



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale Pays de la Loire  
sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de  
projet du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune des Epesses (85)**

n° : PDL-2020-4616

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 20 août 2020 par visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Epesses (85).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial et en qualité de membres associés, Mireille Amat, Paul Fattal et Vincent Degrotte.

Était excusée : Thérèse Perrin. Était également présente Bénédicte Cretin, représentante de la DREAL.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus 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.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a été saisie par la présidente de la communauté de communes du Pays des Herbiers pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 13 mars 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 20 mars 2020 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, dont la réponse du 20 mars 2020 a été prise en compte.

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.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).

## Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU Des Epesses en vue de l'agrandissement du parc du Puy du Fou, suite à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 14 mai 2019.

### 1. Contexte et principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 Contexte et présentation du territoire

Commune rurale de 3 156 ha du haut Bocage vendéen au nord-est du département de Vendée, Les Epesses compte 2 907 habitants (population légale 2017). Son centre bourg est situé à 8 km à l'est des Herbiers, ville siège de la communauté de communes. Le territoire se caractérise par la présence du parc à thème du Puy du Fou d'une cinquantaine d'hectares situé à 1 km au nord-ouest des limites du bourg.

Ce territoire de bocage au relief varié est marqué par un réseau hydrographique dense qui se caractérise sous différentes formes : rivières, étangs, ruisseaux, zones humides. La Sèvre nantaise constitue la limite nord est du territoire communal.

À l'exception de la partie urbaine du bourg et d'un secteur sud-est, l'ensemble du territoire communal est couvert par la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ».

Le parc du Puy du Fou se situe au sein de l'entité paysagère de cette chaîne collinaire qui suit une orientation nord-ouest sud-est qui concerne particulièrement la partie ouest du territoire des Epesses.

Le plan local d'urbanisme (PLU) communal a été approuvé le 6 mars 2008<sup>2</sup>. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen a été approuvé le 29 mars 2017.

---

2 Le dossier page 6 dans la présentation du contexte indique de manière erronée un PLU approuvé le 6-03-2018.

## 1.2 Présentation de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses pour l'agrandissement du parc du Puy du Fou

La déclaration de projet envisagée concerne l'agrandissement du parc du Puy du Fou (cf plan page 10 du dossier) d'une surface totale de 12,41 ha qui portera :

- sur la réalisation d'une nouvelle grande salle de spectacle et ses dépendances et bâtiments annexes ainsi que l'aménagement d'une zone de stationnement du personnel, sur un espace de 8,45 ha en zone N du PLU nécessitant un passage en AUpf (zonage dédié aux activités du Puy du Fou) ;
- sur l'aménagement de bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments à vocation administrative et technique, sur un espace concerné de 3,57 ha en zone A et 0,39 ha en zone Nh nécessitant également un passage en AUpf.

Dès lors, la mise en compatibilité du PLU se traduit par l'évolution de 8,45 ha de zone N, 0,39 ha de zone Nh et 3,57 ha de zone A en zone AUpf et la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

