



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE PROJET
D'EXTENSION DU CAMPING « LE PETIT PARIS »
PORTÉ PAR LA SARL DU MÊME NOM
SUR LA COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE (85)**

n° PDL 012553 / AP

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'extension du camping Le petit Paris, porté par la SARL du même nom, sur la commune des Sables d'Olonne. Cette saisine fait suite à la décision du 27 décembre 2024¹ du préfet de région de soumettre le projet d'extension à étude d'impact.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, 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 par échanges dématérialisés : Audrey Joly, Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public selon un calendrier conforme aux dispositions de consultation du public retenues dans le cadre de la procédure d'instruction réglementaire. Cette réponse doit notamment préciser comment le maître d'ouvrage tient compte de l'avis de la MRAe.

Le présent avis est établi en se fondant sur la demande de permis d'aménager déposée en mairie des Sables d'Olonne le 12 janvier 2026, transmise à la MRAe par la commune le 27 janvier 2026 et complétée à la demande de la MRAe le 26 mars 2026 avec les annexes n°5, 6, 7, 8 et 9, annoncées dans l'étude d'impact de décembre 2025 mais non jointes précédemment au dossier.

La MRAe rappelle qu'il est de la responsabilité de l'autorité décisionnaire de s'assurer du caractère complet et de la cohérence interne des dossiers qu'elle instruit, avant de procéder à la consultation de la MRAe puis du public.

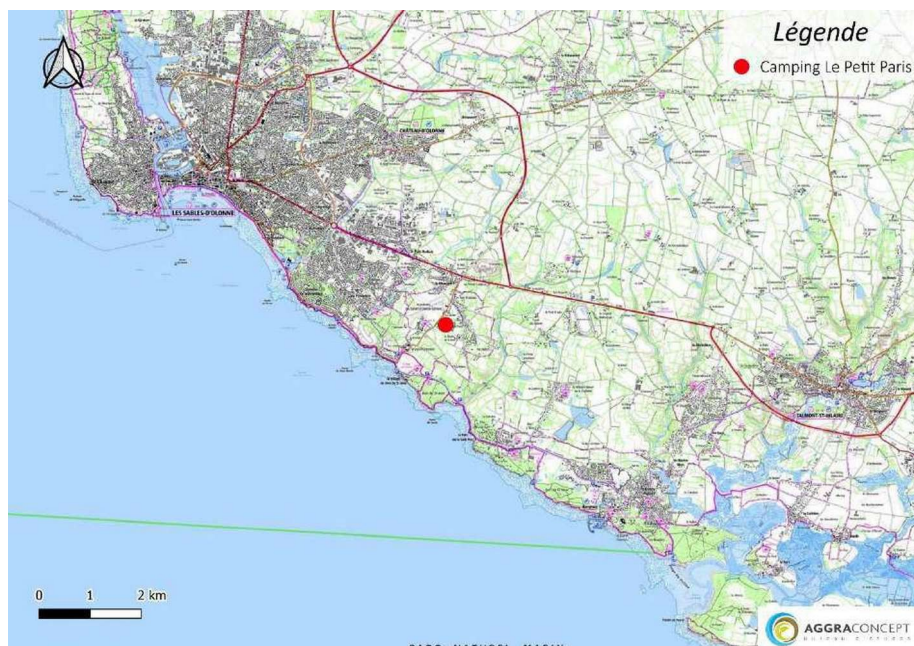
1 - Présentation du projet et de son contexte

La commune des Sables d'Olonne comptait 48 740 habitants en 2022 (données Insee). Il s'agit d'une commune littorale très touristique, comptant déjà plus de 4 000 emplacements de camping parmi lesquels 99 % figurent dans des campings haut de gamme (4 ou 5 étoiles).

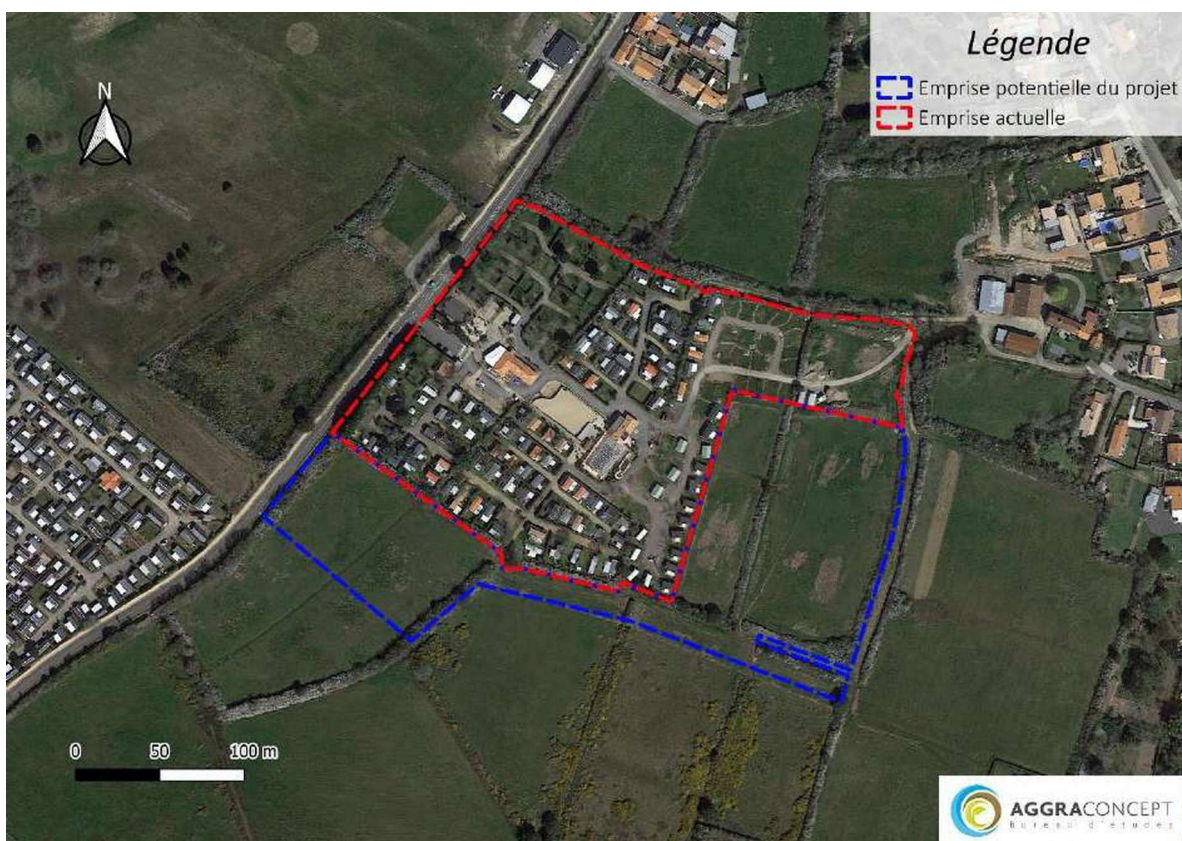
Le projet consiste à étendre un camping 4 étoiles créé en 1983 au sud de la commune, sur lequel sont actuellement exploités 186 emplacements (119 résidences mobiles et 67 emplacements nus) répartis sur 4,1 ha. L'établissement est déjà doté d'espaces communs de loisirs (baignade, jeux...) et de services (restauration, laverie...). Les extensions sont projetées sur 2,8 ha supplémentaires au sud et à l'est du camping, en vue de permettre l'aménagement de 66 nouveaux emplacements (neuf habitations légères de loisir, 54 résidences mobiles et trois emplacements nus « avec sanitaires »), portant la capacité totale du camping à 252 emplacements pour l'accueil de 930 à 1 100 personnes

