

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES "LES SABLES D'OLONNE SUD"

**Note en réponse à l'avis de la Mission Régionale
d'Autorité Environnementale des Pays-de-la-Loire
concernant la demande
d'autorisation environnementale**

Avis n° PDL – 2020 - 4627 du 8 juillet 2020

Le 8 juillet 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Pays-de-la-Loire a rendu son avis sur la demande d'autorisation environnementale concernant le projet de parc d'Activités "Les Sables-d'Olonne Sud", situé sur la commune des Sables d'Olonne et porté par Les Sables d'Olonne Agglomération.

Les principaux enjeux du projet identifiés par la MRAe au titre de l'évaluation environnementale portent essentiellement sur :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- La sobriété énergétique et la diversification des modes de déplacement.
- La préservation de la ressource en eau et des continuités écologiques.
- L'insertion paysagère de la zone d'activités, notamment de la voirie de contournement de l'agglomération et des secteurs habités.

Concernant l'étude d'impact, la MRAe conclut que le dossier répond globalement aux exigences des articles R-122-5 du code de l'environnement définissant son contenu. Elle recommande cependant que soit ajoutés ou précisés plusieurs points qui sont les suivants :

Qualité de l'évaluation environnementale

- La MRAe recommande d'intégrer le dossier d'incidences établi au titre de la loi sur l'eau à l'étude d'impact.
 - ⇒ Il a été fait le choix de séparer les dossiers réglementaires pour établir une continuité avec les dossiers préalablement déposés pour ce projet. Malgré des redites, les deux dossiers regroupent toutes les thématiques qui leur sont propres.
- La MRAe recommande d'expliquer les suites données à l'avis de l'autorité environnementale rendu en 2010 sur l'ensemble du parc d'activités.
 - ⇒ L'avis de l'autorité environnementale rendu en 2010, sur l'étude d'impact portant sur l'ensemble du parc d'activités, soulignait les points suivants :
 - Omission de l'existence d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Cette aire de voyage n'est plus en activité en 2020. Une réflexion est en cours pour permettre son déplacement en dehors de la ZA des Plesses / PA Les Sables d'Olonne Sud. Ce point est sans objet pour l'étude d'impact de 2019.
 - Manque d'intégration de la desserte actuelle ou future du site par le réseau de transports en commun.
Ce point est largement traité dans l'étude d'impact de 2019 au chapitre 2.8.2 : Transport en commun / Déplacements doux.
 - Présentation des dispositions du SDAGE concernant les zones humides et absence d'alternative au tracé de la voie structurante qui entraîne la destruction d'un tiers de boisement humide de 3 000 m².
L'impact sur ce boisement, situé sur la tranche 1 (ouest) du parc d'activités, a été évité par le report de la voie structurante en dehors.
 - L'autorité environnementale soulignait aussi qu'il convenait d'organiser le développement de la nouvelle zone d'activités à partir de la zone d'activités des Plesses à l'ouest et non à partir du contournement routier à l'est.
Cette orientation a été retenue puisque la 1^{ère} tranche du parc d'activités, réalisée, s'établit en continuité de la zone d'activités des Plesses (tranche ouest).

- La MRAe recommande de clarifier les surfaces annoncées et de préciser les évolutions éventuellement intervenues du périmètre du projet d'ensemble.

⇒ La surface du périmètre global n'a pas évolué entre 2010 et 2019, les surfaces présentées dans les différentes études peuvent légèrement varier selon la prise en compte ou non des surfaces des voiries. Si l'on considère les surfaces globales on retient donc, tel que présenté au chapitre 1.1.1 de l'étude d'impact (page 2) :

- Une surface du PA dans sa totalité, d'environ 60 ha.
- Une surface pour la tranche 1 (ouest), réalisée, d'environ 20 ha
- Une surface pour la tranche 2 (centre et nord), d'environ 40 ha

- La MRAe recommande de reprendre l'analyse du cumul des impacts.

⇒ Les avis de l'Autorité Environnementale rendus depuis 2015, pour des opérations soumises à évaluation environnementale, ont été consultés sur le site Internet de la DREAL Pays de Loire.

Un seul projet a été soumis à évaluation environnementale sur la commune des Sables-d'Olonne, il s'agit du projet de l'Ilot Nord de la Vannerie, dont l'avis de la MRAe a été donné le 2 mai 2019.

Un dossier est en cours d'instruction : ZAC La Vannerie 1. Cette zone d'activité économique en proximité directe du Pôle Santé est dédiée à des activités artisanales, bureaux et services.

⇒ Les décisions au titre de la loi sur l'eau délivrées sur la commune déléguée du Château d'Olonne sont les suivantes :

- Lotissement "Les Bisquines" : récépissé de déclaration délivré le 23/05/2018
- Lotissement "Le Petit Fief du Puits Rochais" : récépissé de déclaration délivré le 16/11/2018.
- Système d'assainissement intercommunal des Sables-d'Olonne, de Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer : autorisation du 06/06/2018.

Aucun de ces projets ne se trouve en lien avec le projet objet de ce dossier.

L'Ilot Nord de La Vannerie est uniquement dédié à des équipements d'intérêt public.

La ZAC La Vannerie 1 est dédiées à des activités artisanales, de bureaux et services. Sa localisation géographique et sa destination font que cette opération n'entre pas en conflit avec le projet du Parc d'Activités Les Sables d'Olonne Sud.

Les autres opérations d'aménagement sont uniquement dédiées à de l'habitat.

Ils n'ont donc pas d'impact cumulé avec celui-ci et sont sans interférence concernant la mise en place de mesures compensatoires.

L'impact cumulé que peuvent avoir ces différents projets concernent la consommation de l'espace, développé au point suivant.

Gestion économe de l'espace, explication des choix

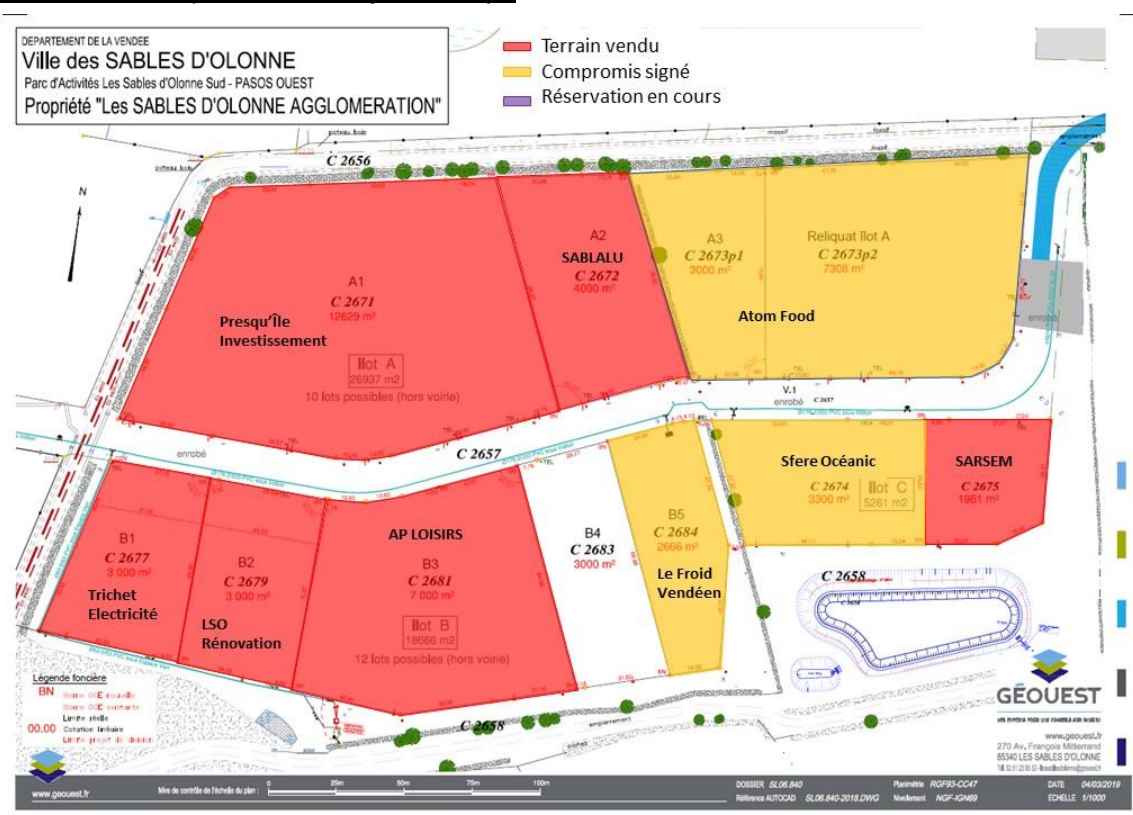
- La MRAe recommande d'actualiser le volume foncier à vocation économique disponible, d'estimer le besoin en surfaces de plancher et d'étudier un phasage ainsi que des variantes d'aménagement des lots cessibles moins consommatrices d'espace, en vue d'une optimisation / réduction des emprises projetées.

⇒ Le foncier à vocation économique sur les zones d'activités à proximité des Tranches Centrale et Nord des Sables d'Olonne Sud est presque nul (3 000 m² restant sur la Tranche Ouest.

La ZA des Plesses Sud est intégralement commercialisé depuis 2020 et la Tranche Ouest des Sables d'Olonne Sud possède un résiduel après découpage de 3 000 m² disponible.

Des demandes de réservation parviennent régulièrement à la SEM Les Sables d'Olonne Développement pour les tranches Centrale et Nord du PA les Sables d'Olonne Sud. Environ 50% de la surface cessible pourrait être commercialisée dès obtention des autorisations. Ces demandes traduisent un réel besoin en foncier à vocation économique (type industriel / tertiaire).

Etat des lieux sur la commercialisation de la Tranche Ouest du PA Les Sables d'Olonne Sud (3 000 m² disponibles) :



⇒ Un phasage a déjà été mis en place en viabilisant une première partie de la Tranche Ouest en 2015. La voie principale reliant la ZA des Plesses à la RD 949 a été réalisé en 2018. La collectivité portant le foncier suite à l'expropriation en 2012 se doit aujourd'hui d'apporter un équilibre financier en commercialisant les surfaces restantes du PA Les Sables d'Olonne Sud.

⇒ Le projet prévoit la conservation de la majorité du maillage bocager. Ce principe de protection induit la constitution de grands ilots cessibles. De plus, s'agissant de ventes « à la découpe », la maîtrise d'ouvrage ne peut se prévaloir de définir un découpage parcellaire avant la commercialisation du Parc d'Activités. L'optimisation du foncier pourra se faire lors de la commercialisation (voie d'accès secondaires communes, stationnement mutualisé, etc.)

Le Parc d'Activités Les Sables d'Olonne Sud est prévu pour l'accueil d'activités industrielles et tertiaires, à l'inverse d'autres ZA prévues pour des activités

artisanales ou bureaux/services (ZAC La Vannerie 1 notamment). C'est pourquoi de grands ensembles cessibles doivent être conservés pour offrir une diversité d'offre foncière à vocation économique sur le territoire de l'Agglomération des Sables d'Olonne.

Etat des lieux sur la commercialisation de la ZA des Plesses Sud (0 m² disponible) :

EXTENSION ZONE D'ACTIVITES LES PLESSES SUD (Château d'Olonne)

- Périmètre de la zone
 - Terrains vendus (actes signés)
 - Périmètre d'un îlot
 - Compromis signé
 - Terrains réservés
- PRIX: 15 € HT/m²**

06/07/2020



Source : Copyright Merlino 2008, cadastre DGFIP 2010 (Droits de l'Etat Réservés)

- **Ressource en eau et milieux aquatiques**

- La MRAe recommande de préciser l'année de réalisation des sondages pédologiques sur les zones humides.

⇒ Les sondages pédologiques ont été réalisés dans le cadre des études du projet en décembre 2018.

- La MRAe recommande de mieux justifier de l'entier respect de la disposition 8B-2 du SDAGE en matière de mesures compensatoires.

⇒ Le projet applique des mesures d'évitement, permettant de réduire l'impact du projet sur les zones humides à une surface de 500 m² répartie en trois zones ponctuelles à faibles fonctionnalités.

⇒ Les mesures compensatoires proposées (restauration et gestion appropriées des zones humides préservées) permettent pleinement de répondre à la disposition 8B-2 du SDAGE car elles s'appliquent sur une surface bien supérieure à celle impactée avec un gain de fonctionnalité :

- Gestion adaptée du vallon humide, conservé en l'état car déjà fonctionnel.
- Remise en lumière partielle de la mare conservée au nord-est du projet, par l'abattage des peupliers présents.
- Réalisation d'un étrépage au nord de la mare, et d'une remise en herbe, sur une surface d'environ 2 000 m², pour favoriser le caractère humide de la zone (zone actuellement en culture).
- Maintien de l'alimentation des zones humides par débordement des cours d'eau et alimentation à partir des bassins de rétention.

Paysages

- La MRAe recommande de compléter le volet paysager du dossier en localisant les prises de vues et en insérant de nouvelles pour la période hivernale.

⇒ Un document d'illustration photographique du site du projet, établi par Cyrille Rocher, architecte urbaniste (cabinet ADAUC), est joint en annexe.

- La MRAe recommande d'analyser et d'annexer le règlement de la zone d'activités ainsi que les dispositions du PLU applicables.

⇒ Les règlements des 5 permis d'aménager déposés sont joints en annexe, ainsi que le règlement des zonages 1AU et Ue.

Déplacements, mobilités

- La MRAe recommande de quantifier les flux potentiels et de développer l'offre de solutions de transports alternatives à la voiture individuelle dans le cadre du projet.

⇒ Les Sables d'Olonne Agglomération a réalisé plusieurs campagnes de comptages routiers :

Comptage du 23/03/2019 au 04/04/2019 :

274 Véhicules légers / jour

93 Poids lourds / jour

Comptage du 03/12/2019 au 16/12/2019 :

437 véhicules légers / jour

160 poids lourds / jour

Un comptage routier est programmé en Septembre 2020 pour affiner l'analyse des usages de cette voie. Au regard des chiffres relevés, les usagers (véhicules légers et poids lourds) se sont appropriés cette voie d'accès aux Plesses (fréquentation presque doublée entre l'ouverture de la voie et Décembre de la même année).

Au regard de la commercialisation totale des Plesses et de la Tranche Ouest du PA des Sables d'Olonne Sud, si la totalité de la zone est commercialisée les flux pourraient être doublés (1 500 véhicules légers et 1 000 poids lourds / jour). Cependant cette estimation est dépendante des activités qui viendront s'installer sur les Tranches Centrale et Nord.

⇒ Concernant l'offre de transport alternative à la voiture individuelle, il faut noter qu'une grande partie du trafic routier est lié aux activités présents au sein des Plesses Sud et de la Tranche Ouest (centrale à béton / enrobés, entreprises de travaux publics, transporteurs, etc.). Ce trafic n'est pas reportable sur d'autres modes de déplacement.

⇒ Concernant le transport collectif, une nouvelle DSP vient d'être mise en place depuis janvier 2019 intégrant non seulement le transport urbain mais les mobilités en général. Dans ce cadre, un travail doit être effectué auprès des entreprises pour développer les plans de déplacement entreprise et le développement du covoiturage au sein des ZA via l'application Ouestgo à laquelle LSOA adhère. De plus, la ligne D du réseau de transport public dessert aujourd'hui la ZA des Plesses. Une extension du réseau pourrait être proposée lorsque la commercialisation du PA les Sables d'Olonne Sud sera suffisamment avancée. Cette extension pourra être prise en compte dans les réflexions pour la future DSP à échéance 2024. Celle-ci pourrait prévoir des créneaux aux horaires d'embauche et de débauche (matin et soir les jours en semaine par exemple). Aujourd'hui l'offre de transport à la demande (TSR actif) via Oléane permet le transport des actifs de 6h00 à 20h00 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Déplacements, mobilités

- La MRAe recommande de présenter une analyse quantifiée des trafics attendus du fait de l'exploitation de la totalité du parc d'activités et d'en tirer toutes les conséquences nécessaires en termes d'évaluation et de maîtrise des nuisances sonores, des émissions atmosphériques et des risques sanitaires.

⇒ Au regard de la commercialisation totale des Plesses et de la Tranche Ouest du PA des Sables d'Olonne Sud, si la totalité de la zone est commercialisée les flux pourraient être doublés (1 500 véhicules légers et 1 000 poids lourds / jour). Cependant cette estimation est dépendante des activités qui viendront s'installer sur les Tranches Centrale et Nord.

⇒ Au regard du positionnement géographique du PA Les Sables d'Olonne Sud, les nuisances sonores et les émissions atmosphériques en lieu avec le trafic routier sont principalement dû à la RD 949 existante. Concernant les nuisances, émissions

atmosphériques et risques sanitaires, ils sont liés aux enseignes et activités qui viendront s'installer dans le Parc d'Activités. La maîtrise d'ouvrage à tout mis en œuvre dans le projet d'aménagement pour garantir la sécurité des événements aujourd'hui identifiables (défense incendie, bassin de rétention des eaux pluviales avec vannes d'isolement, etc.).

Déplacements, mobilités

- La MRAe recommande d'évaluer les marges d'optimisation de la neutralité carbone (sobriété énergétique et recours au EnR) du projet et d'inclure des règles d'aménagement et prescriptions vertueuses sur ce point, applicables sur l'ensemble du parc d'activités.

⇒ L'étude EnR est jointe en annexe

⇒ Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, pour les constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public, présentant une emprise au sol supérieure à 1000 m², l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme devra être suivi, par les dispositions suivantes, avec au choix :

- [L'intégration] d'un procédé de production d'énergies renouvelables,
- [L'intégration] d'un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- [L'intégration de] tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Pour les projets ne faisant pas l'objet d'une exploitation commerciale de plus 1000 m² d'emprise au sol, il est préconisé d'intégrer à l'aménagement des abords, ou au projet architecturale, une ou plusieurs de ces propositions répondant aux objectifs de performance énergétique et environnementale du code de la construction.