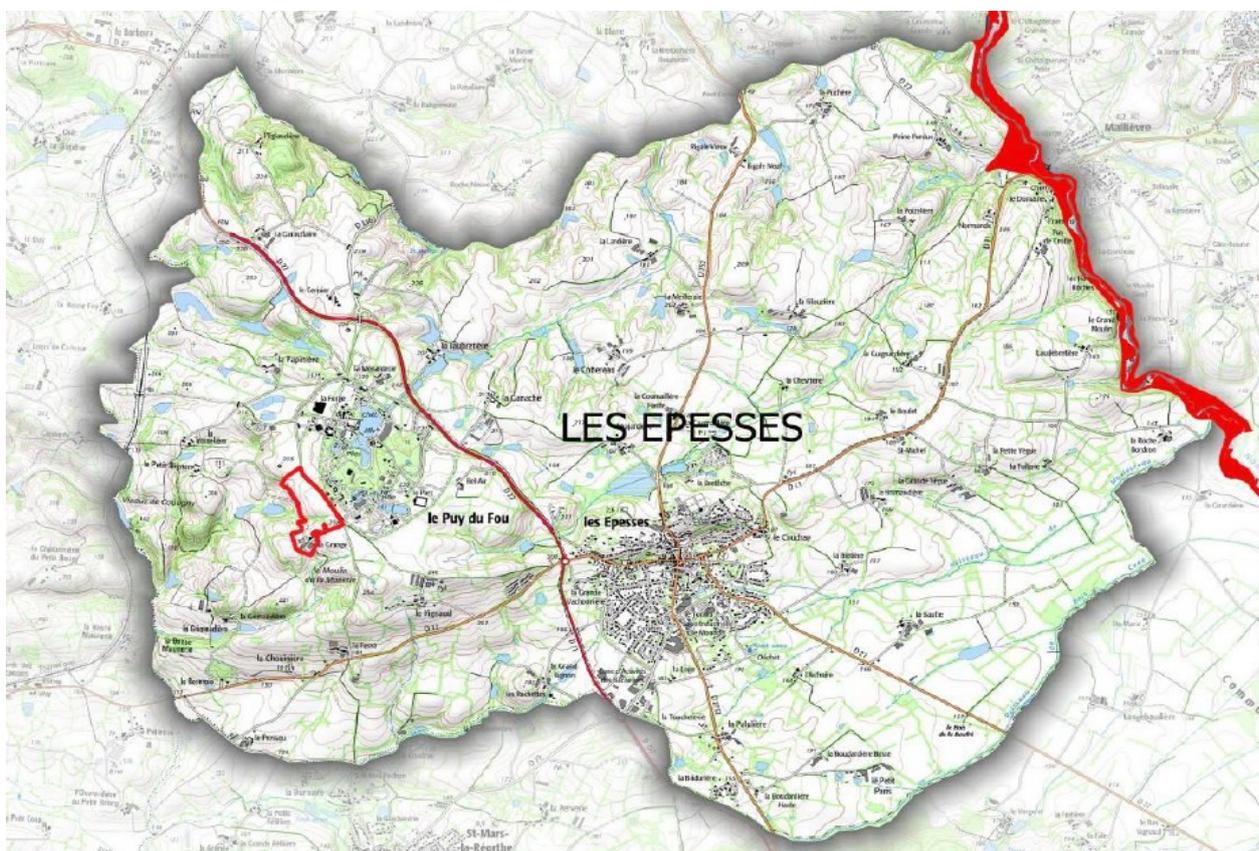


Figure 1: Territoire des Epesses et secteur du projet (source : dossier page 47).

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses pour l'agrandissement du parc du Puy du Fou

Par décision du 14 mai 2019, la MRAe a soumis la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses pour l'agrandissement du parc du Puy du Fou à évaluation environnementale.

Pour mémoire, cette décision précise que « *Les objectifs spécifiques poursuivis par l'évaluation environnementale seront d'une part, de présenter l'impact de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet sur l'environnement et la comparaison des incidences des solutions de substitutions examinées, de justifier les choix opérés, de démontrer la compatibilité avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen – notamment en termes d'ampleur et de rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles au regard des services environnementaux qu'ils offrent –, d'évaluer le cumul d'impacts avec les autres évolutions en cours, de justifier à son échelle de la prise en compte des impacts directs du projet d'extension du parc mais aussi plus indirects liés à la fréquentation du site (stationnement, trafic, etc.) générée et à conduire à la bonne échelle la démarche visant à rechercher l'évitement des impacts et à définir des mesures de réduction et le cas échéant de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) ; d'autre part à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux.* »

Dans la continuité de cette décision et au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation de l'espace et le changement d'usage des sols induit ;
- la prise en compte de la biodiversité, notamment les zones humides et les espèces protégées associées ;
- la préservation de la qualité des paysages.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le dossier présenté concerne uniquement la mise en compatibilité du PLU et son évaluation environnementale.

Le projet d'agrandissement du Puy du Fou, quant à lui, sera l'objet de plusieurs autres procédures, notamment une déclaration au titre de la loi sur l'eau, ainsi qu'une ou plusieurs demandes de permis de construire ou d'aménager. En préalable, la déclaration de projet constituera la première autorisation à laquelle sera soumise le projet et nécessitera donc une saisine prochaine de la MRAe pour avis sur l'étude d'impact du projet dans la mesure où l'opération d'aménagement porte sur un terrain d'assiette supérieur à 10 hectares.

Ainsi la MRAe, relève qu'il n'a pas été fait usage de la possibilité offerte par l'article L. 122-14 du code de l'environnement qui autorise la mise en œuvre d'une procédure commune à l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et à l'étude d'impact d'un projet.

### **2.1 État initial de l'environnement**

La situation des terrains est clairement présentée de la page 17 à 57 du dossier où sont passés en revue l'ensemble des items de l'environnement.



Figure 2: Photographie aérienne du site concerné par l'extension (source dossier page 21)

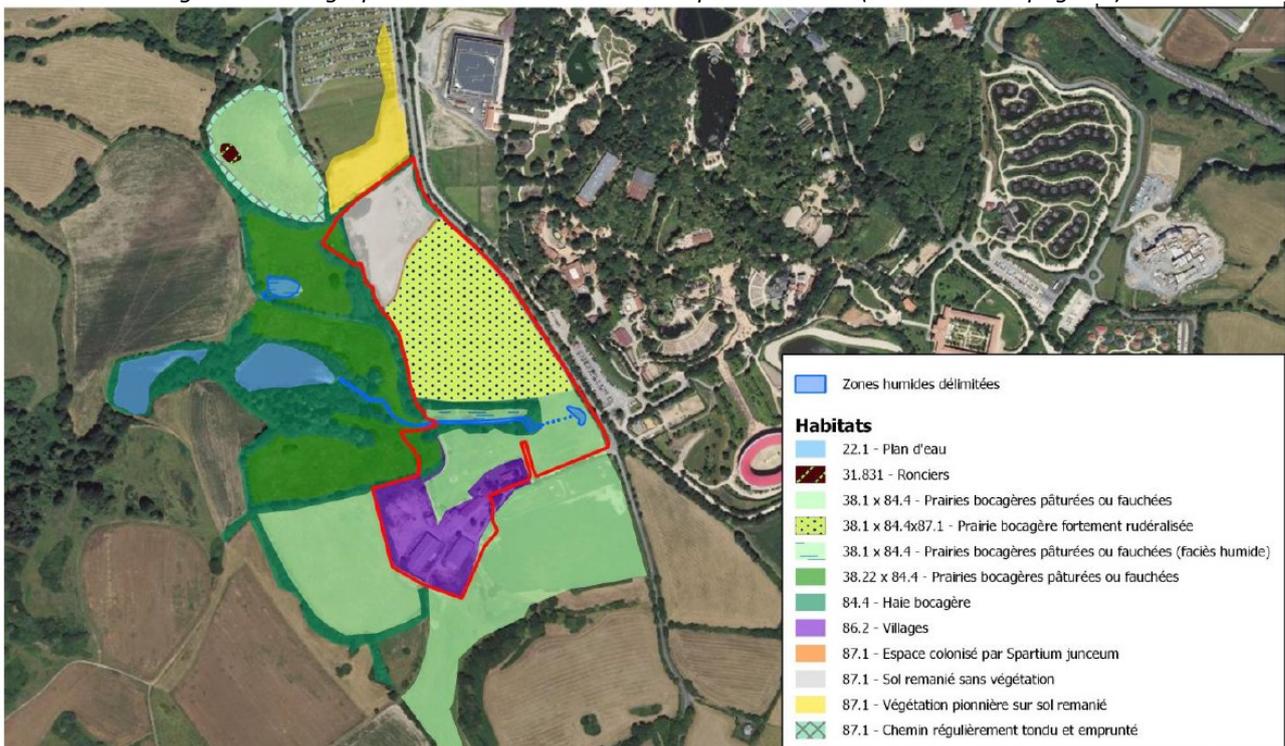


Figure 3: Carte de l'occupation initiale des sols (source : dossier carte n°4 page 31).