¹ [Décision n°2024-8221 du 27 décembre 2024](#)

(chiffres discordants en fonction des pièces du dossier) sur une surface globale de 6,9 ha, exploitée selon un mode de gestion hôtelière durant les mois d'avril à octobre.



Localisation du projet (plan extrait de l'étude d'impact)



Emprise potentielle du projet (plan extrait du dossier)

Il est prévu que les travaux soient réalisés d'octobre à mars durant la période de fermeture annuelle de l'établissement, en plusieurs phases : la première tranche, concernant l'extension sur la parcelle au sud-ouest du camping, est projetée fin 2026. Les suivantes sont prévues entre 2028 et 2030, après la commercialisation de cette première extension.

La MRAe recommande d'expliquer l'articulation des notions de gestion hôtelière et de commercialisation.

Le nouveau secteur du camping dénommé « *quartier Marais* » comprendra, en plus de la voirie, une noue paysagère, des frênes têtards et des pontons de franchissement d'une zone humide pour l'accès à certains emplacements, dotés de mobil-homes à bardage bois.

Le dossier présente le « quartier Champêtre » comme ayant une ambition paysagère rappelant le bocage vendéen. Il sera doté d'hébergements d'architecture plus contemporaine, disposant d'un pignon vitré ouvrant sur une terrasse en bois sur pilotis et offrira des vues sur des prairies et des animaux en pâturage.

Il est indiqué dans le dossier que l'ensemble du camping sera repensé pour privilégier les déplacements piétons et cyclables. Sauf précision contraire, à expliciter et rendre aisément identifiable sur le plan du projet, il semble s'agir essentiellement d'aménager des liaisons avec les extensions projetées.



*Plan masse (extrait de l'étude d'impact) sur lequel
les zones humides recensées sont matérialisées par des petits points bleus*

La demande d'examen au cas par cas de 2024 indiquait que le projet inclurait une restructuration du camping actuel avec la suppression de 21 emplacements existants pour l'aménagement d'espaces collectifs supplémentaires et les voiries connexions entre les nouveaux quartiers. L'étude d'impact ne

retrace pas l'étude de cette variante, distincte de la variante dénommée « projet initial » dans l'annexe 8 relative aux zones humides.

La MRAe rappelle l'obligation de décrire toutes les composantes du projet.

Au vu du dossier, il semble relever du régime de déclaration au titre des rubriques de la loi sur l'eau 2. 1. 5. 0 (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet) et 3.3.1.0 (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais).

A ce titre, l'étude d'impact doit contenir les éléments attendus dans le document d'incidences conformément aux 5° de l'article R.214-32 du code de l'environnement qui fixe le contenu d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La demande de permis d'aménager comporte des indications non concordantes avec le reste du dossier, tant en matière de procédures applicables (projet présenté comme n'étant pas soumis à procédure *loi sur l'eau*) que de nombre total d'emplacements (241). L'aménagement de voiries de liaison avec les nouveaux secteurs nécessitera visiblement la suppression de quelques emplacements existants (n°15, 16, 78).

Le devenir du n°138 n'est pas explicité. La haie située entre les parcelles 1807 et 1809 est presque intégralement conservée sur la figure n°80 alors qu'elle est aux trois-quarts supprimée sur le plan de composition. La percée (observable sur photographie aérienne) de haie entre les lots 59 et 60, en direction de la parcelle cadastrée 1477 et le remaniement apparent de zone humide sur cette dernière, ne sont pas pris en compte au vu de la figure n°80.

La MRAe recommande de mettre en cohérence les indications figurant dans les différentes pièces du dossier.

Le dossier n'est pas renseigné sur les procédures à l'issue desquelles l'aménagement des précédentes tranches du camping a été autorisé. Il indique simplement son année de création, que la volonté de l'étendre remonte à plusieurs années, qu'une première extension avait été réalisée il y a quelques années pour créer un nouveau quartier piétonnier équipé de locatifs en bois haut de gamme et que le projet objet de la présente étude d'impact est en réflexion depuis 2022.

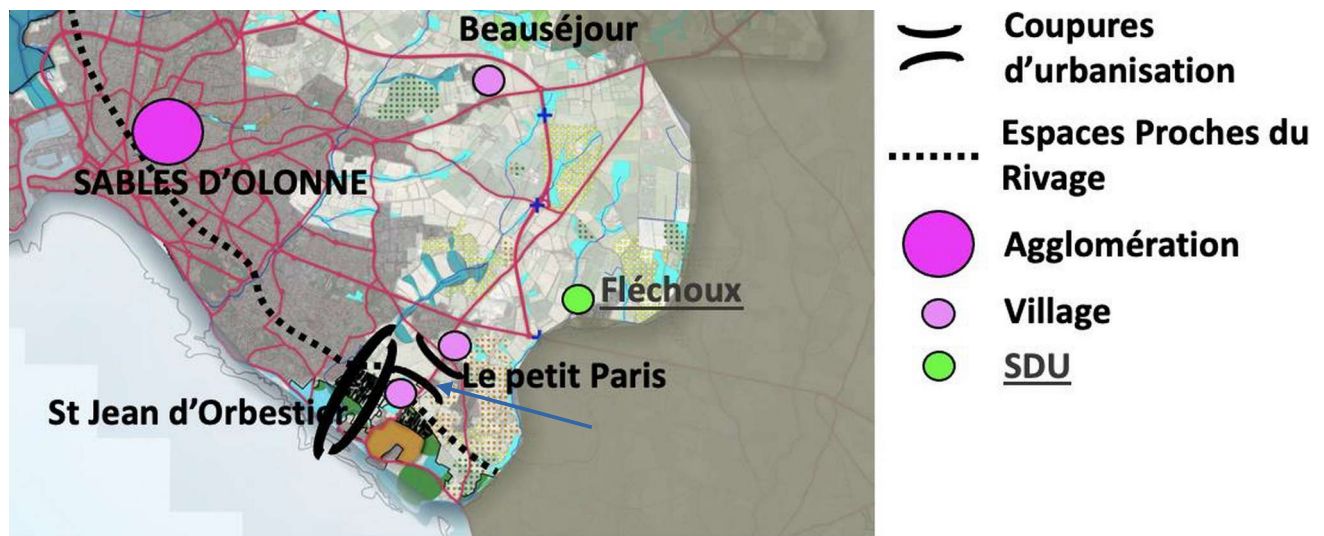
La MRAe relève que le porteur de projet a bénéficié en 2013 d'une dispense d'étude d'impact² pour une extension de 44 emplacements et la construction d'un bâtiment de stockage sur la parcelle cadastrée 1808, plus réduit que celui autorisé en 2023 qui est matérialisé sur le plan de composition du projet. Equipé de panneaux photovoltaïques, il y chevauche l'emprise d'une haie figurée dans le dossier de 2013 dont on peut supposer qu'elle n'a, dans les faits, jamais été plantée, sans que l'historique de cette évolution soit retracé.

A ce jour, le camping est situé en zone Ut (zone urbaine à vocation touristique) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée du Château d'Olonne approuvé en 2008. Il est entouré sur trois côtés de parcelles agricoles également zonées Ut sur le périmètre de l'extension projetée, puis en zones d'urbanisation future (2AU et 2AUt à vocation touristique) au-delà de cette dernière. Il borde sur son côté ouest l'aérodrome des Sables d'Olonne, zoné Nav, au sud duquel figure un autre camping densément aménagé. L'élaboration d'un PLU intercommunal à l'échelle de l'agglomération des Sables d'Olonne a été engagée dès 2020, parallèlement à la révision du schéma de cohérence

² Consultable sur <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/vendee-a1927.html>

territoriale (Scot) approuvée en avril 2024, qui comporte des prescriptions destinées à assurer la traduction des dispositions de la loi Littoral sur son territoire. Le Scot considère l'entité urbaine dénommée le Petit Paris comme un village au sens de la loi. Inversement, l'emprise du camping Le Petit Paris, situé entre le village et l'aérodrome, est incluse dans une coupure d'urbanisation définie par le Scot. Localisant par erreur (en page 123) le projet sur le cercle rose correspondant au village éponyme (alors que le camping est représenté par le carré gris situé dans la coupure), l'étude d'impact assimile le camping à une composante du village et n'évoque pas les restrictions d'aménagement applicables aux campings situés en coupure d'urbanisation et/ou en zone d'urbanisation diffuse³.

La MRAe recommande d'examiner plus précisément la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi Littoral.



Extrait de la page 45 du DOO du Scot en vigueur (source : site internet Les Sables agglo), modifié MRAe (positionnement du camping indiqué par la flèche bleue)

2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la biodiversité et les zones humides,
- la gestion des eaux du site,
- l'intégration paysagère du projet,
- la sobriété énergétique et la contribution à la lutte contre le changement climatique,
- les nuisances et la santé publique.

³ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/urba-info-avril-2025_0.pdf

3 - Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique

Le dossier est dans l'ensemble structuré de façon claire, mais mérite d'être davantage illustré sur différents points évoqués ci-après (plan des réseaux et ouvrages, revêtements projetés, photomontages etc.). Il serait également utile que le plan de composition d'ensemble du projet soit davantage renseigné et légendé (avec l'emplacement et la typologie des futures clôtures, par exemple, utile pour comprendre où la fréquentation humaine sera canalisée).

L'étude d'impact produite ne respecte pas pleinement les exigences de fond de l'article R.122-5 du code de l'environnement. En effet, l'étude des différents impacts d'un projet doit être proportionnée, mais n'est pas pour autant facultative, de même que la définition de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des effets négatifs du projet sur l'environnement (séquence « ERC »). Or, l'étude d'impact réalisée n'évalue pas suffisamment les impacts du projet sur certaines thématiques environnementales (cf. partie 4 du présent avis) et ne prévoit pas systématiquement de mesure compensatoire en réponse aux impacts résiduels du projet sur les enjeux étudiés.

La MRAe recommande de compléter le contenu de l'étude d'impact conformément aux exigences de fond de l'article R.122-5 du code de l'environnement, en objectivant l'étude de chacune des thématiques et en complétant la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

3.1 - Analyse des variantes et justification des choix effectués

L'étude d'impact motive :

- le projet, par la volonté du porteur de projet de diversifier son offre d'hébergement touristique et l'existence d'une clientèle correspondante ;
- le périmètre du projet, par le fait que la SARL ne possède pas d'autres parcelles à aménager sur ce secteur, le zonage U à vocation touristique dans le PLU en vigueur (dont le découpage n'est pas calé sur la structure parcellaire et bocagère) et le respect supposé de la loi Littoral ;
- l'organisation interne du projet, par la volonté de réduire les impacts en comparaison de ceux d'une variante dite « initiale » simplement cartographiée, plus impactante pour les zones humides et la biodiversité, mais ne correspondant pas à la variante présentée dans la demande d'examen au cas par cas de 2024, qui n'est pas évoquée dans l'étude d'impact.

S'il semble exact (moyennant les compléments attendus en partie 4 du présent avis) que la variante actuelle impacterait une surface moindre de zone humide et de secteurs à enjeux en matière de biodiversité que la variante dite « initiale », le fait d'exclure d'emblée la recherche de toute autre variante de moindre impact (y compris si besoin en redistribuant l'espace sur le camping existant) au motif de la nécessaire « pérennité » du projet est peu éclairant pour la bonne information du public.

La MRAe recommande d'approfondir l'étude de variantes moins impactantes pour les zones humides.

