de l'urbanisme.

Un guide général est disponible sur le site du ministère de la transition écologique :  
<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Théma - Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.pdf>

L'évaluation doit porter sur l'ensemble des composantes du projet de modification n°3 du PLU. Il ressort cependant des considérants de l'avis conforme n°2022ACPD1 / PDL-2022-6459 du 18 novembre 2022 que l'évaluation environnementale est, au cas présent, principalement requise du fait des évolutions de l'OAP n°1 et du règlement écrit du PLU projetées sur le secteur des Amourettes.

Les éléments particulièrement attendus sont ainsi les suivants :

=> une actualisation du diagnostic démographique et socio-économique de la commune déléguée, permettant d'appréhender à la fois les capacités résiduelles du PLU vis-à-vis des objectifs de construction de logements et d'équipements publics fixés en 2015 et/ou projetés dans le SCoT de la communauté de communes Sud Vendée Littoral en voie d'approbation, ainsi que la capacité actuelle d'hébergement touristique de la commune et le potentiel éventuel de confortement de cette dernière sur d'autres secteurs ;

=> la présentation de la desserte du site par les transports en commun (lignes, fréquences, localisation et distance de l'arrêt le plus proche) et du niveau de performance énergétique des constructions et aménagements fixé par le PLU, notamment sur le secteur des Amourettes ;

=> une analyse de l'exposition du secteur des Amourettes à l'aléa de submersion actuel, étayée par la production de l'extrait de la carte d'aléas de submersion du PPRL en vigueur, à une échelle permettant de vérifier le respect de l'inconstructibilité des espaces concernés, prévue dans les orientations communes aux OAP sectorielles du PLU ;

=> la démonstration que les dispositions projetées sur le secteur des Amourettes dans le cadre de la modification n°3 du PLU respectent celles du PPRL en vigueur ;

=> l'analyse du risque de feu de forêt et, consécutivement, de l'acceptabilité d'une urbanisation du secteur des Amourettes au regard du niveau de risque ainsi qu'un exposé clair et justifié des dispositions d'urbanisme applicables en la matière le cas échéant (c'est-à-dire les règles qui s'imposent à la collectivité et leur fondement juridique) ;

=> l'actualisation des éléments de connaissance préalables sur la faune et la flore, par la réalisation d'inventaires de terrain sur une période pertinente et justifiée au plan biologique, dont les modalités de réalisation et les résultats devront être restitués dans le dossier ;

=> la description des fonctionnalités écologiques du secteur des Amourettes, incluant une carte précise des habitats naturels (y compris d'intérêt communautaire) et des continuités écologiques, identifiant tous les habitats d'espèces à enjeux de conservation et/ou protégées sur toutes les parcelles du périmètre actuel et futur de l'OAP et sur les entités foncières voisines ainsi que les continuités écologiques participant à leur cycle de vie ; les éléments cartographiques et l'ensemble

des illustrations devront être produits à une échelle lisible (au minimum format A4 pour le périmètre de l'OAP) ;

=> la démonstration de l'efficacité des mesures opérationnelles, qui devront être définies et spatialisées dans le projet de modification du PLU, pour garantir la prise en compte des enjeux écologiques et le respect des interdictions issues de la législation relative aux espèces protégées, en explicitant la démarche d'évitement et de réduction des impacts conduite, afin de concevoir une modification du PLU qui préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle. L'évaluation environnementale de la modification de PLU doit, par exemple, analyser les conditions requises pour qu'un secteur puisse être qualifié de zone de quiétude, suivant les exigences propres à chaque espèce faunistique concernée et expliquer comment cela se traduit dans les dispositions du PLU projetées (par la définition de sous-secteurs inconstructibles ou autre). Le dossier doit ainsi démontrer que la modification du PLU pose un cadre suffisamment précis pour un éventuel projet, dans le respect de la réglementation, et non renvoyer la détection des enjeux environnementaux à des études ultérieures ;

=> l'évaluation environnementale de la modification de PLU doit porter sur l'ensemble des périmètres actuel et futur de l'OAP, rectifier les incohérences relevées dans l'avis conforme en matière de surfaces et de zonages concernés, justifier les choix et analyser les impacts des évolutions projetées, y compris - s'il demeure envisagé - le choix d'en extraire côté ouest un chemin d'accès existant et une parcelle entièrement boisée, zonés Ubb et nouvellement cadastrés 0848 alors que ce chemin pourrait accueillir les voies jugées nécessaires aux besoins des personnes à mobilité réduite, aux exigences de sécurité, de protection contre les incendies et de protection civile depuis l'avenue de la forêt.

Le rapport devra analyser les impacts environnementaux du retrait de ce secteur de l'OAP, en ce qui concerne à la fois :

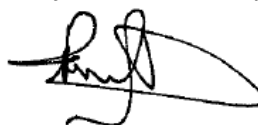
- les possibilités nouvelles d'urbanisation qui en résulteraient, dans la mesure où la parcelle cadastrée 0848 ne serait plus assujettie au maintien du couvert boisé figurant dans l'OAP actuelle,
- le report induit d'un cheminement doux et d'une nouvelle voie d'accès pour véhicules motorisés à la future résidence de tourisme, au sein ou en continuité du boisement préservé en espace boisé classé dans le PLU en vigueur et débouchant sur une section de voie douce sur dune, qui n'avaient jusqu'ici pas vocation à accueillir une circulation motorisée.

Le rapport devra restituer les hypothèses et scénarios alternatifs étudiés, sur la base de la comparaison de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site Internet de la MRAe.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE

**Mme la présidente**  
**Communauté de communes Sud Vendée Littoral**  
**107 av. du Maréchal de Lattre de Tassigny**  
**85400 LUÇON**

Copie : Monsieur le préfet de la Vendée