Le secteur d'extension du parc du Puy du Fou se situe à l'ouest de la voie communale qui jusqu'à présent constituait en quelque sorte une délimitation du parc et qui nécessitera la réalisation d'un franchissement souterrain pour relier le parc à la nouvelle attraction qui prendra place.

Le périmètre du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU, se caractérise pour sa majeure partie nord par des sols remaniés et une prairie de fauche régulièrement entretenue où les investigations naturalistes qui ont été menées révèlent peu d'enjeux, mais qui constitue

toutefois un milieu ouvert, zone de chasse pour les rapaces. La partie sud comporte quelques bâtiments réhabilités par le parc en 2016 et un espace de prairie naturelle bocagère pâturée de manière extensive par quelques chevaux. A noter que c'est sur une partie de cette prairie en bordure de la VC n°105 que des stationnements dédiés au personnel, destinés à être déplacés, prennent place. Le talweg entre ces deux espaces présente un faciès humide délimité par deux alignements de haie, il concentre quelques enjeux biologiques en relation avec les espaces humides et plan d'eau en aval, hors périmètre.

L'ensemble des espèces végétales et animales inventoriées est restitué dans des tableaux qui rappellent notamment les niveaux de protection associés à chaque espèce et des cartographies permettent de les situer.

Ainsi le talweg décrit précédemment au sein du périmètre d'étude présente avant tout un intérêt dans la mesure où il contribue à alimenter au plan hydraulique les secteurs en aval, hors site, les plus riches en termes de diversité et de nombre d'espèces rencontrées. Le dossier reconnaît à juste titre le rôle de corridor écologique local à cet espace (présence de passereaux, zone de déplacement des chiroptères, et amphibiens).

L'analyse des enjeux paysagers du site est absente du dossier, alors même que le secteur de 12 hectares destiné à recevoir des constructions imposantes va concerner un espace en pente offrant potentiellement des zones de perceptions éloignées. L'état initial gagnerait à être complété du point de vue des perceptions visuelles du site à différentes échelles, afin d'accréditer ou de nuancer l'absence d'enjeu. Le rapport se limite au rappel du contexte bocager à l'échelle régionale et départemental.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse des enjeux paysagers liés autour du secteur d'extension.***

## **2.2 Articulation de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses pour l'agrandissement du parc du Puy du Fou avec les autres plans et programmes**

Le territoire étant couvert par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017, le dossier s'attache essentiellement à présenter la question de la compatibilité de l'évolution du PLU avec le document supra qui assure un rôle intégrateur des différentes politiques sectorielles sur le territoire.

Pour ce faire, il s'appuie sur les extraits du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT qui traitent spécifiquement du parc du Puy du Fou au regard de l'importance de cette activité pour le territoire. Ainsi, il rappelle que le SCOT prévoit une enveloppe maximale de 90 ha dédiée au développement du Parc sur 15 ans, selon un rythme de 6 ha par an.

La présente déclaration de projet portant sur une superficie de 12,41 ha, le dossier considère dès lors son caractère compatible avec les objectifs de consommation du SCoT. Ce faisant il se limite à cette affirmation, sans développer davantage l'argumentation.

La MRAe souligne que l'analyse de la consommation d'espace induite par le Parc du Puy du Fou ne doit pas seulement être considérée du point de vue des nouveaux espaces AUpf à inscrire au PLU, mais doit tenir compte de la consommation de l'ensemble des espaces AUpf depuis l'entrée en vigueur du SCoT.

La MRAe relève notamment qu'au-delà des aménagements internes au parc et extensions de bâtiments existants, un projet d'hébergement thématique en extension portant sur une surface de construction et d'aménagement de 5,4 ha sur un parcellaire de 18 hectares a fait l'objet d'un examen au cas par cas et d'une décision du 12 février 2019 ainsi qu'une création de volières sur un terrain de 6 hectares le 24 juin 2019 .

***La MRAe recommande de présenter l'analyse de la consommation d'espace consacrée au parc du Puy du Fou depuis l'entrée en vigueur du SCoT afin d'argumenter la compatibilité de la présente évolution avec le document de planification supra sur ce sujet.***

En complément de cette analyse, et tout en ayant pris le soin de rappeler au préalable que la compatibilité vis-à-vis du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du LAY est juridiquement assurée au travers du SCoT, le dossier a tenu à aborder dans le détail la compatibilité de la procédure d'évolution du PLU par rapport aux orientations du SDAGE et aux objectifs du SAGE.

La MRAe salue la volonté du maître d'ouvrage d'apporter une analyse complète sur cet aspect pour la politique de l'eau. Toutefois, le choix de détailler davantage la compatibilité vis-à-vis de cette politique sectorielle par rapport à d'autres réputées être également intégrées par le SCoT gagnerait à être argumenté.

### **2.3 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en compatibilité du PLU**

Les différents domaines pour lesquels le dossier a identifié des incidences possibles de la mise en compatibilité du PLU sont analysés et des mesures d'évitement et de réduction présentées en regard. Compte tenu du niveau d'incidence résiduel pressenti, le dossier n'envisage aucune mesure de compensation.

En matière de transport et déplacement, le dossier propose une analyse succincte basée sur l'évolution du nombre de visiteurs attendue (+ 600 000 sur la période d'ouverture d'avril à octobre pour une fréquentation annuelle de l'ordre de 2,3 millions de visiteurs). Il affirme que l'accroissement du temps de séjours des visiteurs sur le parc est de nature à réduire les effets liés à cette augmentation de la fréquentation en termes de déplacements. Toutefois, le dossier ne présente pas d'éléments chiffrés en termes de trafics. Il se limite à indiquer que des aménagements pour répartir les flux et améliorer les accès au parc ont été réalisés et permettent d'éviter des engorgements. Préalablement, le dossier avait présenté les chiffres de trafics moyens journaliers en période estivale sur des deux principaux axes routiers de desserte du parc, la RD 11 (7 004 vh/j) et la RD 27 (9 047 vh/j). Il est dès lors attendu que soit estimé le niveau de hausse du trafic généré par l'accroissement du nombre de visiteurs (+ 3 500 en moyenne journalière et + 7 000 en pointe pour actuellement 13 100 visiteurs en moyenne par jour et 25 000 visiteurs en pointe). Les affirmations du dossier mériteraient d'être davantage étayées sur la base d'un rappel des caractéristiques des aménagements réalisés, de la capacité résiduelle des axes routiers, de données d'évolution de trafics notamment aux heures de pointe et complétées par l'analyse des points de conflits potentiels avec d'autres usagers du réseau environnant et notamment la profession agricole.

La MRAe relève que le diagnostic du futur PLUi du Pays des Herbiers, en cours d'élaboration, a pointé un certain nombre de questionnements en ce qui concerne les mobilités : « Comment remédier à la congestion du trafic aux Epesses lors des périodes estivales » ou encore « la

réouverture de la ligne ferroviaire Cholet/ les Herbiers en question »<sup>3</sup>.

La MRAe rappelle notamment qu'un dossier d'autorisation environnementale concernant l'aménagement de la RD n°11 entre Les Herbiers et Les Epesses a été déposé par le Conseil Départemental de Vendée, que ce projet a été dispensé d'étude d'impact et que les demandes d'examen au cas par cas des procédures de mise en compatibilité des deux PLU concernés par le dossier de déclaration d'utilité publique ont été adressées à la MRAe par la préfecture de Vendée.

Ce projet d'aménagement d'infrastructure routière participant également à l'amélioration des conditions de desserte du Puy du Fou gagnerait à être rappelé au dossier.

Par ailleurs, on relèvera que des études de faisabilité de réouverture de la ligne Cholet – Les Herbiers ont été initiées par la Région Pays de la Loire, ligne qui pourrait concerner la desserte du parc du Puy du Fou, dans la mesure où l'ancienne gare des Epesses se situe à proximité ouest du parc, en continuité d'un espace AUpf.

***La MRAe recommande de renforcer l'argumentation en ce qui concerne l'analyse des effets de la mise en compatibilité du PLU induite par le projet du point de vue des transports et déplacements.***

## 2.4 Résumé non technique

Le résumé non technique est absent du dossier présenté. Sa présence est pourtant nécessaire, notamment pour une facile appropriation de la mise en compatibilité et de ses enjeux environnementaux par le grand public.

***La MRAe rappelle que le dossier doit comprendre un résumé non technique de l'évaluation environnementale.***

Des éléments d'appréciation plus détaillés sur la qualité de l'évaluation environnementale, au regard de l'éclairage qu'elle permet sur la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU, sont portés au chapitre 3 ci-après.

## 3. Prise en compte de l'environnement par la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses pour l'agrandissement du parc du Puy du Fou

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-dessus.

### 3.1 Consommation des espaces agricoles et naturels, choix du parti d'aménagement

Le projet va être à l'origine d'une consommation de 12,41 hectares pour deux opérations (salle de spectacle sur 8,45 ha et bâtiments techniques sur 3,96 ha).

Le dossier indique qu'après avoir optimisé au maximum l'emprise du site et pour pouvoir se développer sans remettre en cause le couvert boisé préservé au sein du parc, celui-ci ne dispose

---

3 Actuellement seul un train touristique estival à vapeur relie sur 22 km Mortagne-sur-Sèvre aux Herbiers.

plus de disponibilité pour l'accueil d'une nouvelle attraction et les équipements envisagés.

À l'appui de cette affirmation, le dossier présente un plan qui récapitule l'historique de la construction sur le parc entre 2005 et 2018. Le document permet ainsi de retracer le rythme soutenu de développement qu'a connu le site. Toutefois, il ne permet pas d'apprécier la consommation foncière correspondante induite durant cette période. La procédure de mise en compatibilité ayant pour objet la création de nouveaux espaces AUpf, il est attendu que le dossier rende compte de l'état de l'occupation du sol au sein de l'ensemble des espaces faisant déjà l'objet d'un tel zonage au PLU en vigueur. Or ce récapitulatif n'est pas produit.

La MRAe relève notamment qu'un large secteur AUpf au sud du parc (parcelles OF 0053 et OF 0056) n'apparaît pas encore à ce jour occupé (surface de l'ordre d'une dizaine d'hectares).

Dès lors, le choix du parti d'aménagement en termes d'emplacement et de besoin de surfaces n'apparaît pas suffisamment argumenté au regard du nombre et des surfaces de secteurs AUpf encore disponibles au PLU qui peuvent constituer des solutions alternatives. Le dossier n'explique pas quelles sont les contraintes particulières qui ont conduit à écarter d'autres sites, au profit de celui finalement retenu.

***La MRAe recommande d'argumenter la mise en compatibilité du PLU au regard des espaces AUpf résiduels et potentiellement disponibles au document de planification en vigueur.***

La mise en compatibilité par déclaration de projet a pour objet de répondre à une volonté de développement du parc du Puy du Fou. Les éléments prospectifs indiquent un afflux potentiel jusqu'à 7 000 visiteurs supplémentaires par jour en période de pointe. Ce faisant, le dossier n'aborde pas la question des répercussions de cet accroissement de visiteurs sur divers équipements du parc comme les aires de stationnement automobile, qui pourraient devoir être étendues et générer à leur tour une nouvelle consommation d'espace.

***La MRAe recommande d'apporter les éléments d'information visant à attester des capacités de stationnement cohérentes avec le projet de développement du parc.***

Le dossier affirme que le projet de mise en compatibilité n'a pas de conséquence pour l'activité agricole dans la mesure où actuellement les terrains ne seraient pas détenus pas des exploitations agricoles. Pour cela, il se réfère à une étude menée par la chambre d'agriculture en 2017 pour le maintien des exploitations agricoles sur les communes des Epesses et de Saint-Mars La Réorthe. Le dossier gagnerait à produire les éléments d'analyse et de conclusion de cette étude dans la mesure où ces terrains apparaissent adaptés à des pratiques agricoles puisque servant aujourd'hui au parc du Puy du Fou pour y faire pâturer des animaux. La MRAe relève par ailleurs, que les éléments de diagnostic agricole du projet de PLUi du Pays des Herbiers en cours d'élaboration font état de secteurs agricoles fragilisés et de secteurs à enjeux agricoles sur la commune des Epesses, autour du parc du Puy du Fou.

***La MRAe recommande de produire en appui du dossier l'étude menée par la chambre d'agriculture concernant le maintien des exploitations agricoles sur les communes des Epesses et de Saint-Mars La Réorthe et de consolider l'argumentation sur l'absence d'impact de l'évolution du PLU sur l'activité agricole.***

### 3.2 Prise en compte de la biodiversité

Le dossier a procédé à des investigations naturalistes qui ont permis de dresser un état représentatif des lieux et d'en cerner les quelques enjeux. Il apporte des éléments de démonstration de la prise en compte de la zone humide et le maintien de ses fonctionnalités au travers de l'OAP ( cf dossier page 76) qui vise à en éviter toute atteinte.

Toutefois, une certaine ambiguïté persiste au dossier dans la mesure où le plan du projet page 10 fait figurer l'emplacement du parking des employés sur ce secteur de zone humide. Un maintien en zone N de ce secteur humide, ou une disposition réglementaire au sein de la zone AUPf précisant l'interdiction de porter atteinte à des zones humides répertoriées avec un renvoi vers l'OAP seraient de nature à mieux en assurer la préservation. Ceci dans la mesure où le PLU établi en 2008 n'a pas intégré à ce jour les dispositions introduites par le SDAGE Loire Bretagne<sup>4</sup>.

***La MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de protection de zones humides dans le secteur de projet concerné par la mise en compatibilité du PLU et de confirmer la compatibilité de ces mesures avec le SDAGE.***

De même, l'OAP indique de manière schématique les haies à préserver ou à renforcer sur le secteur à aménager. Pour assurer une plus grande efficacité, le dossier aurait pu intégrer des dispositions réglementaires du type de celles permises par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme<sup>5</sup>.

Le dossier argumente aussi le choix de localisation du projet en dehors des espaces internes du parc, par la volonté de ne pas porter atteintes aux espaces boisés préservés ou créés depuis le début l'installation du parc et favorables à la biodiversité. Les éléments de la charte paysagère en matière de préservation, de création et d'entretien des espaces favorables à la biodiversité du site en général mériteraient d'être davantage rappelées et mis en avant, par rapport aux autres actions de soutien à des associations ou fondations entreprises par le parc qui concernent davantage des programmes de préservation d'espèces, sans lien direct avec le site.

La mise aux normes et l'extension de capacité de la station d'épuration du Puy du Fou évoquées au dossier et dont les travaux sont en cours de finalisation (mise en service prévue vers le 20 juillet 2020) devraient être de nature à améliorer la qualité des rejets dans l'environnement. Il est rappelé que l'équipement actuel est arrivé à saturation depuis plusieurs années.

Toutefois, le dossier indique que dans un premier temps les bâtiments administratifs et techniques du lieu dit La Grange seront assainis de façon autonome, alors même que la STEP est en cours de finalisation. Aussi le porteur de projet devrait expliquer pourquoi un raccordement immédiat n'a pas été envisagé et rappeler les bases sur lesquelles le dimensionnement du nouvel équipement d'assainissement a été réalisé afin de justifier de sa suffisance au regard de l'ensemble des

---

4 Extrait de la disposition 8A-1du SDAGE « Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. »

5 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

perspectives de développement poursuivies par le parc.

**La MRAe recommande :**

- **de justifier de la capacité du site à assurer un assainissement autonome pour le projet d'extension en toute innocuité pour les milieux naturels et agricoles environnants ;**
- **de justifier la capacité de la station d'épuration du parc à accueillir les développements de fréquentation induits par le projet d'extension ;**
- **de préciser le calendrier de raccordement de l'extension à la station d'épuration.**

### **3.3 Impact paysager**

Le dossier considère que les risques de dégradation du cadre paysager seront limités du fait notamment de l'existence d'une charte paysagère propre au parc du Puy du Fou. Puis il s'appuie sur les dispositions de la future orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (notamment préservation et renforcement des haies, mise en place d'une zone de 3 m de large enherbée en limite du secteur d'extension) pour considérer que le paysage sera préservé. La MRAe relève que l'évaluation ne propose pas d'analyse des dispositions du règlement écrit de la zone AUpf qui s'appliquera dans ce nouveau secteur, par rapport aux dispositions des zones A ou N actuellement en vigueur sur ces espaces.

Concernant les constructions à ériger, le rapport indique que « *la hauteur maximale sera encadrée en fonction de l'implantation de la parcelle et donc de l'impact sur le paysage environnant et les cônes de vues du futur bâtiment* ». Ce faisant La MRAe relève qu'à ce stade aucune disposition réglementaire de la zone AUpf ne vient encadrer les caractéristiques des futurs bâtiments. Il est attendu de l'évaluation que soit justement analysées les conséquences de ce qu'entend permettre le zonage. À ce stade aucun cône de vue n'est déterminé et l'absence d'analyse des enjeux paysagers à l'état initial ne permet pas d'apprécier le caractère adapté et l'efficacité des quelques principes proposés.

**La MRAe recommande de rappeler les éléments de la charte paysagère du parc et de confronter ceux-ci ainsi que les futures dispositions de l'OAP aux enjeux paysagers qui auront pu être précisés à l'état initial complété sur cet item.**

## **4. Conclusion**

En l'état, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU des Epesses pour l'agrandissement du parc du Puy du Fou nécessite d'être complétée sur plusieurs aspects.

L'argumentaire relatif au parti d'aménagement et à la consommation du foncier induite nécessite d'être renforcé. L'analyse de la compatibilité par rapport au SCoT doit être menée d'une part en tenant compte de l'ensemble des espaces aménagés et autorisés depuis l'entrée en vigueur de ce document et d'autre part en prenant en compte l'ensemble des effets induits par le développement de l'activité du parc escompté par ce projet d'extension.

En matière d'assainissement, la MRAe recommande de justifier les capacités des équipements du parc à accueillir ces nouvelles activités.

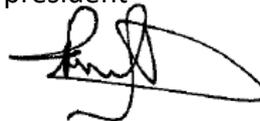
Du point de vue de la biodiversité, les principaux enjeux se situent principalement en périphérie et en aval du secteur d'extension. La MRAe recommande de lever une certaine ambiguïté entre la protection que le PLU entend accorder à la zone humide présente sur le site et la présentation du projet dont certains aménagements paraissent s'y superposer. La mise en compatibilité gagnerait à introduire des dispositions réglementaires en matière de protection des zones humides, aujourd'hui inexistantes dans le PLU en vigueur.

Au plan paysager, les conclusions de l'absence d'incidences significatives ne pourront être jugées que sur la base d'un état initial permettant d'apprécier les enjeux d'un vaste secteur qui offre potentiellement des perceptions lointaines du fait de la topographie et de la nature des implantations envisagées. C'est au regard de cet état initial renforcé que pourront alors être mesurées la suffisance et la pertinence des orientations d'aménagement et dispositions réglementaires du zonage AUpf consacrées à cette thématique.

Enfin, le dossier ne comprend pas de résumé non technique de l'évaluation environnementale et devra être complété sur ce point avant mise à l'enquête.

Nantes, le 20 août 2020

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

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

Daniel FAUVRE