



PRÉFET DE LA VENDEE



Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
de la Vendée.

CA LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION

3 AV CARNOT

Service Eau, Risques et  
Nature de la DDTM de  
Vendée. Pôle police de  
l'eau.

85100 LES SABLES D'OLONNE

Dossier suivi par :

Solen HERCENT 

Mèl : solen.hercent@vendee.gouv.fr

Tél. : 02.51.44.33.27  
Fax : 02.51.44.33.48

Objet : Autorisation environnementale au titre des articles L181-1 et suivants du code  
de l'environnement

Parc d'Activités "Les Sables d'Olonne Sud"  
Demande de compléments

Réf. : 85-2019-00600

LA ROCHE-SUR-YON, le 20 Juillet 2020

Monsieur,

Vous avez déposé un dossier de demande d'autorisation environnementale qui concerne les procédures d'autorisation loi sur l'eau, l'absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000.

A l'occasion de son examen par l'autorité environnementale, est apparue la nécessité de compléter et de préciser le contenu de votre dossier.

Je vous invite donc à me faire parvenir les éléments évoqués dans le rapport annexé afin de pouvoir poursuivre l'instruction de votre dossier.

Vous disposez d'un délai de 1 mois pour faire parvenir ces éléments. En l'absence de réponse de votre part dans le délai imparti, un arrêté de rejet de votre demande d'autorisation environnementale vous sera transmis.

Le service en charge de coordonner l'instruction de votre dossier dont l'adresse est rappelée au bas de cette page, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la VENDEE et par délégation,  
Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,  
L'adjoint du Chef du Service Eau, Risques et Nature,

  
Pierre BARBIER.

P.J. : Observations de l'autorité environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE  
D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE  
DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE  
PARC D'ACTIVITÉS « LES SABLES SUD »  
SUR LA COMMUNE DES SABLES D'OLONNE (85)**

N°MRAE : PDL-2020- 4627

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

L'avis qui suit a été établi en application des articles L. 122-1 et L. 122-4 du code de l'environnement.

La mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire a été saisie le 13 mars 2020 d'un dossier d'enquête publique relatif à une demande d'autorisation environnementale, au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, portant sur le parc d'activités « les Sables sud », sur la commune des Sables d'Olonne.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

L'avis porte sur la qualité du dossier, en particulier l'évaluation environnementale, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il ne préjuge pas de la décision finale, ni des prescriptions environnementales associées à une éventuelle autorisation qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis s'inscrit, en outre, dans le cadre de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

### **1 Présentation du projet et de son contexte**

#### **1.1 Projet d'ensemble et contexte général**

##### **Le projet d'ensemble**

Le parc d'activités « Vendéopole du littoral vendéen », portant sur environ 54 ha, a été déclaré d'utilité publique en 2011 afin de faciliter l'acquisition par la commune du Château d'Olonne des terrains situés dans l'emprise du projet.

Il se situe au sud-est de la commune nouvelle des Sables d'Olonne<sup>1</sup> (sur le territoire de la commune déléguée du Château d'Olonne), qui forme aujourd'hui la seconde ville du département de la Vendée, avec près de 45 000 habitants, et son second pôle d'emploi.

La réalisation d'une première tranche de 19,6 ha, située côté ouest du projet d'ensemble, a fait l'objet en 2012 d'un permis d'aménager et d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, pour la gestion des eaux pluviales. Certains des lots cessibles de cette première tranche sont à ce jour occupés par des

1 Issue au 1er janvier 2019 de la fusion des communes du Château d'Olonne, d'Olonne-sur-Mer et des Sables d'Olonne.

entreprises, les autres étant en attente de commercialisation ou d'aménagement. L'aménagement d'une voie de liaison avec la route départementale RD 949 a fait l'objet d'un porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau en 2018.

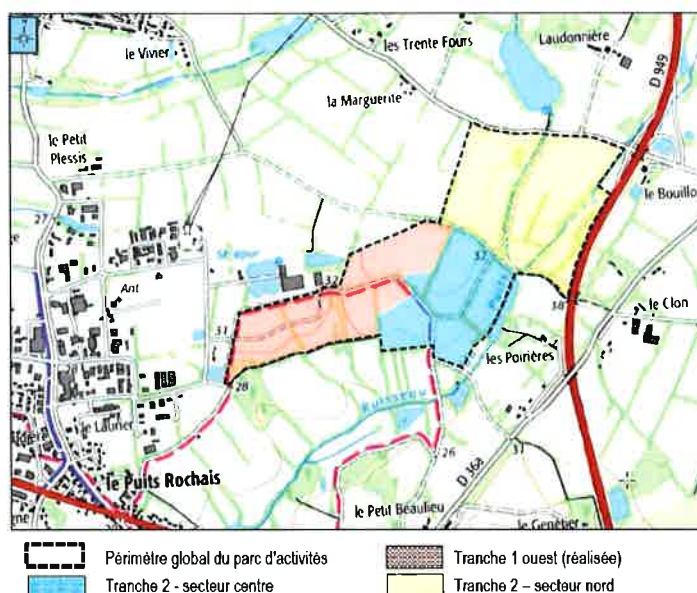


Localisation du projet d'ensemble dans la commune  
(Plan extrait du dossier)

### L'aménagement de la seconde tranche

Le présent dossier soumis pour avis à la MRAe des Pays de la Loire constitue une demande d'autorisation environnementale, applicable aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à la « loi sur l'eau et les milieux aquatiques », en vue de la réalisation de l'aménagement de la seconde tranche du parc d'activités qui porte sur une quarantaine d'hectares et se divise elle-même en deux secteurs, dénommés secteurs centre et nord.

La zone d'implantation de la seconde tranche est identifiée comme étant destinée à être aménagée, dans le SCoT du canton des Sables d'Olonne approuvé en 2008 et dans le PLU en vigueur de la commune déléguée du Château d'Olonne, qui lui affecte un zonage 1AUe (zone d'urbanisation future à vocation économique) doté d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



### 1.2 Contexte environnemental de l'aménagement de la seconde tranche

L'aménagement de la seconde tranche s'inscrit entre la première tranche (dite tranche ouest) du parc d'activités, réalisée en continuité de la zone d'activités des Plesses et de la station d'épuration du Petit Plessis, et la voie de contournement RD 949, à laquelle le parc d'activités est désormais relié au niveau de l'échangeur du Bouillon.

Elle prend place dans un secteur à caractère bocager, situé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et paysager, notamment des sites Natura 2000 terrestres et marins<sup>2</sup> et du site classé de la forêt d'Olonne et du havre de la Gachère répertoriés sur le territoire de la commune. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche se situe à environ 1,5 kilomètre au sud-ouest. L'emprise de la seconde tranche, située en dehors des zones inondables ou submersibles recensées dans le cadre du plan de prévention des risques naturels du Pays d'Olonne, comporte essentiellement des milieux cultivés et prairiaux, des zones humides en lien avec les cours d'eau et leurs vallons, ainsi que des haies bocagères.

Une carrière en activité, non évoquée au dossier, se trouve à l'est de la seconde tranche, ainsi que quelques habitations éparses et, quelques centaines de mètres au sud, la zone d'habitat de la Mouzinière.

### 1.3 Présentation de l'aménagement de la seconde tranche

La tranche 2 de la zone d'activités a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales « autres que le commerce de masse, alimentaire et généraliste » et tertiaires.

Le schéma d'aménagement comprend 8 îlots cessibles divisés en 17 lots, structurés en tenant compte des écosystèmes d'intérêt patrimonial, de la trame bocagère d'intérêt paysager et des choix réalisés en matière de circulations. Les 40,2 ha objet de la demande d'autorisation environnementale se répartissent en 26,4 ha d'espaces cessibles et 13,8 ha d'espaces communs correspondant aux voiries (1,1 ha) et espaces verts (12,7

2 Zones de protection spéciale FR5212015 SECTEUR MARIN DE L'ILE D'YEU et FR5212010 DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE, zones spéciales de conservation FR5200656 DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE et FR5200657 MARAIS DE TALMONT ET ZONES LITTORALES ENTRE LES SABLES D'OLONNE ET JARD-SUR-MER.

ha) comprenant les bassins de rétention-régulation des eaux pluviales, la préservation des cours d'eau et zones humides et des corridors écologiques qui leur sont associés.



Projet d'aménagement retenu pour la seconde tranche (plan extrait du dossier)

## **2 Les principaux enjeux du projet au titre de l'évaluation environnementale**

Les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe 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 vis-à-vis de la voie de contournement de l'agglomération et des secteurs habités.

### 3 Qualité de l'évaluation environnementale

Les pièces du dossier sont dans l'ensemble clairement structurées et bien illustrées.

L'étude d'impact répond globalement aux exigences des articles R.122-5 du code de l'environnement en définissant le contenu.

Établie sur la base de l'étude d'impact du projet d'ensemble de 2010 dont elle restitue correctement le contexte, les enjeux et les étapes déjà intervenues, elle est ciblée sur le périmètre de l'aménagement de la seconde tranche soumise à procédure, en étant enrichie et mise à jour sur certains points (inventaires naturalistes notamment).

Le choix de présenter un dossier disjoint d'incidences au titre de la loi sur l'eau, dont 90 % du contenu constitue une redite de l'étude d'impact, mériterait toutefois d'être revu ou expliqué dans la mesure où le IV de l'article R.122-5 du code de l'environnement prévoit que « Pour les installations, ouvrages, travaux et aménagements relevant du titre Ier du livre II et faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'étude d'impact contient les éléments mentionnés au II de l'article R. 181-14. »

L'étude d'impact présente l'historique des procédures, mais ne rappelle pas que le projet de zone d'activités a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale régionale en septembre 2010. Un tel rappel, assorti d'explications sur le niveau de prise en compte des recommandations alors formulées, serait utile, d'autant qu'une partie d'entre elles semblent avoir été intégrées au projet d'ensemble (modification du phasage de l'aménagement du parc d'activités de façon à organiser son développement depuis la zone d'activités des Plesses plutôt que le long du contournement routier ; adaptation du tracé de la liaison routière en vue d'une meilleure prise en compte d'un boisement humide).

L'autorité environnementale avait également attiré l'attention sur :

- le caractère trop générique de l'analyse des nuisances potentielles de l'aménagement de la zone d'activités pour les riverains, y compris pour les occupants d'une aire d'accueil des gens du voyage non évoquée au dossier, jouxtant la future voie structurante du parc d'activités,
- le manque d'informations sur la desserte du site par les transports collectifs,
- et l'intérêt de limiter la consommation d'espace en étudiant la possibilité d'une intégration des places de stationnement aux bâtiments et d'une mutualisation de ces dernières.

La surface de la tranche 2 du parc d'activités oscille entre 38 et 40,28 ha suivant les pages du dossier et celle du parc, portant sur environ 54 ha au stade de la consultation de l'autorité environnementale en 2010, se monte désormais entre 58 et 60 ha. Une clarification des surfaces comptabilisées et des évolutions éventuellement intervenues du périmètre du projet d'ensemble est requise.

L'article R.122-5 du code de l'environnement prévoit que l'étude d'impact décrive le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés (...) qui, lors du dépôt de l'étude d'impact ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique ou ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. Sur ce point, le dossier conclut à une absence totale de projets à proximité. Néanmoins, il omet d'intégrer dans l'analyse des projets d'aménagement tels que par exemple, celui du secteur de la Vannerie (îlot nord et ZAC Vannerie 1) et le contrat territorial milieux aquatiques (CTMA) Auzance Vertonne<sup>3</sup>. La MRAe rappelle également que le recensement attendu des projets requiert la consultation du service en charge de la police de l'eau ou de la préfecture de département et du site internet de la formation d'autorité environnementale

<sup>3</sup> Il convient de vérifier que le projet ne risque pas de compromettre les objectifs des interventions qui pourraient être prévues à proximité par le CTMA.

du CGEDD (signataire par exemple de l'avis sur la renaturation des dunes du Puits d'Enfer, également sur la commune déléguée du Château d'Olonne) et non du seul site internet de la DREAL Pays de la Loire.

***La MRAe recommande d'intégrer le contenu du dossier d'incidences établi au titre de la loi sur l'eau à l'étude d'impact, d'expliquer les suites données à l'avis de l'autorité environnementale rendu en 2010 sur l'ensemble du parc d'activités, de clarifier les surfaces annoncées au dossier et de reprendre l'analyse des cumuls d'impacts.***

Les méthodes utilisées et l'articulation avec les documents-cadres sont clairement expliquées.

Le résumé non technique synthétise bien le contenu de l'étude d'impact mais sera à compléter en fonction des éléments supplémentaires attendus au sein de l'étude d'impact, explicités dans l'approche thématique figurant au point 4 du présent avis. Il devra en être de même pour le dispositif de suivi, axé à ce stade sur les milieux humides et les ouvrages hydrauliques.

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point 4 du présent avis.

## **4 Prise en compte de l'environnement par l'aménagement de seconde tranche**

L'étude d'impact présente les effets temporaires et permanents de l'aménagement de seconde tranche sur l'environnement, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation projetées en réponse aux effets dommageables identifiés. Les thématiques appelant plus spécifiquement des remarques sont détaillées ci-après.

### **4.1 Gestion économe de l'espace, explication des choix**

L'appréciation de l'adéquation de l'aménagement de seconde tranche avec une gestion économe de l'espace implique de confronter le volume et la nature des besoins d'activités et de services justifiant la mise en œuvre du projet, avec les choix d'aménagement retenus par la collectivité pour faire en sorte que la ou les réponses apportées aux besoins identifiés, examinées à l'échelle du projet d'ensemble et à l'échelle intercommunale artificialisent et consomment le moins d'espace possible tout en offrant un cadre de vie qualitatif.

Le dossier actualisé rappelle les raisons qui ont motivé le choix de ce site mais n'est pas pleinement convaincant en matière de justification du besoin. L'indication générique selon laquelle l'aménagement de la seconde tranche vise à attirer de nouvelles entreprises et à éviter une évasion économique d'entreprises présentes, faute de terrains disponibles à vocation d'activités, est assortie d'un état du foncier résiduel au sein des 13 zones d'activités de la communauté d'agglomération. Toutefois, le décompte ne semble pas intégrer le foncier urbanisable supplémentaire escompté dans le secteur de la Vannerie<sup>4</sup>. Le dossier omet également (en page 73) de renseigner l'emprise des 3 îlots annoncés disponibles au sein de la première tranche du parc d'activités les Sables Sud. La carte (page 95) nécessite également une clarification concernant le niveau d'occupation de cette dernière, la superposition de code couleurs identifiant l'un le prix de vente au m<sup>2</sup>, l'autre le niveau d'occupation, étant source de confusion. La carte semble néanmoins mettre en évidence que moins de la moitié des surfaces cessibles de la première tranche, aménagée en 2015, est à ce jour occupée ou en cours de commercialisation.

4 Cf. avis n°2019-4404 du 8 janvier 2020 de la MRAe des Pays de la Loire sur la zone d'aménagement concerté de la Vannerie 1.



Cette question est d'autant plus importante que le dossier prévoit l'aménagement des deux secteurs (centre et nord) objets de la demande d'autorisation environnementale en une seule phase. Une commercialisation privilégiant une extension progressive du parc d'activités au gré des besoins semblerait plus adaptée qu'une extension directement sur 40 ha. En effet, il apparaît prématuré de geler l'ensemble de l'occupation des espaces naturels pour des lots qui ne seront qu'insuffisamment ou pas commercialisés à court terme, et de compromettre ainsi un retour éventuel à leur état naturel ou à un usage agricole.

Une estimation du besoin en surface de plancher et en emprises foncières, sur des laps de temps déterminés, couplée à une étude de variantes en matière de compacité du bâti et du stationnement au sein des surfaces cessibles, serait nécessaire pour estimer le nombre d'années, voire de décennies de réserves foncières que représentent les surfaces cessibles de l'ensemble du parc d'activités et s'assurer que le projet favorise des formes urbaines garantant d'une gestion économe de l'espace et des infrastructures, en ajustant si besoin le PLU en vigueur et le règlement du parc d'activités.

La MRAe rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans les orientations politiques françaises depuis juillet 2018, impose de rechercher en premier lieu la plus grande sobriété et de réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de « désartificialisation »<sup>5</sup> parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.

Par ailleurs, le dossier n'aborde pas la question des effets de l'aménagement de la seconde tranche en matière d'artificialisation des sols au regard de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone qu'ils impliquent.

Le paragraphe sur les mesures de compensation agricoles indique uniquement que le site de l'aménagement de la seconde tranche n'est aujourd'hui couvert par aucun bail agricole et qu'il a donné lieu à compensation, sans présenter en quelle année, ni les mesures mises en œuvre.

***La MRAe recommande d'actualiser le volume de 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.***

***Elle recommande également de préciser comment l'aménagement de la seconde tranche s'inscrit dans l'objectif « zéro artificialisation nette » du territoire, y compris en prévoyant des mesures de compensation.***

## **4.2 Milieux naturels**

La zone d'étude présente une sensibilité environnementale modérée. Le périmètre du parc d'activités n'intersecte aucun secteur de protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental. Les prospections ont été actualisées et les fonctionnalités des milieux sont décrites. Aucune espèce floristique protégée n'a été inventoriée sur le site de la seconde tranche mais quatre espèces sont classées comme étant quasi-menacées sur la liste rouge régionale. Outre une faune commune, le dossier fait état de la présence de plusieurs espèces faunistiques de valeur patrimoniale et/ou protégées (chiroptères, loutre, grand capricorne, amphibiens, reptiles, avifaune).

Le dossier justifie de la préservation et du confortement des milieux les plus intéressants repérés (mares, ruisseaux, zones humides, haies constituant des habitats d'espèces protégées...), dans leurs fonctions d'habitats et de corridors écologiques.

5 Le plan national biodiversité 2018 indique le soutien d'actions de « désartificialisation ou renaturation de sites dégradés ou fortement artificialisés ».

Les atteintes apparaissent limitées. Outre les zones humides détaillées au paragraphe suivant, l'aménagement de la seconde tranche prévoit la suppression de 561 ml de haies représentant 10,35 % des haies du site et une plantation compensatoire de plus de 700 ml de haies sur talus et de massifs buissonnants.

Le dossier argumente qu'il ne déroge pas à la stricte interdiction de déplacement ou de destruction d'espèces protégées et conclut à une absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000 les plus proches, situés à environ 2 km, du fait de son éloignement et de ses caractéristiques environnementales. Les modalités de gestion des eaux usées et pluviales, bien que non mises en avant par les auteurs de l'étude d'impact, viennent conforter cette conclusion qui n'appelle pas d'autre observation de la MRAe.

#### **4.3 Ressource en eau et milieux aquatiques**

Le dossier confirme que la capacité résiduelle de la station d'épuration à laquelle le projet d'ensemble sera relié permettra d'absorber les effluents de ce dernier, y compris en période estivale.

L'aménagement de la seconde tranche n'intersecte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable mais va engendrer une imperméabilisation importante. Le dossier décrit également les mesures de gestion des eaux pluviales projetées, tant quantitative que qualitative.

Afin de ne pas augmenter les débits de pointe au regard de la situation actuelle, la seconde tranche intègre le maintien d'espaces verts et la création de systèmes de gestion des eaux pluviales, sous forme de bassins de rétention.

La surface collectée par la seconde tranche se divise en 4 secteurs hydrauliques, disposant chacun d'une gestion des eaux pluviales par un système de rétention de type bassin ouvert, dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. Les eaux de ces bassins seront collectées par un réseau collectif composé de canalisations enterrées, avant rejet dans le milieu naturel (ruisseau, vallon ou fossé) avec un débit de 3 l/s/ha.

Chaque système de rétention sera équipé de dispositifs de traitement : système d'obturation type clapet à chaînette, afin de confiner les pollutions accidentelles, cloison siphonée dans l'ouvrage d'obturation en amont du bassin (rétention des huiles et hydrocarbures), zone de décantation dans l'ouvrage d'obturation, et surverse intégrée à l'ouvrage de rétention dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale.

L'aménagement de la seconde tranche préserve les ruisseaux et leurs abords ainsi que les deux mares existantes. Elle impacte environ 500 m<sup>2</sup> des 2,85 ha de milieux humides délimités à l'échelle de l'aménagement. L'atteinte aux zones humides résulte de la création d'un fossé de transfert des eaux pluviales vers l'un des bassins de gestion des eaux pluviales et de la réalisation d'un pont cadre sur le ruisseau de la Grue pour l'accès à un lot cessible.

Concernant les zones humides, le rappel réglementaire figurant en début d'étude d'impact (point 1.2.5) s'arrête à la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides produite par le ministère de la transition écologique et solidaire suite à un arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 « arrêt Bertrand ». Cependant, la suite du dossier prend bien en compte la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, qui a consolidé la définition des zones humides (article L. 211-1-1° du code de l'environnement) et a pour effet de revenir à la situation antérieure à la décision du Conseil d'État et à la note technique du 26 juin 2017. Ainsi les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) sont de nouveau pris en compte de manière alternative et non plus cumulative. Les prospections menées en tiennent compte mais le dossier ne précise pas s'il s'agit de prospections effectuées pour partie en vue de l'étude d'impact de 2010 ou plus récemment.

Le dossier rappelle la disposition 8B-2 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne : « Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ». Cette disposition s'applique également aux projets soumis à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques qui, comme le présent projet, n'atteignent pas les seuils de la rubrique 3.3.1.0 relative aux zones humides. Le pétitionnaire indique prévoir des mesures de « gestion » favorables aux zones humides en compensation de la perte de 500 m<sup>2</sup>. Les mesures projetées apparaissent cohérentes avec la volonté de conforter les fonctionnalités des zones humides. Pour autant, le dossier omet de justifier expressément de l'entier respect de la disposition 8B-2 du SDAGE sur la question de la recréation ou de la restauration de zones humides.

Le suivi à 5 ans et l'éventualité de mesures correctives constituent un point positif. Ces derniers sont à ajouter dans l'estimation du coût des mesures.

***La MRAe recommande de préciser l'année de réalisation des sondages pédologiques sur les zones humides et de mieux justifier de l'entier respect de la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne en matière de mesures compensatoires.***

#### **4.4Paysages**

L'enjeu consiste à appréhender l'insertion des futurs aménagements dans leur environnement paysager.

L'altitude des terrains varie de 25 à 41 m NGF, le point haut est situé au nord est du site à proximité de l'échangeur et le point bas au centre-sud du site à proximité du ruisseau du Puits Rochais.

La description de l'environnement paysager présente les enjeux de façon claire et en quoi la trame bocagère limite les perceptions externes du site et, par voie de conséquence, sa sensibilité paysagère. L'ajout d'un plan de localisation de prises de vue présentées au dossier serait toutefois utile à la compréhension, ainsi qu'une évaluation de la capacité du réseau bocager à filtrer les vues en hiver (s'agissant des arbres à feuilles caduques).

Le dossier axe l'aménagement du site sur le principe de préservation des zones humides et de la plus grande partie du linéaire bocager, en recherchant une cohérence entre le traitement des enjeux biologiques et paysagers.

Il est toutefois peu renseigné concernant par exemple la hauteur des constructions et les mesures destinées à garantir la qualité architecturale et paysagère des lots cessibles (règlement de la zone d'activités et dispositions du PLU applicables à la zone 1AUe non joints au dossier). Un bilan de l'insertion paysagère de la première tranche du parc d'activités pourrait utilement nourrir l'analyse.

***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. En outre, elle recommande d'analyser et d'annexer le règlement de la zone d'activités ainsi que les dispositions du PLU applicables.***

#### **4.5 Déplacements, mobilités**

La zone d'activités est desservie notamment par la RD 949, voie de contournement de l'agglomération des Olonnes et traversée par une voie structurante déjà aménagée. Le dossier conclut que le réseau viaire existant et à créer (voies de desserte interne) est apte à supporter les flux générés par le projet, toutefois ceux-ci ne sont pas quantifiés.

Des résultats de comptages routiers sont produits en l'état initial pour la voie de contournement des Olonnes (RD 949). En revanche il n'est procédé à aucune évaluation des apports de trafic du fait du projet sur cette voie ou les autres voies de desserte du Vendéopole. Cette observation renvoie au sujet des nuisances, traité en 4.6.

Le dossier mentionne la desserte du secteur des Plesses, situé à proximité du site du projet, par deux lignes de transports en commun. Il ne prévoit pas d'adapter le tracé des lignes ou de créer des arrêts dans l'emprise du projet. Au regard de la surface du parc d'activités et des cheminements projetés en son sein, il serait utile d'évaluer les distances maximales à parcourir par les futurs utilisateurs des transports en commun pour rejoindre les différents arrêts existants et d'étudier la faisabilité d'une extension du réseau.

***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.***

#### **4.6 Nuisances sonores, émissions atmosphériques et risques sanitaires**

Une partie du projet est concernée par la bande de 100 mètres affectée par le bruit du fait de la proximité de la RD 949, classée en catégorie 3 au sens de l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013. Cet espace est majoritairement intégré aux espaces verts du projet.

Le dossier indique que le projet est situé à l'écart des zones bâties et, pour cette raison, que seuls les usagers des zones d'activités voisines sont susceptibles de ressentir les nuisances liées au chantier. Concernant la phase d'exploitation de la zone d'activité, le dossier indique que « *Les émissions sonores induites par une zone d'activités sont en premier lieu liées au trafic induit ; en effet, ce secteur de la commune va connaître une fréquentation accrue, fondement même de sa réussite* ». La réalisation d'études acoustiques n'a apparemment pas été jugée utile. La MRAe considère qu'en l'absence d'une quantification des augmentations de trafic sur l'ensemble des voies de desserte du Vendéopole et des niveaux sonores associés, il n'est pas démontré que les mesures prises par conception du projet (zones tampon, vitesse limitée, trafic essentiellement en journée) sont suffisantes pour réduire les nuisances sonores et les ramener à un niveau acceptable pour les habitations riveraines. Une telle analyse devra être réalisée pour le projet d'ensemble, et en conséquence intégrer la totalité des activités accueillies du parc d'activité.

L'argumentaire en matière de qualité de l'air présente également un caractère assez générique. Comme pour les nuisances sonores, il convient de présenter une évaluation quantifiée des émissions atmosphériques attendues du fait des augmentations de trafic.

Une identification claire de la zone d'influence potentielle du projet en matière de nuisances et des habitations concernées constitue un préalable nécessaire de ces analyses.

**La MRAe recommande :**

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

#### **4.7 Contribution au changement climatique, sobriété énergétique**

L'aménagement d'une zone d'activités donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié au projet. La question de la dépense énergétique et du bouquet énergétique utilisé pour un projet de cette ampleur constitue un point important en termes de prise en compte de l'environnement et de coût pour la collectivité.

Une « étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération », telle que prévue à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, a été réalisée. Elle est annoncée en annexe mais n'est pas jointe. Le dossier en restitue néanmoins l'estimation des besoins énergétiques (sous une forme peu accessible pour un public non averti), l'analyse climatique et les préconisations d'aménagement, ainsi que la synthèse du potentiel en énergies renouvelables.

Cependant, le dossier n'explique que de façon ponctuelle (en mentionnant par exemple une réflexion en cours sur l'éclairage public) si et comment le porteur de projet entend traduire et/ou imposer ces préconisations aux futurs occupants et usagers du parc d'activités. Ce faisant, il ne montre pas d'ambition forte et de traduction concrète sur les questions énergétiques à l'échelle du projet, malgré le constat d'un enjeu fort de limitation des consommations énergétiques pour la qualité de l'air et la santé humaine. Les modalités retenues et l'analyse d'impacts mériteraient ainsi d'être développées et le poids relatif du critère énergétique dans la recherche d'un scénario de moindre impact gagnerait à ressortir dans l'étude d'impact. Les engagements du maître d'ouvrage devraient en tout état de cause être précisés.

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

## **5 Conclusion**

Le dossier a fait l'objet de compléments et le projet d'aménagement d'adaptations postérieurement à l'avis de l'autorité environnementale de 2010 rendu au stade de la demande de déclaration d'utilité publique du projet.

L'étude d'impact est dans l'ensemble cohérente avec les enjeux naturalistes identifiés mais des compléments sont attendus sur un ensemble d'autres sujets en particulier sur :

- l'analyse des cumuls d'impacts possibles avec d'autres projets,
- l'estimation au plus juste du besoin au regard du volume de foncier à vocation économique disponible et la maîtrise de l'artificialisation progressive des sols,

- la mobilisation d'outils réglementaires et opérationnels en vue d'une plus grande compacité du bâti et du stationnement automobile et d'une réduction des besoins en énergie,
- les dispositions propres à garantir la qualité paysagère de la future zone d'activités,
- la justification de l'entier respect de la disposition 8B-2 du SDAGE en matière de compensation à la destruction d'une partie des zones humides recensées dans l'emprise du projet,
- la maîtrise des nuisances sonores, des émissions atmosphériques et des risques sanitaires.

Nantes, le 8 juillet 2020

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, par délégation,  
Sa membre permanente



Thérèse PERRIN