3.2 - Impacts cumulés

L'article R.122-5 du code de l'environnement prévoit que soient étudiées les incidences cumulées du projet avec quatre types de projets : existants (c'est-à-dire réalisés), approuvés (c'est-à-dire autorisés), ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une

enquête publique, ou ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Dans l'étude d'impact cet exercice n'est pas réalisé correctement, en partie parce que son élaboration s'appuie sur une ancienne rédaction de l'article R.122-5, modifiée depuis 2021.

Le site www.projets-environnement.gouv.fr consulté par les auteurs de l'étude d'impact est très peu renseigné par les différents maîtres d'ouvrage (y compris la ville et l'agglomération des Sables d'Olonne) malgré l'obligation prévue à l'article R.122-12 du code de l'environnement de déposer sur ce site les études d'impact conduites pour leur compte⁴.

L'étude d'impact s'appuie en complément sur une consultation du site internet de la DREAL pour identifier des projets à proximité du site d'étude.

Dans le cadre de la présente étude d'impact, il semble qu'aucune recherche n'ait été effectuée, auprès de la préfecture ou de la DDTM de la Vendée, sur les projets non soumis à étude d'impact mais ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique (non consultables sur les portails des autorités environnementales s'ils n'entrent pas dans le champ de l'évaluation environnementale), ainsi que les projets existants et approuvés. Le dossier exclut de façon inappropriée les projets antérieurs à 2020 et l'étude d'impact assimile par erreur la MRAe à l'autorité préfectorale en charge des décisions au cas par cas sur les projets.

Au lieu de privilégier une entrée par type d'impacts, pour évaluer si et de quelle(s) manière(s) les impacts sur l'environnement des projets identifiés peuvent se cumuler avec ceux de l'extension du camping, les auteurs de l'étude d'impact ont opté pour deux entrées : par nature de projets (portant sur des projets de campings situés à plusieurs dizaines de km, pour lesquels il est conclu à une absence d'impacts cumulés) et en fonction de la proximité vis-à-vis du camping du Petit Paris (incluant le réaménagement de l'aérodrome des Sables d'Olonne et l'expérimentation du transfert et de la réinjection des eaux usées affinées depuis Les Sables-d'Olonne vers la retenue du Jaunay). Pour ces deux derniers projets, l'analyse, très succincte, fait simplement état d'un impact cumulé lié à l'imperméabilisation des sols et à la consommation d'espaces naturels, sans expliquer sur quels documents (études, avis, décisions) se fonde cette conclusion ni en tirer d'enseignements utiles à une meilleure maîtrise des cumuls d'impacts possibles. La MRAe relève que le premier projet existant à prendre en compte pour cette analyse des effets cumulés est le camping existant.

La MRAe rappelle :

- **la nécessité de réaliser l'analyse des incidences cumulées du projet avec celles d'autres projets conformément aux termes de l'article R.122-5 du code de l'environnement, intégrant entre autres les installations actuelles du camping ;**
- **que l'article R.122-12 du code de l'environnement fait obligation aux maîtres d'ouvrage de déposer leurs études d'impact sur le site www.projets-environnement.gouv.fr ;**

⁴ La MRAe rappelle que pour palier au mieux le non-respect par de nombreux maîtres d'ouvrage de l'article R.122-12 du code de l'environnement, il est possible de consulter :

- la base territoriale de la plateforme régionale SIGLOIRE (rubrique aménagement et urbanisme) sur laquelle sont géolocalisés les projets soumis à examen au cas par cas et à avis de la MRAe (plateforme plus complète que la carte réalisée par les auteurs de l'étude d'impact),
- les portails des autorités environnementales : [Portail de la formation d'Ae de l'IGEDD](#), [Portail des MRAe](#), [nouveau portail national des autorités environnementales](#).

- que plusieurs portails internet aident à identifier les projets susceptibles d'incidences cumulées.

3.3 - Suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'étude d'impact présente dans son chapitre 10 les modalités de suivi projetées, tout en y mêlant des propositions de mesures dont le lien ou la complémentarité avec celles que le porteur de projet doit s'engager à mettre en œuvre dans le chapitre 8 de l'étude d'impact demande à être clarifié. Seules des mesures correctives éventuelles, dépendantes de l'efficacité concrète des mesures ERC ont en effet vocation à être associées au dispositif de suivi.

La MRAe attire l'attention de la commune des Sables d'Olonne sur le fait que le II de l'article R.122-13 du code de l'environnement prévoit que « *Le suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine mentionnées au I de l'article L. 122-1-1 ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement font l'objet d'un ou de plusieurs bilans réalisés sur une période donnée et selon un calendrier que l'autorité compétente (à savoir, la commune au cas présent) détermine afin de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité de ces prescriptions, mesures et caractéristiques. Ce ou ces bilans sont transmis pour information, par l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, aux autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 qui ont été consultées (...)* ».

Il importe à ce titre que le suivi soit étendu à chacune des mesures ERC retenues une fois que l'étude d'impact aura été complétée pour tenir compte du présent avis et que cette dernière rappelle clairement, dans un tableau de synthèse, les modalités et indicateurs de suivi projetés, à assortir d'objectifs chiffrés, pour faciliter le contrôle de l'efficacité des mesures attendu dans le temps.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact est produit de manière distincte. Il est dans l'ensemble clair et d'une compréhension facilitée notamment par la présence d'illustrations. Cependant, il devra être complété en mentionnant expressément que la variante actuelle du projet affecte plus de 1000 m² de zones humides et en fonction des réponses apportées aux observations soulevées par la MRAe sur l'étude d'impact dans le cadre du présent avis.

4 - Prise en compte de l'environnement par le projet, mesures destinées à éviter, réduire voire compenser les effets du projet sur l'environnement

4.1 - Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Le projet d'extension du camping est situé à 500 m de la ZNIEFF⁵ de type II « Bordure littorale au nord de Bourgenay » et des sites Natura 2000 littoraux⁶ les plus proches.

⁵ **ZNIEFF** : secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. **De type I** : espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire ; **de type II** : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

⁶ Zone spéciale de conservation (ZSC) FR5200657 « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer », zone de protection spéciale (ZPS) mer FR5212015 « Secteur marin de l'Île-d'Yeu jusqu'au continent » et FR5412026 « Pertuis Charentais Rochebonne », ZSC mer FR5400469 Pertuis Charentais.

Le périmètre du projet s'inscrit dans un contexte dominé par des milieux ouverts, correspondant à des prairies de fauche. Un étang jouxte le coin nord-est du camping, un écoulement d'eau (non recensé comme cours d'eau) figure également sur la partie sud-ouest du projet. L'extension du camping est prévue sur des prairies (pâturées à l'est et de fauche au sud-ouest), entourées de haies bocagères (pour partie protégées par le PLU) et de fourrés assurant une fonctionnalité écologique locale.

L'étude d'impact indique que l'analyse de l'état initial des milieux naturels a pris en compte un cycle biologique complet, ayant donné lieu à neuf journées de prospections de mars à mi-septembre 2025, soit sur 6 mois et demi. L'absence, dans l'annexe 5 intitulée « diagnostic quatre saisons », d'argumentaire sur l'absence de prospections sur la moitié restante de l'année ne permet pas au public de comprendre dans quelle mesure les relevés effectués sont représentatifs de l'ensemble des enjeux potentiels, l'étude d'impact précisant à plusieurs reprises que les inventaires réalisés ne sont pas exhaustifs et que la présence d'autres espèces n'est pas à écarter, sans toutefois justifier le fait de ne pas avoir opté pour un travail d'inventaire plus important. S'agissant de l'avifaune, après avoir rappelé les « quatre périodes dans le cycle biologique des oiseaux qui peuvent être distinguées », l'étude d'impact indique sans plus d'explication que « ... seule la période de nidification a été observée ».

La MRAe recommande d'expliquer les raisons de l'absence de prospections sur la période courant de mi-septembre à début mars et, le cas échéant, de compléter les inventaires dans l'objectif d'identifier l'ensemble des enjeux susceptibles d'être impactés par le projet.

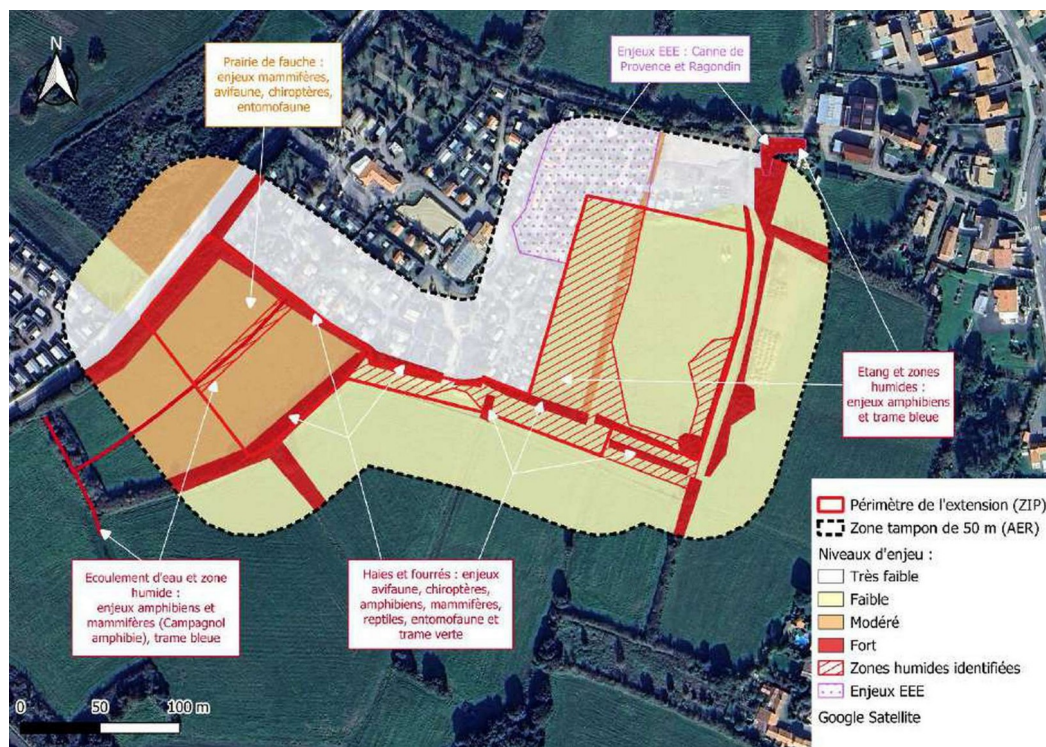
Quatre espèces floristiques à enjeu de conservation ont été relevées sur la zone d'étude, parmi lesquelles une bénéficie d'un statut de protection régional⁷.

Parmi les espèces faunistiques recensées, figurent de nombreuses espèces protégées (38 d'oiseaux, 6 d'amphibiens, 9 à 12 de chiroptères, 1 de reptiles et 1 de mammifères terrestres) parmi lesquelles certaines présentent un enjeu élevé de conservation pour le territoire.

Le dossier caractérise les niveaux d'enjeux écologiques au sein de l'aire d'étude, en prenant en compte la localisation des espèces protégées et/ou à enjeux de conservation recensées et leur utilisation des habitats naturels du secteur d'étude, pour définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet : évitement des habitats les plus sensibles, précautions de chantier, gestion des espèces exotiques envahissantes, adaptation du calendrier de travaux, accompagnement du chantier par un écologue, gestion de l'éclairage nocturne etc. Un plan localisant également les mesures d'accompagnement projetées (pose d'abris et de gîtes) serait utile.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation moyennant la proposition de mesures de compensation.

⁷ Stellaire des marais (*Stellaria palustris*).



Carte de synthèse des enjeux naturalistes (extraite de l'étude d'impact)

La dérogation mentionnée au 4° du I de l'article L. 411-2 n'est pas requise lorsqu'un projet comporte des mesures d'évitement et de réduction présentant des garanties d'effectivité telles qu'elles permettent de diminuer le risque de destruction ou de perturbation des espèces mentionnées à l'article L. 411-1 au point que ce risque apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé et lorsque ce projet intègre un dispositif de suivi permettant d'évaluer l'efficacité de ces mesures et, le cas échéant, de prendre toute mesure supplémentaire nécessaire pour garantir l'absence d'incidence négative importante sur le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées.

Au cas présent, l'étude d'impact conclut que le projet aura des impacts résiduels faibles sur le cadre biologique (après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction) et évoque ponctuellement la réglementation relative aux espèces protégées et à leurs habitats, mais ne se prononce pas sur l'entier respect des interdictions mentionnées ci-dessus, ni sur la nécessité de compenser les impacts résiduels identifiés et la nécessité éventuelle de conduire une procédure spécifique en ce sens.

La MRAe recommande d'analyser et de justifier le respect des interdictions issues de la législation relative aux espèces et habitats protégés et le cadre réglementaire applicable à ce projet.

Natura 2000

En application des articles L.414-4 et R.414-23 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une évaluation conclusive des incidences du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le projet.

Le formulaire d'évaluation des incidences annexé au dossier prévoit que soit déterminée et cartographiée la zone d'influence du projet. Cet exercice n'a pas été effectué et il n'est pas tenu

compte dans le dossier du fait que le projet est par exemple susceptible d'engendrer des rejets d'eaux pluviales à l'amont des sites Natura 2000 et un surcroît de fréquentation humaine au sein notamment de la ZSC, au niveau du bois St Jean et des abords de l'ancien circuit du Puits d'Enfer (qu'une annexe du dossier situe par erreur près de Saint-Maixent-l'Ecole). L'étape 2 du formulaire n'étant pas renseignée, l'exactitude de la conclusion d'une absence d'impact du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 n'est pas démontrée. Une analyse étayée, tenant compte des enjeux et facteurs de vulnérabilité identifiés dans le cadre des documents d'objectifs existants, est donc attendue.

La MRAe rappelle l'obligation de déterminer la zone d'influence du projet et d'étayer la conclusion relative aux incidences du projet sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés.

4.2 - Gestion des eaux et milieux aquatiques

Le projet n'intersecte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable, mais va engendrer une imperméabilisation supplémentaire et impacter une partie des zones humides recensées et de leurs fonctionnalités.

Eaux usées

Le camping est desservi par le réseau d'assainissement collectif. L'étude d'impact conclut, en se fondant sur la charge moyenne annuelle, à la capacité de la station d'épuration du Petit Plessis à traiter les effluents supplémentaires engendrés par l'extension projetée. Dans les communes touristiques, des éléments sont particulièrement attendus sur le taux de charge estival, ce que ne propose pas le dossier.

La MRAe recommande d'indiquer le niveau de conformité et la capacité résiduelle de la station d'épuration du Petit Plessis en période estivale.

Eau potable

L'étude d'impact indique que la consommation d'eau potable a diminué depuis l'installation de robinets économiseurs d'eau dans les blocs sanitaires et au sein des locatifs, mais ne produit aucun chiffrage de la consommation totale, avant et après extension. La consommation journalière supplémentaire est estimée à 27,3 m³, sans explication sur le mode de calcul utilisé. Au vu du poids de l'hébergement touristique dans la consommation d'eau potable sur le littoral, il est attendu que l'étude d'impact fasse état des tensions sur la ressource en eau potable à l'échelle de la côte vendéenne et d'évaluer les pistes complémentaires d'économie afin d'intégrer des mesures adéquates au projet. Par exemple, l'utilisation de l'eau de pluie est possible pour certains usages, à condition de respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

La MRAe recommande de :

- ***clarifier les données sur les consommations d'eau observées et projetées,***
- ***présenter les économies d'eau complémentaires réalisables à l'échelle du projet ;***
- ***compléter l'analyse en matière de tensions sur la ressource en eau potable en prenant en compte la forte attractivité touristique du territoire.***

Eaux pluviales

Il est simplement indiqué dans le dossier que le camping existant a mis en place une gestion des eaux pluviales à travers un réseau de fossés et de grilles destinés à acheminer, après tamponnage, l'eau de pluie vers les fossés en bordure du site, et que le réseau d'eau pluviale suit la pente naturelle du terrain en pourtour de chaque parcelle principale.

La zone d'étude est localisée sur la masse d'eau souterraine n°FRGG029 « Bassin versant de l'Auzance - Vertonne – petits côtiers », pour laquelle l'objectif qualitatif retenu est un objectif moins strict. Le dossier rappelle que cette catégorie d'objectif concerne des masses d'eau tellement touchées par l'activité humaine ou dont les conditions naturelles sont telles que la réalisation des objectifs de bon état est impossible ou d'un coût disproportionné. L'atteinte de l'objectif de bon état est alors rééchelonnée dans le temps, l'ambition est adaptée seulement pour certains éléments de qualité, et aucune dégradation supplémentaire n'est tolérée.

L'étude d'impact précise, sans justifier pour quelles raisons, que seuls les impacts quantitatifs sur les 2,8 ha de zones d'extension du camping sont mesurés. Il n'est pas joint de représentation schématique des bassins versants (sur et autour du projet) à l'appui de cette indication.

Les tests réalisés ont conclu que la capacité d'infiltration est médiocre sur l'ensemble du site. L'imperméabilisation de la zone, essentiellement imputable aux voiries et toitures, implique une augmentation importante des volumes ruisselant. Le volume de rétention des eaux pluviales nécessaire sans infiltration est estimé à 227 m³ « à répartir sur les différents ouvrages de stockage/infiltration/régulation » à installer sur l'emprise projet, en prévoyant que la surverse des ouvrages, pour les pluies supérieures à un évènement de type décennal, soit dirigée vers le point bas constitué des fossés existants en limite ouest du site.

Les ouvrages consisteraient en des noues enherbées, assurant également un rôle de décantation avant rejet au milieu naturel. Cependant, leur dimensionnement est justifié en pages 172 à 174 uniquement sous forme d'équations mathématiques très peu accessibles à un public non averti, et l'étude d'impact ne comporte ni descriptif ni plan des réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des ouvrages de rétention (y compris plan en coupe pour ces derniers). Le dossier est également imprécis sur les incidences de l'imperméabilisation induite par le projet en cas de pluies d'intensité supérieure à la pluie décennale, ainsi que sur les caractéristiques retenues pour la voirie en vue de perturber le moins possible les milieux aquatiques (par exemple, il n'est pas précisé si l'écoulement d'eau recensé sur la parcelle ouest fera l'objet d'un busage ou autre sous l'emprise de la voie qui le traversera).

La MRAe rappelle l'exigence de l'article R.214-32 du code de l'environnement de fournir dans l'étude d'impact les éléments du document d'incidences au titre de la loi sur l'eau.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences en cas de pluies d'occurrence supérieure aux pluies de dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.

Zones humides

Le porteur de projet concluait dans sa demande d'examen au cas par cas de 2013 à une absence de zone humide sur les parcelles cadastrées 1806 et 1808, en se fondant alors sur les seules données pré-existantes (*a priori* issues de l'inventaire communal réalisé au moment de l'élaboration du PLU et de celui du SAGE Auzance-Vertonne, dont la MRAe constate régulièrement les lacunes s'agissant notamment des zones humides de plateau), sans faire réaliser de prospections de terrain complémentaires.

Cette fois, deux zones humides d'une surface totale d'environ 11 900 m² ont été identifiées dans le périmètre des nouvelles extensions projetées du camping. Cependant, l'inventaire réalisé les 23 mai et 1^{er} juin 2023 n'inclut ni la parcelle sur laquelle la SARL du petit Paris a obtenu, deux jours plus tard, un permis de construire pour un vaste hangar de stockage, ni le camping existant malgré la subsistance possible de zones humides non recensées auparavant, sur des secteurs voués à être aménagés pour créer par exemple les voies de liaison avec les secteurs d'extension du camping.

L'étude d'impact note que la zone humide de surface réduite située au sud-ouest sera impactée par la construction de passerelles et que la plus grande zone humide sera impactée par la mise en place de la voirie, d'un cheminement piéton, de trois emplacements nus et de deux emplacements pour habitations légères de loisirs (HLL) (alors que la notice indique au contraire que « *seules les parties hors zones humides seront destinées à l'accueil des hébergements locatifs* ») pour une surface totale de 1 088 m². Le dossier fait état du maintien de l'apport hydraulique provenant des espaces périphériques (au sens du SDAGE du bassin Loire-Bretagne) des zones humides, sans toutefois matérialiser la zone contributive.

L'affectation potentielle de secteurs humides à une fonction d'ouvrages de traitement et de rétention des eaux pluviales conduirait à considérer que les emprises concernées constituent des zones humides impactées par le projet et non des mesures de compensation⁸, ce qui rend d'autant plus nécessaire de cartographier les ouvrages projetés.

Sous ces réserves, le porteur de projet fait le choix d'une compensation dans l'emprise du camping, des fonctions assurées par les 1 088 m² de zones humides qu'il estime impactées. L'étude d'impact argumente sa démonstration de l'équivalence et des gains de fonctionnalités escomptés mais ne précise pas la méthode utilisée (méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides - MNEFZH⁹ ou une autre méthode éprouvée). Une partie des mesures annoncées semblent davantage palier un simple défaut d'entretien adapté (complexe pour un non spécialiste) des zones humides par le propriétaire du camping ou constituer une mesure d'évitement (par exemple, installer une clôture pour éviter le piétinement) que constituer une véritable restauration compensatoire au sens du SDAGE.

Il est prévu le maintien de trois fauches annuelles (sans élément de calendrier) sur les zones humides conservées et non concernées par des mesures de compensation. Une comparaison avec les avantages d'une fauche tardive telle que recommandée dans l'étude d'impact (chapitre 10) mériterait d'être effectuée.

La MRAe recommande de :

- ***vérifier la présence possible de zones humides résiduelles sur l'emprise du camping existant ;***
- ***considérer la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales comme potentiellement constitutive d'une destruction partielle des zones humides préexistantes ;***
- ***identifier la zone contributive évoquée dans le dossier et les incidences du projet concernant la capacité d'alimentation des zones humides résiduelles ;***

⁸ Cf. circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

⁹ <https://ofb.gouv.fr/doc/le-guide-de-la-methode-nationale-evaluation-des-fonctions-des-zones-humides-version-2>

- ***analyser sur la base de ces incidences actualisées la nécessité de mettre en œuvre une démarche Eviter-Réduire-Compenser adaptée complémentaire dans un objectif de maintien des fonctionnalités évaluées sur la base d'une méthode approuvée telle que la MNEFZH ;***
- ***de justifier les choix effectués en matière de périodes de fauche.***

4.3 - Contribution à la lutte contre le changement climatique, sobriété énergétique

La France, à travers sa stratégie nationale bas carbone, a fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et vise la neutralité carbone à l'horizon 2050. La démarche ERC des études d'impact s'applique également à cette thématique.

La commune des Sables d'Olonne est desservie par les réseaux ferrés et de bus (régional et intercommunal), ainsi que par trois axes routiers importants : la RD 32 qui conduit vers le nord du département (Challans) ; la RD 160 vers le nord-est (La Roche/Yon et A87) ; la RD 949, boulevard urbain qui contourne l'agglomération et permet la desserte du sud-est du département. Le site du projet est situé à 850 m de la RD 949 et accessible par la route du Petit Versailles.

L'étude d'impact signale que le nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le camping sera augmenté. Le dossier justifie également de l'accessibilité du projet par les transports en commun (arrêt le plus proche situé à 850 m ; arrêt au niveau du camping uniquement en été dans le cadre d'une ligne de desserte estivale des plages) et les modes actifs (voie verte la plus proche à 1 km au sud-ouest). Il n'a pas été réalisé d'étude de mobilité et l'indication qu'il est attendu une clientèle majoritairement locale, moins émettrice de GES qu'un tourisme d'affaire ou étranger, serait à étayer par des données de fréquentation du camping existant.

Plus globalement, bien que signalant l'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment de stockage à toiture équipée de panneaux photovoltaïques (sans indication du taux escompté de couverture des besoins électriques de l'établissement) et le choix d'hébergements bien isolés, dotés de convecteurs électriques avec détecteurs de porte ouverte et/ou de climatisations réversibles, le dossier ne chiffre pas les besoins et effets du projet en matière énergétique et d'émissions de GES, tant en ce qui concerne sa réalisation que son fonctionnement. Une étude d'impact a vocation à réaliser cet exercice, même si ses auteurs considèrent que le projet aura à lui seul une incidence faible sur le climat, les effets notables sur le climat planétaire résultant précisément de l'addition d'une multitude de projets. Une démonstration incluant une évaluation chiffrée des consommations énergétiques et émissions directes et indirectes de GES, ainsi qu'une présentation des mesures destinées à les éviter, les réduire et les compenser reste donc attendue. La MRAe rappelle l'existence d'un guide relatif à la prise en compte des émissions de GES dans les études d'impacts¹⁰. L'étude d'impact pourrait par exemple viser une autonomie énergétique, incluant une production accrue d'énergie renouvelable sur l'emprise du camping.

Au regard des enjeux climatiques, la MRAe recommande de présenter une approche de type bilan des émissions de gaz à effet de serre couvrant la réalisation du projet et son fonctionnement, d'intégrer des objectifs chiffrés en termes de performance énergétique et d'évaluer les possibilités complémentaires de production d'énergies renouvelables.

¹⁰ [Guide méthodologique de février 2022 « prise en compte des GES dans les études d'impact »](#)

4.4 - Impacts sur les paysages et le patrimoine

Le périmètre du projet et ses abords s'inscrivent dans un paysage de bocage rétro-littoral, partiellement fermé par le réseau de haies. Le projet est situé à 200 m du périmètre de protection de l'abbaye de Saint-Jean d'Orbestier, inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Le projet est également situé en zone de présomption de prescription archéologique. Le dossier n'explique pas ce que cela implique pour le projet. Tout aménagement de surface supérieure à un seuil prédéfini (non explicité dans le dossier) doit faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie. Le dossier ne précise pas à quel moment doit intervenir cette saisine et si son résultat est connu. Le dossier devrait expliciter, le cas échéant, les mesures prévues pour qu'un diagnostic, éventuellement suivi de fouilles, prenne en compte les enjeux biologiques identifiés sur l'emprise du projet.

Selon l'étude d'impact, l'emprise du projet étant entourée de haies, elle n'est visible ni de la route départementale ni par les riverains et seule la clientèle du camping ou d'éventuels randonneurs percevront l'impact des aménagements projetés.

Il n'est pas précisé depuis quels chemins de randonnée. Cette conclusion devrait ainsi être étayée par une carte et des clichés des perceptions proches et éventuellement lointaines sur l'emprise du projet (seul un cliché pris depuis la route figure dans l'étude d'impact), ainsi que des simulations visuelles des aménagements futurs (photomontages par exemple), y compris des clôtures le cas échéant et en période hivernale sur les secteurs comportant des arbres à feuilles caduques.

La teneur effective du projet appelle également quelques compléments : le dossier met en avant le fait que les hébergements locatifs seront en bois naturel et la notice présente des habitations légères de loisir et des mobil-homes, sans toutefois expliquer s'il s'agit des modèles effectivement choisis pour l'ensemble du site, ou seulement d'illustrations de l'ambiance visée. La notice évoque des frênes têtards, destinés à recréer l'esprit des marais, alors que le plan de composition ne prévoit de planter aucun arbre mais uniquement des vivaces et arbustes.

La MRAe recommande d'étayer l'analyse paysagère en cartographiant les perspectives sur le site, en renseignant davantage la teneur effective du projet et en joignant des photomontages des futurs aménagements.

4.5 - Impacts sur l'environnement humain et la santé

Nuisances

L'étude d'impact conclut que l'extension du camping ne sera pas source de nuisances pour le voisinage compte tenu de sa configuration et des modalités de fonctionnement de l'établissement.

Elle rappelle que le site est à 300 m de la piste de l'aérodrome des Sables-d'Olonne et dans le périmètre de la servitude d'utilité publique de dégagement aéronautique, que sur l'année 2022 le nombre total de mouvements a été estimé à 5 223 et que le site est donc concerné par des nuisances sonores (apparemment jugées non problématiques par l'établissement¹¹). L'étude d'impact devrait néanmoins restituer les résultats de l'étude acoustique réalisée dans le cadre du projet de restructuration de l'aérodrome et les perspectives d'augmentation du nombre de mouvements

¹¹ La demande d'examen au cas par cas de 2024 indiquait « *Actuellement, les nuisances sont faibles selon le gérant du camping. Des accords sont réalisés entre le camping et l'aérodrome pour organiser des plages horaires et des jours de non activités, permettant ainsi de travailler ensemble dans un contexte de bon voisinage. Les nuisances supplémentaires seront donc acceptables comme elles le sont actuellement.* »

aériens.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des nuisances sonores potentielles résultant du projet de restructuration de l'aérodrome des Sables-d'Olonne.

Pollinose

En France, 10% à 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose et ce problème de santé publique va croissant. L'étude d'impact n'aborde pas cette thématique. La demande de permis d'aménager présente la palette végétale envisagée et prévoit une gestion des essences envahissantes. Il est du ressort de l'étude d'impact d'alerter en complément sur l'importance d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants, de détecter leur présence éventuelle dans l'emprise du projet et de démontrer que les essences retenues pour les nouvelles plantations ne le sont pas. Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité à cet effet un guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner des essences ne posant pas de problème pour la santé publique (<https://www.vegetation-en-ville.org>).

La MRAe recommande d'intégrer les risques de pollinose au choix des plantations.

Moustique tigre

La présence d'*Aedes albopictus* (Moustique tigre) a été mise en évidence pour la première fois aux Sables d'Olonne en 2023. Le département de la Vendée a été inscrit, par arrêté interministériel du 19 août 2015, sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population. L'étude d'impact n'aborde pas cette thématique. Dans un contexte d'expansion de la présence de ce moustique, vecteur de maladies et facteur de dégradation de la qualité de vie, une attention particulière doit être portée pour limiter le risque de prolifération, favorisé par la stagnation des eaux. Ce peut être par exemple au niveau des terrasses sur plots, des toitures terrasses, des gouttières. Il convient donc d'intégrer cet aspect dans l'étude d'impact du projet, pour s'assurer qu'il retienne des dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires (Cf. guide technique consultable sur <https://agirmoustique.fr>).

La MRAe recommande de s'assurer de dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires du moustique tigre.

5 - Conclusion

Le projet d'extension du camping Le Petit Paris s'inscrit dans une volonté de poursuite du développement et de montée en gamme d'un établissement existant qui, au vu du dossier, a déjà initié la mise en œuvre des mesures de réduction de ses impacts sur l'environnement dans son fonctionnement (économies d'eau, intégration paysagère, bornes de recharges pour véhicules électriques...). Le projet tient compte des enjeux identifiés, en préservant notamment la majeure partie des haies et des zones humides.

Pour autant :

- s'agissant d'une extension d'une activité existante, une analyse globale du projet à l'échelle de l'ensemble du camping doit être conduite en intégrant le cumul des incidences avec les installations existantes ;

- il n'est pas exclu que la précédente extension ait déjà été effectuée au détriment de zones humides ;
- les pièces du dossier ne sont pas pleinement concordantes entre elles ;
- l'étude d'impact est trop générique sur certains points pour satisfaire aux attendus particuliers exprimés dans la décision d'examen au cas par cas du 27 décembre 2024 ;
- l'étude d'impact présente des marges d'amélioration afin de faire évoluer le projet dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Ainsi, la MRAe recommande en particulier en raisonnant à l'échelle de l'ensemble du camping :

- ***d'approfondir l'analyse du respect de la loi Littoral et l'étude des variantes de moindres impacts ;***
- ***de clarifier le cadre réglementaire applicable concernant les espèces protégées et leurs habitats ;***
- ***d'objectiver par des données chiffrées l'étude des thématiques environnementales qui le permettent (y compris pour l'existant), afin de compléter la séquence ERC et le suivi conformément à l'article R.122-5 du code de l'environnement.***

Nantes, le 9 avril 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE