



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme de Brétignolles-sur-Mer (85)

N° PDL 008447 / 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 6 novembre 2025 relative au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Brétignolles-sur-Mer présentée par Pays de Saint-Gilles-Croix-de-vie Agglomération, 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 des Pays de la Loire en date du 7 novembre 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 24/12/2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Brétignolles-sur-Mer, qui prévoit :

- de rendre les règlements écrit et graphique du PLU compatibles avec la ZAC du quartier de la Parée, créée par délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2023. La ZAC constitue un projet de renouvellement urbain. Elle prévoit la démolition de 3270 m² de surface de plancher (logements = 1870 m² et commerces = 1400 m²) et la construction de 5420 m² de surface de plancher (logements = 4100 m² et commerces = 1320 m²) ;
- de créer pour ce faire un nouveau secteur Ucz de 1,38 ha dédié à la mise en œuvre de la ZAC sur la partie de son périmètre actuellement classée en Uc (1,33 ha) et Uf (0,05 ha) dans le PLU en vigueur. Destiné à permettre une densification verticale modérée du bâti, le secteur Ucz autorise une hauteur maximale des constructions limitée à R+2 + attique ou R+2 + combles avec un maximum de 12 m à l'égout du toit, plus élevée que le zonage en vigueur (R+1 et 6m à l'égout du toit en Uc), une emprise au sol maximale de 70% de la surface du terrain et assouplit les conditions d'implantation des constructions par rapport à la voirie, en supprimant du règlement graphique la marge de recul de 5m par rapport aux limites de la voie.

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 territoire communal est soumis à l'application de la loi Littoral et est concerné par plusieurs

périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire du patrimoine naturel, culturel et paysager : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique - Znieff de type I et II, sites Natura 2000 « Dunes, forêt et marais d'Olonne » (directives habitats et oiseaux), « Dunes de la Sauzaie et marais du Jaunay » (directives habitats) et « Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent » (directive oiseaux), deux sites classés (« Dunes du Jaunay et de la Sauzaie », « site formé par la forêt d'Olonne et le hâvre de la Gachère »), deux monuments historiques, une zone humide d'importance majeure, un site réservé validé au titre de l'inventaire national du patrimoine géologique (INPG) ;

- le secteur objet du projet de modification n°2 du PLU est situé dans l'enveloppe urbaine, en dehors des périmètres d'inventaire et de protection évoqués ci-dessus ; il englobe l'hôtel de l'Océan, de style art déco, qui constitue un élément de paysage protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; il est à un peu plus de 400 m à l'amont du site Natura 2000 « Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent » et de 200 m de la prairie humide du parc des Morinières situé à l'est de la ZAC ;
- le dossier rappelle que la ZAC prévoit une désimperméabilisation et renaturation de sols, incluant une réouverture du ruisseau actuellement busé qui traverse le quartier pour recréer une continuité écologique entre la zone humide du parc des Morinières et le littoral. Elle prévoit également une gestion intégrée des eaux pluviales, en favorisant prioritairement leur infiltration pour éviter leur ruissellement et une saturation des réseaux existants. Des noues et jardins creux sont projetés. L'auto-évaluation jointe par l'agglomération à sa demande d'avis conforme rappelle que la gestion des eaux pluviales devra être effectuée en conformité avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, le SAGE Auzance Vertonne et le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU. Elle précise que la ZAC de la Parée figure dans un secteur devant respecter selon ce zonage un débit de fuite régulé à 5 L/s/ha, que les jardins de pluie pourront être mis en place si les tests de perméabilité des sols le permettent (étude à venir) et qu'à défaut, une gestion des débits à la parcelle pourra être proposée, sous réserve que sa réalisation technique soit possible. La MRAe rappelle que les modalités de gestion des eaux pluviales et la capacité des ouvrages et équipements existants et projetés à gérer les eaux issues du projet ont vocation à être précisés dans le futur dossier de réalisation de la ZAC ;
- la commune est couverte depuis 2016 par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) du Pays de Monts. Aucun secteur de la ZAC de la Parée n'est répertorié en zone submersible (aléas actuel et à l'horizon 2100) dans le PPRL en vigueur. La partie ouest de la ZAC, située en front de mer, figure en zone rouge (Ru) du PPRL du fait du risque de chocs mécaniques. La ZAC y prévoit la suppression de constructions existantes. Ce secteur, zoné Ud dans le PLU en vigueur, n'est pas concerné par le projet de modification n°2 du PLU, qui porte uniquement sur les secteurs de la ZAC actuellement zonés Uc et Uf situés à l'arrière de la zone Ud. L'auto-évaluation jointe à la demande d'avis conforme précise que l'agglomération est en train d'élaborer sa stratégie locale de gestion du trait de côte. Les éléments de connaissance disponibles en matière de risques naturels auront vocation à être intégrés au dossier de réalisation de la ZAC ;
- le projet de modification du PLU permet une densification modérée du bâti qui n'apparaît pas de nature à préjudicier à l'environnement urbain ;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Brétignolles-sur-Mer 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable, Pays de Saint-Gilles-Croix-de-vie Agglomération, 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 29 décembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Bernard Abrial

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>