



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS-DE-LA-LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MISSION RÉGIONALE  
D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PAYS-DE-LA-LOIRE  
DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
DE LA ZAC DE LA VANNERIE 1  
SUR LA COMMUNE DES SABLES D'OLONNE  
ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU  
DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE D'OLONNE-SUR-MER (85)**

**n° PDL-2019-4404 et**

**PDL-2019-4372**

## 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 6 novembre 2019 d'un dossier d'enquête publique unique relatif à la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de la zone d'aménagement concerté de la Vannerie 1 et à la mise en compatibilité du PLU de 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.

Compte tenu des 3 précédents avis de l'autorité environnementale produits sur l'aménagement du secteur de la Vannerie depuis 2013, la MRAe a décidé de traiter DUP et mise en compatibilité du PLU dans un même avis, la seconde étant strictement liée à la première. L'avis porte sur la qualité du dossier, en particulier les évaluations environnementales, 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 déclaration d'utilité publique 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.

## 1Présentation du projet et de son contexte

### 1.1Contexte général

Le lieu-dit la Vannerie se situe au nord-est de la commune nouvelle des Sables d'Olonne<sup>1</sup> sur le territoire de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer. Il fait l'objet d'une vaste opération d'aménagement, se traduisant par une sectorisation sous forme de pôles fonctionnels (santé, services, tertiaire, artisanal...), situés sur le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) totalisant 131 ha (hors pôle santé) instituée à la fin des années 2000 et renouvelée en 2016 pour 6 ans.

Cette ZAD affiche la vocation de constituer une limite d'urbanisation à long terme au sud de la voie de contournement de l'agglomération. Le secteur de la Vannerie est ainsi identifié comme un secteur destiné à être aménagé, dans le SCoT du canton des Sables d'Olonne approuvé en 2008 et dans le PLU de la commune d'Olonne-sur-Mer approuvé en 2011.

En 2013, le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites dite ZAC de la Vannerie portait sur 90 ha<sup>2</sup>. Le recours à cet outil d'aménagement n'étant plus jugé nécessaire sur une partie de la zone, la

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

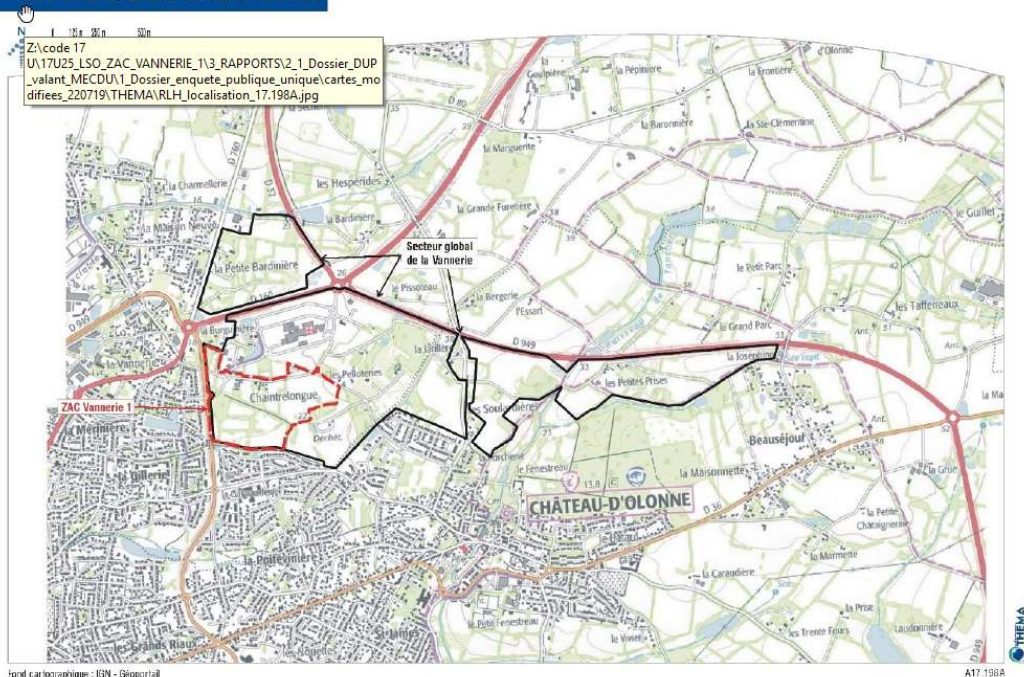
2 Cf avis de l'autorité environnementale du 27 mai 2013 sur la ZAC multi-sites de la Vannerie

collectivité a opté en 2016 pour la création d'une ZAC de 23,63 ha<sup>3</sup>, dite ZAC de la Vannerie 1, située au sud du pôle santé, en poursuivant parallèlement l'aménagement d'autres secteurs, parmi lesquels celui de l'îlot nord<sup>4</sup>.

Une déclaration de projet sur une emprise de 145 ha, correspondant à la surface totale du secteur de la Vannerie, est intervenue le 9 octobre 2014, suivie d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, délivrée sur le périmètre global le 17 décembre 2014 et prévoyant que la conformité des projets d'aménagement à venir vis-à-vis du dossier initial et de la réglementation soit démontrée dans le cadre de compléments de dossier.

Situation de la ZAC de la Vannerie 1

### CARTE DE LOCALISATION



Le présent dossier soumis pour avis à la MRAe des Pays de la Loire a pour objet de solliciter une déclaration d'utilité publique de la ZAC de la Vannerie 1, de porter à la connaissance de l'État les aménagements projetés dans la suite de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, et de mettre en compatibilité le PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer, pour permettre la réalisation de ce projet.

Comme dans son avis du 20 juin 2016 sur la création de cette ZAC, l'autorité environnementale observe que le périmètre de projet au sens du code de l'environnement est celui de l'aménagement de l'ensemble du secteur de la Vannerie qui s'inscrit dans le cadre d'une réflexion communautaire en lien avec la charte de territoire et le SCoT. Tant la ZAD dont les effets ont d'ailleurs été prorogés jusqu'en 2022 que la déclaration de projet portant sur 145 ha ou le projet initial de ZAC multi-sites ou enfin l'autorisation au titre de la loi sur l'eau de 2014 confirment la pertinence d'une approche à cette échelle.

***Afin de conserver une compréhension d'ensemble des impacts, la MRAe recommande de poursuivre l'étude et l'analyse du projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Vannerie et de contextualiser l'étude d'impact de chaque tranche d'aménagement opérationnel qui en est issue à cette échelle.***

3 Cf avis de l'autorité environnementale du 20 juin 2016 sur la création de la ZAC Vannerie 1

4 Cf. avis n°2019-3873 de l'autorité environnementale du 2 mai 2019 relatif à l'aménagement de l'îlot nord de la Vannerie

## **1.2 Contexte environnemental**

Le projet de ZAC 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>5</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 1,3 kilomètre au nord. Le projet, situé en dehors des zones inondables ou submersibles recensées sur la commune, comporte essentiellement des milieux prairiaux et cultivés, des zones humides banalisées ainsi que des haies bocagères et boisements.

La communauté de communes des Olonnes a fait l'acquisition des habitations existantes sur le site de la ZAC La Vannerie 1 et procédé à leur destruction. Aucun siège d'exploitation ou bâtiment agricole n'est présent sur l'emprise ou à proximité de la ZAC. Le dossier cartographie les parcelles que la collectivité n'a pu acquérir et qui justifient le recours à une DUP.

## **1.3 Présentation du projet de ZAC**

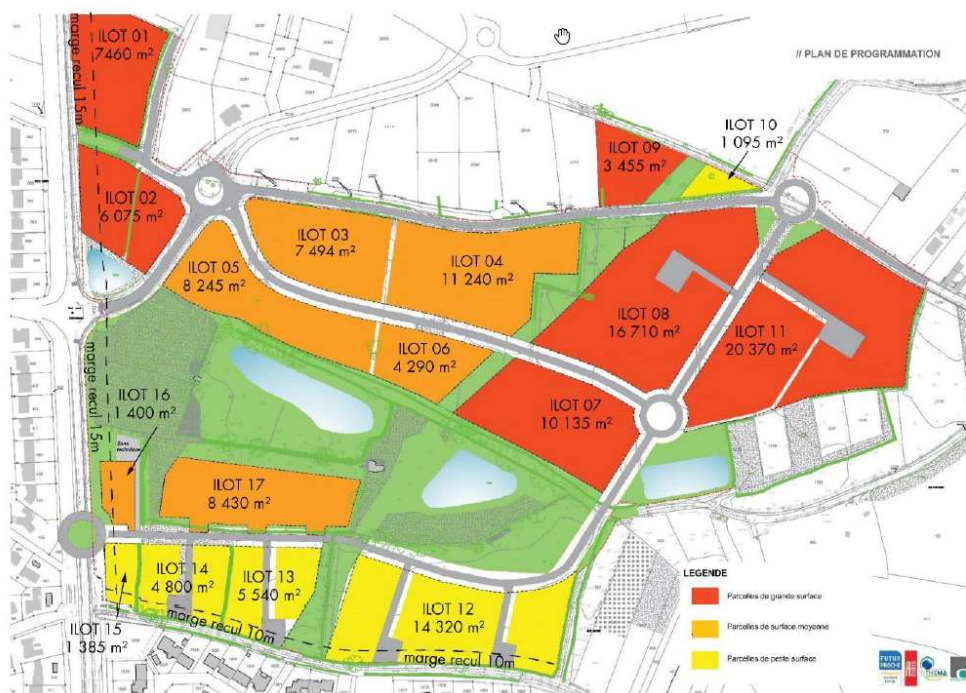
La ZAC de la Vannerie 1 se voit affecter une vocation d'accueil d'activités tertiaires, artisanales et de services, d'activités commerciales pour des surfaces de plancher inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> et d'activités de santé. Elle s'inscrit en continuité avec l'urbanisation à dominante d'habitat d'Olonne-sur-Mer au sud (Les Gativelles, Les Prés de la Claie) et rejoint au nord le pôle Santé des Olonnes et le quartier d'habitat de la Burguinière. Elle est longée à l'ouest par le boulevard du Vendée Globe, axe structurant de l'agglomération, également bordé par une zone d'habitat. Le côté est accueille une déchetterie, le reste étant constitué d'espaces agricoles cultivés et de friches, identifiées en zones à urbaniser à long terme dans le PLU en vigueur et accueillant apparemment quelques habitations individuelles.

Le schéma d'aménagement prévoit 17 îlots cessibles, d'environ 1 100 à 20 000 m<sup>2</sup>, structurés en tenant compte des écosystèmes d'intérêt patrimonial, de la trame bocagère d'intérêt paysager majeur et des choix réalisés en matière de circulations (accès routiers et modes de déplacements internes au projet). Les 23,67 ha de la ZAC se répartissent ainsi en 13,3 à 14 ha d'espaces cessibles (suivant les différentes pièces) et une dizaine d'hectares d'espaces communs correspondent aux voiries, liaisons douces, bassins de rétention-régulation des eaux pluviales, espaces plantés d'accompagnement et à la préservation d'une zone humide centrale et des corridors écologiques qui lui sont associés.

Le dossier explique que les évolutions apportées au projet depuis sa version support de la création de la ZAC en 2016 consistent essentiellement en une évolution des dessertes et dans la redéfinition du périmètre des zones humides, conduisant à envisager des aménagements sur des secteurs précédemment voués à être préservés.

---

5 Zones de protection spéciale FR5212015 SECTEUR MARIN DE L'ILE D'YEU et FR5212010 DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE, zone spéciale de conservation FR5200656 DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE



(Plans ci-dessus extraits du dossier)

#### 1.4 La mise en compatibilité du PLU

Ce volet du dossier consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU pré-identifié en zone à urbaniser dans le PLU, en le subdivisant en deux sous-secteurs, indicés 1AUcs pour ceux qui constitueront une extension du pôle santé et 1AUEva sur le reste de la ZAC,
- compléter le règlement écrit par des dispositions spécifiques à ces secteurs, qui se verront appliquer le règlement des zones U affectées du même indice,
- actualiser le linéaire de haies protégées dans l'emprise de la ZAC,
- y réduire la délimitation des zones humides,
- actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée. L'OAP en vigueur, plus large que l'emprise de la ZAC, prévoit la préservation des haies principales, la constitution de limites externes est et sud boisées ainsi que la préservation d'une connexion biologique entre la zone humide et les principaux boisements du site. Maintenu, cette OAP est complétée par une OAP plus détaillée à l'échelle de la ZAC, intégrant les aménagements projetés en matière de déplacements et de mobilités, la destination des différents îlots (pôle santé, bureaux et services, activités), des règles d'implantation (règles de recul, règles et orientation des façades à proximité du secteur habité des Gativelles), des orientations pour les espaces verts communs (corridor écologique à maintenir, zone humide, haies et boisements à protéger ou à planter, aménagements admis au sein des autres espaces verts).

Plusieurs pièces (n° 1.1 et 1.16 notamment) indiquent que la réalisation de la ZAC de la Vannerie 1 est incompatible avec les dispositions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU. Toutefois, suivant la note de présentation, le PADD du PLU n'est sujet à aucune évolution dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

**La MRAe recommande une mise en cohérence des pièces du dossier :**

- **sur les surfaces cessibles,**
- **sur la nécessité ou non de faire évoluer le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme en vigueur.**

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

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe portent essentiellement sur :

- la limitation des trafics routiers et la diversification des modes de déplacement,
- la maîtrise des nuisances sonores vis-à-vis des secteurs habités,
- la préservation de la ressource en eau et des continuités écologiques intégrant les zones humides et le réseau bocager,
- l'insertion paysagère du projet (entrée d'agglomération et liaisons/coutures avec les zones habitées).

## **3 Qualité des évaluations environnementales**

Sur la forme, les pièces du dossier sont dans l'ensemble clairement structurées et bien illustrées. Toutefois, des difficultés de lecture sont relevées, liées à l'échelle de restitution (concernant par exemple la future orientation d'aménagement et de programmation jointe au format A5) ou à un défaut de dénomination et de légende d'une partie des illustrations. Des anomalies de pagination de l'étude d'impact sont également à rectifier.

### **3.1 L'étude d'impact du projet de ZAC**

Sous réserve d'une mise en perspective à l'échelle de l'ensemble des aménagements du secteur de la Vannerie, l'étude d'impact du projet de ZAC soumis à DUP répond globalement aux exigences du code de l'environnement. Elle est présentée comme une actualisation de l'étude d'impact de 2016 établie pour la création de la ZAC. Elle a été enrichie et mise à jour sur certains points (inventaires naturalistes) mais de fait semble peu disserte sur d'autres (concernant la justification du besoin notamment).

Le porteur de projet est invité d'une part à clarifier si le présent dossier constitue ou non le dossier de réalisation de la ZAC vers lequel l'étude d'impact examinée en 2016 renvoyait sur certains points et d'autre part énoncer les procédures restant à conduire dans une phase opérationnelle ultérieure, en précisant le cas échéant, sur quels aspects l'étude d'impact sera de nouveau complétée, en cas d'impossibilité justifiée de les renseigner à ce stade.

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

***La MRAe recommande de compléter le dossier en matière d'actualisation des besoins et de clarifier la prise en compte des autorisations ou avis réglementaires déjà obtenues, d'une part, et les étapes restant à conduire, d'autre part.***

### **3.2 L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU**

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est construite suivant les exigences de l'article R.104-18 du code de l'urbanisme. Or, cet article ne fixe pas le contenu du rapport de présentation des PLU soumis à évaluation environnementale, mais le contenu du rapport environnemental d'autres documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale et ne comportant pas de rapport au titre d'autres dispositions. Même si la démarche et les exigences en matière de contenu présentent de nombreux points communs avec celles du rapport de présentation d'un PLU (définies à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme au moment de l'élaboration du PLU en vigueur et désormais aux articles R.151-1 et suivants), il convient pour la collectivité de s'assurer de l'entière cohérence de l'évaluation environnementale réalisée vis-à-vis des textes qui en régissent le contenu.

Le schéma présenté dans le paragraphe de la note de présentation, intitulé « le programme et les surfaces » (schéma figurant également dans d'autres pièces telle que la 1.16 dans le paragraphe « présentation du projet ») est source de confusion en ce qu'il semble correspondre à la ZAC initiale, abandonnée depuis plusieurs années.

Le règlement écrit institue un coefficient d'imperméabilisation de 0,70. Tel que présenté, celui-ci semble constituer une obligation et non un maximum. Il conviendra de vérifier que la rédaction correspond aux intentions de la collectivité.

L'extrait du règlement graphique est à légender et, si besoin, à compléter par un extrait des dispositions générales du règlement écrit. En l'état, le dossier ne permet pas de connaître les dispositions applicables aux éléments identifiés sur cet extrait. La réduction des zones humides devra quoi qu'il en soit être réexaminée (cf. observations en partie 4 du présent avis sur la méthode retenue).

L'état initial de l'évaluation environnementale s'appuie logiquement sur celui de l'étude d'impact. Les pages 70 et 71, en partie tronquées, seront à rectifier.

Le chapitre descriptif de l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les autres plans et programmes mérite de justifier les raisons pour lesquelles cet exercice n'a pas été élargi à d'autres documents tel que par exemple le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 adopté fin 2015 et dont plusieurs dispositions sont directement applicables aux plans locaux d'urbanisme.

Le chapitre « justification des choix » opère une confusion entre la justification du projet qui y est présentée et la justification des règles d'urbanisme projetées qui devrait y figurer. A titre d'exemples, ce chapitre devrait argumenter ou réexaminer les choix réalisés de ne pas protéger les zones humides à travers un zonage N, de

ne pas prévoir de dispositions spécifiques en matière de consommation et de production énergétique, d'intensification du bâti et de réduction des surfaces dédiées au stationnement.

A l'appui de l'indication d'une équivalence en mètres linéaires, la note de présentation de la mise en compatibilité du PLU et/ou l'évaluation environnementale de cette dernière devraient chiffrer les modifications intervenant sur le linéaire de haies.

Les indicateurs sont centrés sur les surfaces cessibles vendues, sur l'évolution des trafics routiers boulevard du Vendée Globe et sur les milieux naturels. Outre l'absence d'explication de ce choix, d'état zéro et d'objectifs chiffrés, on relève que ces indicateurs ne permettent pas de mesurer l'efficacité de la mise en compatibilité du PLU en matière de gestion économe de l'espace. Autrement dit, ils ne permettent pas d'évaluer sa capacité ou non à imposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace, alors qu'il s'agit d'un enjeu prégnant sur la commune.

Le résumé non technique est clair mais situé en fin de document et, pour cette raison, moins aisé à identifier pour le public.

**La MRAe recommande de :**

- ***compléter l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, en particulier sur l'articulation avec des plans et programmes récents, sur les choix effectués en matière de règles d'urbanisme, sur les linéaires de haies concernés,***
- ***réexaminer ou préciser certaines composantes propres à la mise en compatibilité (outils de préservation des zones humides, dispositions en matière de consommation et de production énergétique, d'intensification du bâti et de réduction des surfaces dédiées au stationnement),***
- ***préciser la capacité du projet à imposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace.***

## **4 Prise en compte de l'environnement par le projet**

L'étude d'impact présente les effets temporaires et permanents du projet 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**

L'appréciation de l'adéquation du projet 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 artificialisent et consomment le moins d'espace possible tout en offrant un cadre de vie qualitatif.



Le dossier actualisé est peu détaillé en matière de justification du besoin d'espaces urbanisables du projet. L'indication générique selon laquelle le projet vise à éviter une évasion économique d'entreprises présentes et un développement à l'extérieur de l'agglomération d'enseignes locales, faute de terrains disponibles à vocation d'activités, devrait être assortie d'un état précis et actualisé du foncier résiduel et d'une estimation du besoin en surfaces de planchers, sur des laps de temps déterminés, par-delà la simple mention de l'existence d'une étude - non jointe au dossier - réalisée par Sofred Consultants préalablement à la création de la ZAC et donc relativement ancienne.

La compacité du bâti et du stationnement ne figurent pas parmi les enjeux du développement durable identifiés au dossier comme supports du projet. Or, l'examen réglementaire ou la simple observation d'opérations récentes réalisées au sein de zones d'activités économiques locales met en évidence que le PLU en vigueur ne favorise, ni n'impose, des formes urbaines garantant d'une gestion économe de l'espace.

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>6</sup> parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.

Le projet intervient pour partie en renouvellement urbain, sur l'emprise d'anciennes constructions individuelles rachetées à l'amiable puis rasées. Pour autant, l'indication suivant laquelle la « rationalisation de l'urbanisation de ce secteur en lieu et place d'une extension urbaine hors enveloppe bâtie » constitue un avantage est à nuancer, vu la dominante naturelle du secteur.

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

Les mesures de compensation agricoles ayant réglementairement vocation à figurer dans l'étude d'impact, le dossier ne devrait pas se limiter à un renvoi vers une étude en cours en vue de la compensation de la perte de 9,2 hectares de terres exploitées.

***La MRAe recommande d'actualiser l'estimation du besoin en surfaces de plancher et le volume de foncier à vocation économique disponible et de préciser en conséquence la justification des emprises projetées en regard des solutions de substitution raisonnables.***

## **4.2 Milieux naturels**

La zone d'étude présente une sensibilité environnementale modérée. Le périmètre de la ZAC de la Vannerie 1 n'intersecte aucun secteur de protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental. Les prospections ont été actualisées et la description des fonctionnalités des milieux complétée. Aucune espèce floristique patrimoniale ou protégée n'a été inventoriée sur le site du projet. Outre une faune commune, le dossier fait état en revanche de la présence de plusieurs espèces faunistiques de valeur patrimoniale et/ou protégées (amphibiens, reptiles, chiroptères, avifaune...).

Le dossier justifie la préservation/reconstitution des milieux intéressants repérés (mares, zones humides, linéaires bocagers, boisements), dans leurs fonctions d'habitats et de corridors écologiques.

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

Hormis la question des zones humides (voir paragraphe suivant), les atteintes apparaissent limitées et acceptables. Une déclaration préalable pour le défrichement d'une parcelle déjà propriété de la collectivité accueillant environ 200 pins Laricio dégradés a été instruite par les services compétents courant 2019.

Le dossier justifie l'absence de nécessité d'une autorisation dérogatoire de déplacement ou de destruction d'espèces protégées et conclut à une absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000 les plus proches<sup>7</sup>, situés à plus de 2,5 km, du fait de son éloignement et des modalités de gestion des eaux usées et pluviales.

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

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

Le projet n'intersecte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable mais va engendrer une imperméabilisation importante et impacte une partie des zones humides.

Comme acté dans l'autorisation au titre de la loi sur l'eau – dossier sur lequel l'autorité environnementale n'avait pas été consultée – délivrée le 17 décembre 2014 sur une surface globale correspondant au secteur de la Vannerie, et tel que demandé dans l'avis de l'autorité environnementale du 20 juin 2016 sur la création de la ZAC Vannerie 1, le porter à connaissance, au titre de la loi sur l'eau joint au présent dossier, décrit les milieux humides - ainsi que leurs fonctionnalités - identifiés à l'échelle de la ZAC de la Vannerie 1 dans le cadre des prospections menées en 2016 (4,45 ha soit 2500 m<sup>2</sup> de plus que les 4,2 ha de zones humides identifiées dans le cadre du diagnostic du SAGE Auzance-Vertonne).

La méthode employée dans le dossier de 2019, objet du présent avis, s'appuie sur 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. Cela conduit à n'identifier comme telles que 1,91 ha de zones humides sur l'emprise de la ZAC.

La MRAe rappelle que la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité a consolidé la définition des zones humides (article L. 211-1-I-1° du code de l'environnement) et a pour effet de revenir à la situation antérieure à la décision du Conseil d'État du 22 février 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.

Cette définition est à prendre en compte lors de la réalisation de projets soumis à une procédure administrative et des compléments sont attendus pour les dossiers en cours d'instruction concernant des projets susceptibles d'affecter des zones humides. La délimitation des zones humides pour le présent projet nécessite alors d'être réinterrogée en s'appuyant sur les inventaires réalisés en 2016, opportunément joints pour mémoire au dossier.

Le dossier décrit également les mesures de gestion des eaux pluviales projetée. Le projet, divisé en cinq bassins versants, implique la création de quatre ouvrages de régulation en son sein et l'utilisation du volume complémentaire disponible du bassin de rétention de la Mérinière situé à l'ouest du boulevard du Vendée

<sup>7</sup> Zones de protection spéciale FR5212015 SECTEUR MARIN DE L'ILE D'YEU et FR5212010 DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE, zone spéciale de conservation FR5200656 DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE

Globe. Suite à la redélimitation des zones humides, deux ouvrages conséquents sont désormais projetés dans l'enveloppe des zones humides délimitées en 2016, alors qu'ils étaient jusqu'alors projetés en dehors. Ces deux ouvrages chevauchent la zone humide dans toutes les variantes d'aménagement étudiées en vue du présent dossier. Il est par ailleurs prévu de positionner les exutoires des bassins 2, 3 et 4 de façon à alimenter la zone humide située en aval hydraulique.

En l'état, le dossier indique préserver 98 % des 1,91 ha de zones humides retenues en 2019, correspondant suivant les pages à 400 ou 700 m<sup>2</sup> de superficie affectée. En compensation, le projet prévoit des mesures de restauration et de gestion, dans le but notamment d'augmenter les fonctionnalités de la zone humide. Dans le porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau, le paragraphe d'analyse de la compatibilité du projet aux exigences du SDAGE conclut positivement après un rappel de la disposition 8B1 du SDAGE, mais omet de démontrer que le projet respecte l'ensemble des critères posés dans cette disposition.

***La MRAe rappelle les termes de l'article L.211-1 du code de l'environnement pour la délimitation des zones humides, recommande de réactualiser l'étude d'impact en conséquence et le cas échéant d'adapter le projet ou de présenter des mesures compensatoires complémentaires.***

#### **4.4 Paysages**

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

La position du site, en entrée de ville, avec des perceptions essentiellement depuis le boulevard du Vendée Globe, lui confère une certaine sensibilité paysagère. Doté d'une trame bocagère de qualité, le site présente peu de dénivelé.

La hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère, avec épannelage progressif à proximité du secteur résidentiel situé au sud, où les hauteurs sont limitées à 12 puis 7 mètres.

Une mise en scène des façades urbaines avec recherche d'un effet vitrine est annoncée, dont la cohérence et la qualité architecturales et paysagères seraient traduites par l'intermédiaire d'un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, non joint au dossier.

Le dossier axe également l'aménagement du site sur le principe de préservation de la zone humide et de la plus grande partie du linéaire bocager, en recherchant une cohérence entre le traitement des enjeux biologiques et paysagers, et sur la création d'une coulée verte suivant le tracé d'une canalisation de transport de gaz naturel.

***LA MRAe recommande de fournir en annexe du dossier le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères annoncé et de compléter le dossier avec des illustrations graphiques ou photographiques des constructions et aménagements projetés afin de bien appréhender le paysage de la future entrée de ville.***

## **4.5 Nuisances**

Des études acoustiques ont été réalisées en 2019. Le projet prend en compte les risques de nuisances, à travers la définition de la localisation des voies à créer et en encadrant les types d'activités susceptibles de s'implanter au voisinage du lotissement des Gativelles.

## **4.6 Déplacements, mobilités**

L'ensemble du site de la Vannerie est longé au nord par la RD 160, permettant de relier La Roche-sur-Yon, Angers et Nantes, et au nord-est par la RD 949, contournement de l'agglomération des Olonnes permettant de relier La Rochelle. Ces deux axes routiers se rejoignent au nord-est du site, sur le carrefour giratoire de la Burguinière, qui offre aussi un accès au pôle Santé des Olonnes. Au nord-ouest du site, le carrefour giratoire de la Vannerie relie notamment la RD 160 au boulevard du Vendée Globe, porte d'entrée de l'agglomération des Olonnes.

Le schéma global d'aménagement de la ZAC de la Vannerie 1 de 2016 prévoyait un accès à l'ouest sur le boulevard du Vendée Globe, et un second à l'est, en prolongement de la voirie longeant le pôle Santé et accédant au carrefour giratoire de la Burguinière.

Une étude spécifique au boulevard du Vendée globe a été réalisée courant 2019.

Les principales évolutions intervenues en termes de desserte sont :

- une connexion supplémentaire au sud par le boulevard du Vendée globe (en complément avec l'accès nord-ouest sur le giratoire existant) par la création d'un nouveau giratoire permettant d'éviter un fonctionnement en impasse de la zone,
- la requalification du chemin de Chaintrelongue.

Des voiries secondaires en impasse sont matérialisées à titre indicatif mais non actées à ce stade.

Au final, le dossier prévoit la création de 3 nouveaux giratoires en plus des voies à créer ou à requalifier et prévoit le renvoi d'une partie de la circulation vers le rond point de la Burguinière pour délester le rond point de la Vannerie. Les études de trafic concluent que les flux générés par la ZAC n'auront pas d'incidence notable sur les conditions de circulation du réseau viaire existant.

Le dossier mentionne la desserte du site par trois lignes de transports en commun passant à proximité, l'attribution d'une nouvelle délégation de service public et l'éventualité d'un pôle multimodal dans le cadre du projet voisin (îlot nord). Il ne prévoit pas d'adapter le tracé des lignes ou de créer des arrêts dans l'emprise de la ZAC. Au regard de la surface de la ZAC 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, depuis l'intérieur de la ZAC, pour rejoindre les différents arrêts existants.

Tant pour les nuisances sonores que pour les enjeux de mobilités, la MRAe observe que la limitation des études au seul périmètre de la ZAC n'est pas pertinent. Développement des besoins et des solutions de déplacement, conséquences en matière de bruit, de qualité de l'air et de gaz à effet de serre sont autant de sujet devant être traités à l'échelle de l'ensemble de l'aménagement du secteur de la Vannerie.

***La MRAe recommande de développer l'analyse des nuisances sonores et des solutions de transports alternatives à la voiture individuelle à des échelles adaptées permettant de prendre en compte les impacts cumulés et en lien avec les quartiers voisins de l'agglomération.***

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

Le recours à la procédure de ZAC donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié à un futur quartier. 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.

« L'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 L300-1 du code de l'urbanisme, est jointe. Elle comporte une estimation des besoins énergétiques et ne fait pas ressortir d'énergie renouvelable particulièrement adaptée aux caractéristiques de l'opération, si ce n'est le photovoltaïque, sous forme de modules en toiture ou d'ombrières de parking aériens.

Cependant, la lecture du dossier ne montre pas d'ambition forte et de traduction concrète sur les questions énergétiques à l'échelle de la ZAC, ni à travers les extraits du règlement écrit joints au dossier, ni au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation. L'indication suivant laquelle les bâtiments seront accueillis sur la base des critères d'intégration du développement durable est également trop évasive.

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 mieux ressortir dans le dossier. 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 du projet (sobriété énergétique et recours aux EnR) du projet et d'inclure, dans l'évolution du PLU ou dans tout autre outil jugé adapté, des règles d'aménagement et prescriptions vertueuses sur ce point, applicables sur l'ensemble de la ZAC.***

## **5 Conclusion**

Le projet de l'aménagement de la ZAC de la Vannerie 1, objet de la demande de déclaration d'utilité publique, est assorti d'une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer. Une clarification des nouvelles dispositions du PLU retenues est souhaitable, ainsi qu'une mobilisation plus volontariste des outils d'urbanisme destinés à optimiser la consommation d'espace et la performance énergétique.

Le dossier a fait l'objet de compléments et le projet d'aménagement d'adaptations postérieurement à l'avis de l'autorité environnementale du 20 juin 2016 sur la création de la ZAC Vannerie 1.

L'étude d'impact est dans l'ensemble cohérente avec les enjeux identifiés, mais elle gagnerait à être remise en perspective à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du secteur de la Vannerie et demeure lacunaire sur certaines thématiques.

En premier lieu, la MRAe recommande de revoir la prise en compte des conséquences de l'évolution législative remettant en cause la méthodologie d'inventaire qui a conduit à réduire de plus de la moitié la délimitation des zones humides recensées dans l'emprise de la ZAC.

Ainsi, le porteur de projet est invité à actualiser son dossier sur ce dernier point et à réévaluer le parti d'aménagement conformément à la démarche éviter, réduire, compenser.

La MRAe recommande également des compléments sur :

- l'estimation du besoin au regard du volume de foncier à vocation économique disponible sur le bassin de vie et des solutions de substitution raisonnables ;
- la mobilisation d'outils réglementaires et opérationnels en vue d'une plus grande compacité du bâti et du stationnement automobile et d'une meilleure performance énergétique ;
- l'adjonction du cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

Nantes, le 8 janvier 2020

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
le président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE