



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré de cadrage préalable
pour l'évaluation environnementale du projet de
mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune
de Barbâtre (85)**

N° 2025APDL12

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de la séance collégiale du 22/10/2025 pour l'avis de cadrage préalable du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Barbâtre avec le projet d'aménagement du secteur des Oyats (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 et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par l'établissement public foncier (EPF) de la Vendée, agissant en qualité de demandeur d'une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 avril 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine est conforme aux dispositions de l'article R. 104-19 du code de l'urbanisme relatif au cadrage préalable prévu à l'article L. 122-7 du code de l'environnement.

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

Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental à présenter par la personne publique chargée de l'élaboration ou de l'évolution d'un plan, schéma, programme ou document de planification et sur la prise en compte de l'environnement par ce dernier.

En amont, si la personne publique chargée de l'élaboration ou de la modification d'un plan, schéma, programme ou document de planification soumis à évaluation environnementale le requiert, l'autorité environnementale rend un avis sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans le rapport environnemental (cf. articles L. 122-7 et R. 122-19 du code de l'environnement, R.104-19 du code de l'urbanisme).

Le présent document expose ainsi l'avis de l'autorité environnementale sur les réponses à apporter à cette demande. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou programme, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'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 de cadrage préalable

Le cadrage préalable à la réalisation de l'évaluation environnementale des plans et programmes est prévu par l'article R. 104-19 du code de l'urbanisme. L'avis exprimé ici est le résultat de l'analyse par l'autorité environnementale du projet de mise en compatibilité (MEC) du PLU de Barbâtre tel qu'il a été présenté par l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée, analyse effectuée sur la base des questions posées dans la demande de cadrage préalable à l'évaluation environnementale de ce plan. Les réponses apportées ne préjugent pas des analyses que le demandeur de la MEC et la personne publique responsable de son approbation devront mener pour fournir une évaluation environnementale complète du projet de MEC, alors même que certains points de celle-ci, n'ayant pas fait l'objet de questions de cadrage, ne sont pas ou que partiellement évoqués, ni de l'avis final qui sera rendu sur le projet finalisé de mise en compatibilité du PLU de Barbâtre. L'avis rappelle le projet et son contexte et expose les réponses de l'autorité environnementale régionale aux questions posées ainsi que d'autres éléments utiles pour l'établissement de la future évaluation environnementale du projet d'évolution du PLU.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du PLU de Barbâtre avec le projet d'aménagement du secteur des Oyats et de ses principaux enjeux environnementaux

La commune de Barbâtre, avec l'appui de l'EPF de la Vendée, vise la création d'environ 70 logements sur le secteur des Oyats, en renouvellement et densification urbaine, parmi lesquels au minimum 25% de logements locatifs à caractère social, ainsi que la réalisation d'espaces publics et potentiellement de commerces, sur un périmètre total de 1,5 ha dans le centre-bourg de la commune.

A cette fin, une demande d'examen au cas par cas a été déposée par le préfet de la Vendée dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique dont il a la charge de l'instruction et qui intègre la mise en compatibilité du PLU de la commune.

L'évolution du PLU nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement porte sur :

- l'extension du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle d'aménagement des Oyats et du schéma d'aménagement ;
- le contenu écrit de l'OAP précisant le principe de densité moyenne minimale de 40 logements par hectare et le principe des accès viaires à l'opération ; les logements seront majoritairement intermédiaires ou collectifs avec une alternance de hauteurs en RDC, R+1 et R+2 afin d'obtenir une densification douce dans un tissu urbain existant déjà marqué par une alternance de types et de hauteurs de bâtiments (équipements publics, commerces, maisons de bourg, pavillons) ;
- l'extension du périmètre de la zone UP, pour qu'il corresponde au périmètre de la DUP ;
- la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global – PAPAG, qui n'a plus lieu d'être au vu du lancement de la procédure de DUP, et des dispositions relatives au PAPAG dans le règlement écrit.

Le dossier produit à l'appui de la demande d'examen au cas par cas n'ayant pas permis de démontrer que le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Barbâtre pour l'aménagement du secteur des Oyats n'est pas 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 susvisée, la MRAe a soumis le 4 juillet 2024¹ le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique à évaluation environnementale. Cette décision a été confirmée le 5 novembre 2024 suite au recours gracieux déposé par l'EPF de la Vendée, qui a par la suite déposé auprès du tribunal administratif de Nantes, le 3 janvier 2025, un recours contentieux contre ces deux décisions.

Le territoire communal est soumis à l'application de la loi Littoral et concerné par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire du patrimoine naturel et paysager : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I et II, sites Natura 2000 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » (directives habitats et oiseaux) et « Estuaire de la Loire(sud) - Baie de Bourgneuf » (directives habitats et oiseaux), zone humide d'importance nationale, site classé lié au passage du Gois et au polder de Sébastopol et trois moulins à vent inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

L'île de Noirmoutier est couverte depuis 2015 par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL), en cours de révision, notamment pour prendre en compte les effets prévisibles du changement climatique, le PPRL actuel présentant la particularité, par rapport aux autres PPRL de la région, de ne pas avoir pris en compte l'aléa de submersion marine 2100. Le secteur des Oyats est localisé en zones bleues du PPRL de 2015 en vigueur (B0 et B1), admettant sous conditions l'apport de population nouvelle ainsi que la densification et le renouvellement urbain.

L'île est également située dans le périmètre du plan de gestion des risques d'inondation – PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne, le projet d'évolution du PLU devant être compatible avec ses orientations et dispositions.

2. Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du PLU de Barbâtre 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 principaux du projet de mise en compatibilité du PLU de Barbâtre sont :

- le risque de submersion marine dans un contexte de changement climatique ;
- la gestion des eaux pluviales et la préservation des enjeux à la fois sanitaires et environnementaux à l'aval du projet (milieux et usages littoraux).

3. Observations relatives aux questions posées par l'EPF de la Vendée

En préalable à la réponse aux questions posées par l'EPF, la MRAe rappelle que le contenu du rapport de présentation d'un PLU 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 mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

L'évaluation doit porter sur l'ensemble des composantes du projet de MEC du PLU. Cela implique préalablement, comme évoqué dans les considérants des décisions de la MRAe en date des 4 juillet et 5 novembre 2024, que le dossier de MEC du PLU identifie et localise clairement chacune des évolutions du PLU jugées nécessaires pour permettre la réalisation du projet en cas

1 [Décision n°2024DKPDL10/PDL-2024-7870 du 4 juillet 2024](#)

d'obtention d'une DUP et proportionne le contenu de l'évaluation à l'importance de leurs incidences respectives sur l'environnement et la santé humaine.

Sur la forme, la MRAe observe que les éléments descriptifs figurant dans la demande de cadrage diffèrent partiellement du dossier support des décisions de 2024 de la MRAe. Par exemple : la pièce « MEC notice explicative » datée d'avril 2024 indiquait que « Le présent projet (...) doit accueillir à terme au moins 70 nouveaux logements » et non un maximum de 70 logements ; la demande de cadrage ne fait par ailleurs plus état de la suppression projetée du PAPAG. Les raisons de ces évolutions du contenu de la MEC feront partie des éléments d'explication de la définition du projet, attendus dans l'évaluation environnementale.

3.1 - Question n°1 concernant l'articulation avec les documents cadres

« Nous souhaiterions avoir des précisions sur l'analyse qui est souhaitée de la MEC au regard de ces documents et sur le cadre réglementaire dans laquelle elle s'inscrit. »

3.1.1 Ce que dit le dossier de demande de cadrage

« S'agissant des SDAGE, SAGE et PGRI, en application des articles L. 131-1 et L.131-4 du code de l'urbanisme, le PGRI 2022 - 2027, le SDAGE 2022 - 2027 du bassin Loire-Bretagne mais aussi les SAGE ne sont pas directement opposables au PLU de Barbâtre mais le sont au SCOT du Nord-Ouest-Vendée approuvé en 2019.

Le PGRI et le SDAGE ont été approuvés ultérieurement et imposent la mise en compatibilité du SCOT qui imposera ensuite la mise en compatibilité du PLU dans le délai réglementaire d'un an. Le SCOT n'a pas été mis en compatibilité à date.

La seule mise en compatibilité nécessaire à date porte sur les évolutions du SCOT liées à ces documents de planification dans le domaine de l'eau. Ainsi, l'évolution prévue n'a pas pour objet de traiter de mise en compatibilité avec ces documents en l'absence de nouveau SCOT. Elle ne s'y oppose pas non plus dès lors que les évolutions touchent essentiellement la hauteur des constructions. »

3.1.2 Les observations de la MRAe

Il est précisé à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme qu'« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles [L. 131-4](#) à L. 131-6, [L. 131-8](#) et [L. 131-9](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'article L.131-3 du code de l'urbanisme encadre par ailleurs le délai dévolu à la structure porteuse du SCOT pour le rendre compatible avec les documents énumérés à l'article [L. 131-1](#) et assurer la prise en compte des documents prévus à l'article [L. 131-2](#).

La MRAe prend note de l'analyse de l'EPF selon laquelle le SCOT du Nord-Ouest Vendée en vigueur approuvé en 2019 et dont le caractère exécutoire a été suspendu jusqu'en 2021 par le préfet de la Vendée nécessite d'être mis en compatibilité avec les documents de rang supérieur qui ont été approuvés ultérieurement, notamment le SDAGE et le PGRI du bassin Loire-Bretagne approuvés en mars 2022.

Cette procédure ne relevant pas de l'EPF, il est attendu que soient précisées dans l'évaluation environnementale tout élément utile sur le délai réglementaire fixé par le code de l'urbanisme, sur l'état d'avancement de la mise en compatibilité conduite ou à conduire par la structure porteuse du SCOT, et les conséquences pour les PLU (en vigueur et leurs procédures éventuelles d'évolution) d'un défaut de mise en compatibilité du SCOT.

Quoi qu'il en soit, il conviendra de préciser en quels termes (et dans quels passages de ses différentes pièces le cas échéant) le SCoT en vigueur a déjà - ou non - effectivement tenu compte de la définition (mentionnée dans l'arrêté de la MRAe du 4 juillet 2024) des zones inondables liées aux submersions marines au sens du PGRI 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne qui était déjà en vigueur lors de l'approbation du SCoT (cette définition étant restée inchangée dans le PGRI 2022-2027).

3.2 - Question n°2 concernant la gestion des eaux pluviales

« Quels éléments spécifiques ou données supplémentaires sont attendus pour démontrer la capacité des ouvrages et des équipements existants à gérer le volume d'eaux issues du projet ?

Est-ce que vous validez que nous effectuions l'ensemble des analyses sur la base des scénarios d'intensité de pluie décennale ?

Quels niveaux d'intensité des précipitations souhaitez-vous que le projet prenne également en compte ? »

3.2.1 Ce que dit le dossier de demande de cadrage

« Nous relevons que plusieurs prescriptions découlant du SDAGE pourraient avoir un effet sur le projet qui sera réalisé sur le site et permis par la modification du PLU en ce qui concerne les hauteurs et dès lors que ces principes auraient été intégrés dans le SCOT puis les documents d'urbanisme.

C'est le cas de la prescription 3D-2 du SDAGE qui prévoit « qu'à défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha ».

L'étude du cabinet TICA en PJ (annexe 3) précise en page 38 que le projet prévoira plusieurs bassins de rétention, localisés sur le plan pour un volume global de 250 m³ permettant de respecter le débit de fuite demandé par le SDAGE et ajoute que chaque secteur est autonome. Par ailleurs, les plans montrent également que plus de la moitié de la surface du site est perméable.

Ainsi, quand bien même, la MEC ne peut prendre en compte certains documents de rang supérieur en l'absence de modifications du SCOT, le projet tel qu'il est défini dans l'étude actuelle prend en compte les dispositions réglementaires existantes. »

3.2.2 Les observations de la MRAe

Il est indiqué dans la demande de cadrage - sans néanmoins qu'elles soient précisées - que plusieurs prescriptions du SDAGE 2022-2027 pourraient avoir un effet sur le projet dont la MEC vise à permettre la réalisation, et que celui-ci respectera la disposition 3D-2 établie pour une pluie décennale.

Il convient de rappeler en premier lieu que dans le cadre des procédures relatives au PLU dont elle est saisie, la MRAe n'est pas chargée de rendre un avis sur le projet opérationnel mais sur celui de la mise en compatibilité du PLU. A ce titre, il ne lui appartient pas de valider en lieu et place du préfet de département le ou les scénarios pris en compte dans la demande de déclaration d'utilité publique. En sa qualité d'autorité environnementale, la MRAe est cependant fondée à questionner les incidences potentielles découlant du fait que la MEC rende possible la mise en œuvre de l'opération projetée.

Comme indiqué dans la décision du 5 novembre 2024, il est attendu la vérification de la capacité des ouvrages et des équipements existants en sortie du réseau collectif d'eaux pluviales, à gérer le volume d'eaux issues du projet rendu possible par le PLU qui ne pourrait pas l'être dans l'emprise

de ce dernier pour les pluies d'occurrence décennale et une appréciation des incidences éventuelles des pluies d'intensités supérieures.

Le débit de fuite mentionné dans le dossier ne renseigne pas sur la capacité des ouvrages et équipements existants en aval à gérer les eaux issues du projet sans dommage, que ce soit pour les milieux naturels récepteurs, les usages (conchyliculture par exemple) ou sous l'angle du risque de débordements dans les enveloppes urbaines (une pluie intense pouvant engendrer la mise en charge et la saturation des réseaux d'eaux pluviales, source d'inondations par ruissellement urbain).

De façon résumée, les eaux pluviales qui ne peuvent s'infiltrer au sein d'une opération foncière sont rejetées au milieu naturel, directement ou bien après avoir transité par un réseau de fossés et de canalisations d'évacuation et d'acheminement ainsi que par des ouvrages de stockage et de régulation. En outre, les ouvrages de gestion des eaux pluviales, qu'ils soient publics ou privés sont dimensionnés pour une pluie de référence. Pour les pluies supérieures (dont la fréquence et l'intensité augmentent avec le changement climatique), les rejets sont réalisés sans régulation supplémentaire vers les réseaux et les milieux récepteurs à l'aval.

Comme rappelé durant le second comité de pilotage de la révision du PPRL qui s'est tenu en avril 2024, les marais et eaux littorales constituent le milieu récepteur de la majorité des eaux pluviales des enveloppes urbaines de l'île à savoir celles qui ne peuvent pas être régulées avant (dans l'emprise des opérations ou au sein de secteurs dédiés). Un apport d'eaux de pluies issues de l'enveloppe urbaine est notamment susceptible, par sa soudaineté, son importance et ses caractéristiques physico-chimiques, de porter atteinte à des espèces à enjeux de conservation, y compris aux espèces et habitats naturels ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés à l'aval du projet (ZPS et ZSC « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » ; ZPS et ZSC « Estuaire de la Loire (sud) - Baie de Bourgneuf »). La possibilité (ou non) d'impacts notables de la MEC du PLU sur des espèces et habitats naturels ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 concernés constitue un des aspects de l'évaluation environnementale, impacts potentiels sur lesquels le contenu du dossier de demande d'examen au cas par cas est apparu insuffisamment éclairant.

La pièce du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dénommée « A4 SV copie », jointe à la demande d'examen au cas par cas de mai 2024 décrit les caractéristiques des ouvrages les plus importants dans le périmètre de l'opération objet de la demande de DUP. Datée de février 2024, elle indique dans son paragraphe n°2.1 Réseaux d'eaux pluviales : *« Les eaux de pluie seront réparties vers un réseau de petits ouvrages de régulation des eaux pluviales situées au droit des futurs bâtiments. Ces ouvrages seront intégrés au sein des espaces végétalisés (zone en creux ou dépressions de 20 à 30 cm de profondeur) et permettront l'infiltration d'une partie des eaux pluviales directement sur site. Le volume excédentaire sera recueilli dans des canalisations situées sous les espaces publics des îlots nord et sud et dirigé vers un réseau à recréer sous la rue des sapeurs-pompiers, puis rejeté dans le réseau existant situé rue du Centre. »*

La simple indication que le volume excédentaire sera rejeté dans le réseau existant situé rue du Centre ne permet pas d'apprécier le volume concerné et la capacité des ouvrages et équipements existants en aval, à gérer les eaux issues du projet et, par suite, des incidences potentielles associées.

La communauté de communes avait notamment identifié, dans une étude préliminaire de gestion des eaux pluviales² intégrant un diagnostic détaillé par communes et par sous-bassins versants, la nécessité d'améliorer les réseaux relatifs aux eaux pluviales, d'aménager des ouvrages

2 Etude préliminaire du schéma directeur des eaux pluviales de l'île de Noirmoutier (2014) partiellement annexée au PLU de Barbâtre (hors Atlas et jeu de plans)

supplémentaires et de renforcer les ouvrages existants afin notamment de limiter les impacts dommageables des eaux de pluies non tamponnées en amont sur le milieu naturel récepteur, accentués lors des épisodes pluvieux importants, ainsi que sur les usages qui en dépendent. En cohérence avec la répartition des compétences en matière d'eaux pluviales sur l'île, cette étude indiquait que la réalisation des travaux incombait aux communes. Une partie d'entre eux concernait le territoire de la commune de Barbâtre (sur les secteurs du Niaisois, de La Gaudinière, de La Plaine et de Cailla), comme rappelé dans le PLU de la commune approuvé en 2019.

Le diagnostic du territoire et le programme d'actions du PCAEET de l'île, approuvé au printemps 2025³, notent également que « L'augmentation des pluies intenses, particulièrement en période estivale, et le renforcement de celles-ci en période hivernale induiront un écoulement des eaux plus important directement vers la mer et des infiltrations moins conséquentes » et que « du fait de l'artificialisation grandissante de l'île, les volumes d'eaux pluviales à gérer augmentent. Avec le dérèglement climatique, des pluies d'orages supplémentaires sont à prévoir ».

Il est donc attendu de l'évaluation environnementale que soient présentés :

- la répartition actuelle des compétences en matière d'assainissement des eaux pluviales sur l'île (établissement d'un ZAEP et travaux sur les réseaux) entre la commune et l'intercommunalité,
- les éléments de connaissance, issus de l'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales évoquée ci-dessus (et de toute autre étude plus récente le cas échéant), utiles à la compréhension de l'état et de la capacité des réseaux existants. Les extraits afférents des études évoquées et de leurs cartes seront à joindre à votre présentation,
- l'état d'avancement des travaux identifiés dans l'étude préliminaire comme devant être réalisés par la commune. Si tous ne l'ont pas été, il conviendra d'expliquer pourquoi ;
- une évaluation de la capacité actuelle et résiduelle des réseaux et des incidences éventuelles de la mise en œuvre du projet, permise par l'évolution du PLU, pour des pluies d'intensités supérieures à une pluie décennale, en précisant si le PLU en vigueur permet la réalisation d'autres opérations susceptibles d'engendrer des cumuls d'impacts sur ces réseaux et les milieux récepteurs. En fonction des éléments disponibles et de votre analyse, il conviendra le cas échéant de diligenter des études de terrain sur les milieux récepteurs pour identifier ou écarter la présence d'enjeux en matière d'habitats naturels et espèces, voire d'autres usages sensibles, et être à même d'évaluer les impacts d'éventuels rejets.

3.3 - Question n°3 concernant le zonage des eaux pluviales

« Confirmez-vous qu'à défaut de zonage des eaux pluviales au sein de la commune, nous n'avons pas à analyser l'articulation de la MEC sur ce point ? »

3.3.1 Ce que dit le dossier de demande de cadrage

« S'agissant du zonage des eaux pluviales, celui-ci est exigible aux collectivités en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales avant 2026. En l'absence d'un tel plan au sein de la commune de Barbâtre, le porteur de projet ne peut évaluer son articulation avec la modification envisagée. »

3.3.2 Les observations de la MRAe

Le dossier peut simplement en cas d'absence de zonage d'assainissement (ZAEP) en faire le constat.

3 [Le PCAEET de l'île de Noirmoutier](#)

Cependant, l'évaluation environnementale aura vocation à décrire l'articulation de la MEC du PLU avec les études préalables du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP) et le schéma directeur d'assainissement des eaux usées (SDAEU).

3.4 - Question n°4 concernant le risque de submersion marine

La décision du 4 juillet 2024 précisait certains objectifs spécifiques de l'évaluation environnementale du projet de MEC :

- Analyser dans quelle mesure la prise en compte du PGRI et des conséquences pressenties du changement climatique (y compris l'estimation de l'élévation du niveau de la mer, à échéance 2100 ou 100 ans, en se fondant sur les éléments de connaissance les plus récents) est de nature à questionner la localisation ou, à tout le moins, les modalités de réalisation de l'opération foncière projetée sur le secteur des Oyats telles que décrites dans la demande, au regard de l'objectif de prévention des risques naturels ;
- Démontrer le cas échéant que la mise en compatibilité du PLU encadre de façon suffisamment précise la prise en compte des risques naturels (actuels et 2100/100 ans) dans la réalisation de ce projet d'aménagement ;
- Examiner la possibilité de subordonner, à défaut, la délivrance des autorisations et la mise en œuvre du projet objet de la demande de DUP, à l'entier respect du futur PPRL révisé.

Faut-il plutôt entendre la demande formulée dans l'avis⁴ comme une démonstration que la mise en compatibilité proposée n'est pas contraire à un durcissement éventuel des hauteurs minimales du plancher bas des constructions, en ce qu'il s'agit de la seule information pouvant être disponible par avance ?

3.4.1 Ce que dit le dossier de demande de cadrage

Le dossier de demande de cadrage précise :

- *« que les attentes exprimées par la MRAe dans sa décision ont vocation à être intégrées dans le SCoT et dans le PPRL en cours de révision,*
- *que le PLU n'a pas obligation d'intégrer des dispositions particulières du PPRL,*
- *que le dépôt des dossiers d'autorisation d'urbanisme n'interviendra pas avant 2028 et l'entrée en vigueur prévue du nouveau PPRL,*
- *que ce dernier comportera d'ici 2028 de nouvelles côtes⁵ directement applicables au projet au stade opérationnel, issues des modélisations de l'effet du changement climatique reposant sur une élévation du niveau moyen de la mer estimée à + 1 m à l'horizon 2100 (sans précision de votre part sur une modélisation de l'aléa à 100 ans, soit 2125) et une concomitance de brèches « dont de premiers rendus sont attendus au 1er trimestre 2025 »,*
- *que le préfet de la Vendée n'impose pas à ce jour de prescriptions aux autorisations d'urbanisme à venir, par anticipation de l'approbation du futur PPRL,*
- *que, pour ces raisons, la demande formulée dans « l'avis » (la décision) de la MRAe ne paraît pas applicable faute d'éléments disponibles. »*

4 Il s'agit en l'occurrence de la décision de la MRAe qui a soumis le 4 juillet 2024 le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique à évaluation environnementale.

5 Sic, orthographe à rectifier pour éviter toute ambiguïté entre les notions de cote et d'évolution du trait de côte.

3.4.2 Les observations de la MRAe

La MRAe attire l'attention sur les points suivants :

- indépendamment de l'existence ou non d'un PPRL, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux documents d'urbanisme 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 ;
- une version provisoire des cartes de la « cote de référence à échéance 100 ans, Xynthia + 1 mètre » a été diffusée début février 2025 aux acteurs locaux participant au comité de pilotage de la révision du PPRL, dont l'EPF est membre. Ces cartes (peut-être ajustées depuis pour tenir compte d'éléments techniques signalés par les acteurs) constituent un premier élément de connaissance sur lequel il convient de s'appuyer pour répondre aux obligations rappelées par la MRAe, en analysant ce qui en découle quant au niveau d'exposition au risque de submersion du secteur des Oyats à l'horizon de 100 ans, sur la hauteur d'eau prévisible par rapport au niveau du terrain naturel en cas de submersion, etc. ;
- à la différence du contrôle de légalité, en matière d'évaluation environnementale, la question n'est pas seulement de savoir si la MEC n'est pas contraire à un durcissement éventuel des hauteurs minimales de plancher bas des constructions, mais d'apprécier dans quelle mesure la prise en compte des conséquences pressenties du changement climatique est de nature à requestionner la localisation ou, à tout le moins, les modalités de réalisation de l'opération foncière projetée sur le secteur des Oyats telles que décrites dans la demande, au regard de l'objectif de prévention des risques naturels. Par exemple, si les cartes d'aléas mettent en évidence une hauteur d'eau de l'ordre de 2,20 m à 2,60 m par rapport au niveau du terrain naturel en cas de submersion, correspondant à un aléa très fort, vaut-il mieux renoncer à réaliser le projet sur ce secteur au regard des risques pour les personnes et les biens, ou bien simplement revoir les modalités de réalisation de l'opération foncière et en quels termes (rehausser d'autant le niveau minimum de plancher ? Prévoir d'autres aménagements en vue de faciliter la résilience ? Avec quelles incidences en matière d'intégration paysagère vis-à-vis de la trame urbaine existante ? etc) ;
- ensuite, la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) prévoit un réchauffement de +4 °C en France en 2100 par rapport à l'ère pré-industrielle. A la suite de la présentation du nouveau plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 3) de mars 2025, il est attendu à partir de 2027 que les collectivités intègrent cette TRACC lors de l'évolution de leurs documents d'urbanisme.
- le calendrier annoncé (approbation du PPRL en 2028 et dépôt ultérieur des demandes d'autorisation relatives au projet) n'apparaît pas certain et la rédaction du dossier ne permet pas de comprendre s'il s'agit d'une simple supposition ou bien d'un engagement de l'EPF et de la collectivité, par ailleurs non formalisé, à subordonner la délivrance des autorisations et la mise en œuvre du projet objet de la demande de DUP, à l'entier respect du futur PPRL révisé. Dans cette seconde hypothèse, il conviendra d'intégrer expressément cette condition dans les pièces réglementaires du futur dossier de DUP et de MEC (ce qui n'était pas le cas dans les versions du dossier précédemment soumises à la MRAe).

4. Les points d'attention supplémentaires identifiés par la MRAe

Au-delà des points ci-dessus issus du questionnement de l'EPF dans sa demande de cadrage, la MRAe attire l'attention sur les points suivants :

- s'agissant d'une MEC de PLU sollicitée dans le cadre d'une demande de DUP dont le préfet de la Vendée est l'autorité décisionnaire, les attentes de l'autorité environnementale sont exprimées sans préjudice de la responsabilité du préfet en matière de vérification du caractère complet et non contradictoire des différentes pièces du dossier de demande de DUP et de MEC du PLU que l'EPF de la Vendée sera amené à redéposer,
- la mise à l'enquête publique du futur dossier ne pourra pas intervenir avant que la MRAe ait été saisie et produit sous 3 mois un avis sur la qualité de l'évaluation environnementale conduite sur le projet de mise en compatibilité du PLU (cf. article R.104-23 du code de l'urbanisme).

Nantes, le 5 novembre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE