



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS DE LA LOIRE**

## **AVIS DÉLIBÉRÉ**

**DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT  
CONCERTÉ (ZAC) DE LA VANNERIE 1  
SUR LA COMMUNE DES SABLES D'OLONNE (85)**

**N°MRAe PDL-2023-6807**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Vannerie 1 sur la commune des Sables d'Olonne.

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

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis par correspondances électroniques Vincent Degrotte, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.

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

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public 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.

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

### **1.1 Contexte 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 différencié (ZAD) totalisant 131 ha (hors pôle santé) instituée à la fin des années 2000 et en cours de renouvellement pour un îlot extérieur à la présente ZAC.

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 schéma de cohérence territoriale (SCoT) du canton des Sables d'Olonne approuvé en 2008 (actuellement en cours de révision) et dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune d'Olonne-sur-Mer.

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

- 
- 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.
  - 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.

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.

La ZAC de la Vannerie 1 a fait l'objet, le 18 janvier 2021<sup>5</sup>, d'une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer. Au dossier de demande de DUP était joint un porter à la connaissance de l'État sur les aménagements projetés, au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Depuis mai 2021, la communauté d'agglomération est propriétaire de la totalité du foncier situé dans le périmètre de la ZAC.

L'article R.311-7 du code de l'urbanisme prévoit que *"Le dossier de réalisation (d'une ZAC) complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création."*

La communauté d'agglomération souhaitant désormais modifier le projet de ZAC, la collectivité a procédé à une actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du dossier de réalisation objet du présent avis, en y intégrant à la fois la modification projetée et des éléments de réponse aux précédentes consultations (en particulier, l'avis de la MRAe du 8 janvier 2020 et l'enquête publique préalable à la DUP).

Comme dans ses avis des 20 juin 2016 et 8 janvier 2020 sur la création et la demande de DUP de cette ZAC, l'autorité environnementale observe que le périmètre de projet global (ou du programme) 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 que la déclaration de projet portant sur 145 ha et 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 avait recommandé 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, à cette échelle, l'étude d'impact de chaque tranche d'aménagement opérationnel.

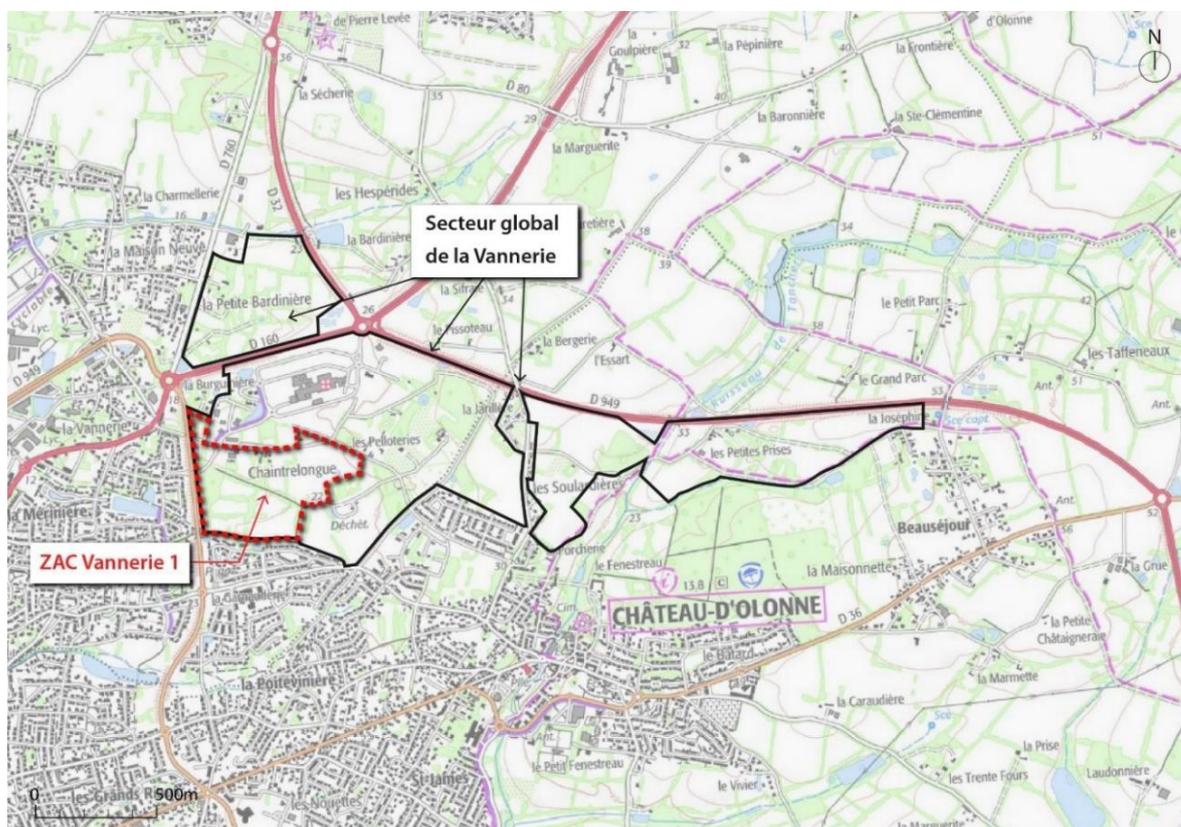
La communauté d'agglomération s'inscrit dans cette logique en indiquant que *« la ZAC de la Vannerie 1 et les opérations menées dans le cadre du Pôle Santé (2006/2007), du secteur Santé (2014/2015), du site Numérimér (Numérimér et Numérimér extension 2013/2017) et de l'îlot Nord de la Vannerie (2019/2020) ont pour vocation de constituer les étapes successives d'un aménagement global, échelonné dans le temps, de l'ensemble du secteur de la Vannerie objet de la ZAD »* et en prévoyant que *« chaque étape fera l'objet d'une étude d'impact, elle-même élaborée en connaissance des incidences potentielles qu'elle serait susceptible d'entraîner à l'échelle globale du projet »*.

La collectivité inclut au dossier l'indication d'une recherche de continuité écologique avec l'« îlot 2 », situé en continuité de la présente ZAC Vannerie 1 qui sera aménagée en une tranche unique. L'indication, non mise à jour, selon laquelle *« une étude portant sur le reste de l'îlot 2 doit être lancée d'ici la fin de l'année 2020 »* est cependant à clarifier.

En l'absence d'actualisation du dossier sur les intentions de la collectivité en matière de limitation de la consommation d'espace à intégrer dans le futur SCoT, arrêté en conseil communautaire le 30 mars 2023, le dossier ne donne pas de visibilité sur une éventuelle révision à la baisse de l'emprise globale de l'aménagement du secteur de la Vannerie. L'ajout dans le dossier d'un bilan chiffré des surfaces aménagées

5 Cf avis n°2019-4404 et 4372 de l'autorité environnementale du 8 janvier 2020 sur la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC Vannerie 1 emportant mise en compatibilité du PLU.

ou en voie d'aménagement et des surfaces actuellement fermées à l'urbanisation en vue d'un aménagement ultérieur, parmi les 145 ha de la déclaration de projet de 2014, aiderait à contextualiser les impacts de la ZAC au sein des impacts probables de l'opération globale d'aménagement. Notamment en matière de circulations et de nuisances, où le dossier tend toujours à remettre à plus tard l'analyse des conséquences de l'aménagement d'ensemble du secteur de la Vannerie.



Périmètre ZAC Vannerie 1 en pointillé rouge (Plan extrait du dossier)

***Afin de conserver une compréhension d'ensemble des impacts, la MRAe recommande :***

- de préciser la vocation et de matérialiser l'emprise du reste de l'îlot 2 de la Vannerie évoqué, ainsi que celles des autres secteurs actuellement fermés à l'urbanisation en vue d'un aménagement ultérieur, parmi les 145 ha de la déclaration de projet de 2014 ;***
- de poursuivre l'étude et l'analyse du projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Vannerie en contextualisant l'étude d'impact de chaque tranche d'aménagement opérationnel qui en est issue à cette échelle.***

## **1.2 Contexte environnemental**

Le projet 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>6</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

<sup>6</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.

essentiellement des milieux prairiaux et cultivés, des zones humides ainsi que des haies bocagères et boisements.

### 1.3 Présentation du projet de ZAC

La ZAC a pour vocation l'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 de la ZAC prévoit désormais 16 îlots cessibles d'environ 1 100 à 20 000 m<sup>2</sup> contre 17 précédemment, la collectivité ayant fait le choix d'en retirer, postérieurement à la DUP, le lot 1 de 8 000m<sup>2</sup> occupé par une plantation de Pin laricio de 4 000 m<sup>2</sup> « *biologiquement très pauvre* ». Ces lots, représentant une surface maximale de plancher d'environ 80 000 m<sup>2</sup>, sont 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 23,63 ha de la ZAC se répartissent ainsi en 12,5 ha d'espaces cessibles (contre 13,3 à 14 précédemment) et 11 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 ainsi que des corridors écologiques qui lui sont associés. Le dossier répond ainsi à la précédente recommandation de la MRAe d'une mise en cohérence des pièces du dossier sur les surfaces cessibles. La hauteur maximale des futures constructions a été portée à 25 m en partie nord de la ZAC, contre 15 m précédemment.



(Plan extrait du dossier)

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

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

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, y compris la limitation des trafics routiers et la diversification des modes de déplacement ;
- les nuisances sonores vis-à-vis des secteurs habités ;
- la ressource en eau et la biodiversité intégrant les zones humides et le réseau bocager ;
- l'insertion paysagère du projet.

S'agissant d'une opération comprise dans un secteur sur laquelle l'autorité environnementale a déjà produit plusieurs avis depuis 2013, une attention particulière sera portée sur la prise en compte des observations déjà formulées dans ces avis et sur l'évolution projetée de la ZAC.

## **3 Qualité de l'étude d'impact**

Le présent avis porte sur le dossier de réalisation de la ZAC dans sa version du 19 octobre 2022, auquel sont annexées une étude pour la gestion des eaux pluviales en deux volets, datés de juillet 2021 et mars 2022 et une étude d'impact complétée, datée de mars 2022.

Sur la forme, les pièces du dossier sont dans l'ensemble clairement structurées et bien illustrées. Des ajustements formels ont été effectués suite aux difficultés de lecture précédemment relevées.

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

L'étude d'impact actualisée reprend la même structure que l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête préalable à la DUP. Les passages modifiés ou complétés sont surlignés en bleu et/ou en jaune dans le corps du texte. Ce procédé facilite leur repérage mais la distinction entre le surlignage bleu et le jaune n'est pas clairement explicitée et les passages supprimés ne sont pas identifiés. Après comparaison rapide entre l'étude d'impact transmise à la MRAe en 2019 et l'étude d'impact figurant dans le présent dossier, les suppressions effectuées apparaissent sans incidence.

Le fait d'avoir actualisé l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus seulement jusque mi-2021 a, par exemple, pour effet d'exclure de l'analyse les incidences du projet d'expérimentation du transfert et de la réinjection des eaux usées affinées depuis Les Sables-d'Olonne vers la retenue du Jaunay.

Sous réserve d'une mise en perspective plus complète à l'échelle de l'ensemble des aménagements du secteur de la Vannerie, l'étude d'impact actualisée du projet de ZAC a été enrichie et mise à jour sur certains points (concernant la justification du besoin notamment) mais présente toujours des éléments obsolètes ou des lacunes (cf. les observations détaillées en partie 4 du présent avis). Il en va ainsi des références à des documents caducs tels que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE et le plan de gestion des risques d'inondation – PGRI du bassin Loire Bretagne 2015-2021, l'ancien schéma régional climat air énergie, l'ancien schéma régional éolien et de l'évocation au futur de la réglementation en vigueur et d'actions annoncées pour 2020.

Le porteur de projet avait été invité par la MRAe à 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 au stade de la demande de DUP. Le dossier comporte un historique, des procédures déjà conduites à l'échelle de la Vannerie, qui pourrait mentionner la délivrance désormais effective d'une DUP et d'autorisations d'urbanisme sur l'îlot nord.

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 d'actualiser l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus et rectifier les références obsolètes.**

## **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**

La MRAe avait rappelé dans son avis du 8 janvier 2020 que 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 le moins d'espace possible et offrent un cadre de vie qualitatif.

Elle avait relevé :

- le caractère générique des justifications fournies dans le dossier, et sollicité un état précis et actualisé du foncier résiduel ainsi qu'une estimation du besoin en surface de plancher, sur des laps de temps déterminés, de façon à mieux éclairer le public sur l'ensemble des possibilités pour atteindre les objectifs de développement de la collectivité ;
- que la compacité du bâti et du stationnement ne figuraient pas parmi les enjeux du développement durable identifiés au dossier comme supports du projet, alors que 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 garantes d'une gestion économe de l'espace. A fortiori dans un contexte où 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>7</sup> parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace ;
- que le dossier n'abordait 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 ;
- que les mesures de compensation agricoles ayant réglementairement vocation à figurer dans l'étude d'impact, le dossier n'aurait pas dû se limiter à un renvoi vers une étude, alors en cours, en vue de la compensation de la perte de 9,2 hectares de terres exploitées.

L'étude d'impact actualisée présente le volume et la typologie du foncier à vocation économique disponible sur le territoire de la communauté d'agglomération, estimé à 9,5 ha en octobre 2020 (période correspondant à l'instruction de la demande de DUP), ainsi que les mises à disposition progressives d'emprises nouvelles, par extension de zones d'activités à vocation différente.

La hauteur maximale des constructions est portée à 25 m sur les îlots accueillant des activités liées au pôle santé, contre 15 précédemment. La MRAe relève que ce choix contribue à optimiser le foncier aménagé.

---

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

La collectivité précise que dans l'emprise de la ZAC, le stationnement sera exclusivement assuré à la parcelle pour éviter du stationnement sauvage sur l'espace public (les abords des voies étant dédiés aux circulations douces), parallèlement à l'accent mis sur le développement des transports en commun et des mobilités douces afin d'encourager un usage alternatif à la voiture individuelle ; charge aux porteurs de projet d'évaluer la fréquentation de leur site pour calibrer leur surface de stationnement en fonction de leurs besoins.

La MRAe précise que son observation précédente se rapportait également au choix maintenu dans le PLU en vigueur d'établir des quotas minimum de places (elles-mêmes consommatrices d'espace car réalisées le plus souvent en aérien) en fonction des surfaces de plancher, sans moduler ces derniers en tenant compte de la proximité ou non des transports en commun et des circulations douces. Le PLU en cours d'élaboration devra être l'occasion de réinterroger la stratégie de la collectivité en la matière.

L'étude d'impact rappelle les mesures projetées pour réduire au mieux les incidences de l'opération en matière d'artificialisation des sols, sous l'angle de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone : imperméabilisation maximale des parcelles cessibles fixée à 70% ; préservation d'une coulée verte centrale sur près de 4 hectares intégrant une plantation de feuillus sur 3400 m<sup>2</sup>, préservation de 83% du maillage bocager et de la plantation de pins au nord-ouest de la ZAC, plantation de haies sur un linéaire globalement équivalent à celui supprimé. Cependant, le dossier ne comporte toujours aucune évaluation chiffrée de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone, pour objectiver l'analyse et établir, le cas échéant, le niveau de compensation requis sur ces thématiques spécifiques.

Le dossier actualisé ne présente, ni n'annexe l'étude de compensation agricole désormais réalisée. Les conclusions de cette étude incluant potentiellement des aménagements en dehors du site de la ZAC, l'étude d'impact de la ZAC devrait inclure une analyse de leurs impacts éventuels sur l'environnement, s'agissant bien d'impacts indirects du projet de ZAC.

**La MRAe recommande :**

- de procéder à une évaluation chiffrée de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone, pour objectiver l'analyse et établir le niveau de compensation requis sur ces thématiques spécifiques en lien avec les ambitions du PCAET ;***
- de présenter, si c'est le cas, les aménagements projetés en dehors du site de la ZAC en application de l'étude de compensation agricole désormais réalisée et d'inclure une analyse de leurs impacts éventuels dans l'analyse des impacts indirects du projet de ZAC.***

## **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 avaient été actualisées et la description des fonctionnalités des milieux complétée dans le dossier de 2019. 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 à enjeux de conservation et/ou protégées (amphibiens, reptiles, chiroptères, oiseaux).

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

Hormis la question des zones humides (voir paragraphe suivant), les atteintes apparaissent limitées et acceptables.

La MRAe avait sollicité un chiffrage précis des modifications intervenant sur le linéaire de haies, à l'appui de l'indication d'une équivalence en mètres linéaires. L'étude d'impact actualisée met en évidence une sous-

estimation initiale du linéaire impacté par le projet de ZAC (425 m contre 597 m désormais, soit 17 % des haies répertoriées). La plantation sur site de 647 m de haies multi-strates est prévue en compensation, la collectivité conservant une marge de 50 m en cas d'imprévu.

Le dossier de 2019 justifiait l'absence de nécessité d'une autorisation dérogatoire de déplacement ou de destruction d'espèces protégées et concluait à une absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000 les plus proches<sup>8</sup>, situés à plus de 2,5 km, du fait de son éloignement et des modalités de gestion des eaux usées et pluviales. Cette conclusion inchangée n'appelle pas d'observation de la MRAe. Pour autant, le fait de ne pas avoir actualisé les derniers inventaires naturalistes, remontant à 2018, mériterait d'être justifié en mobilisant un écologue pour vérifier sur place les tendances d'évolution des milieux depuis lors et évaluer le besoin éventuel d'actualisation.

***La MRAe recommande de vérifier que l'évolution éventuelle des milieux ne remet pas en cause les inventaires naturalistes complétés en 2018.***

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

Le dossier démontre 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.

#### Zones humides et gestion des eaux pluviales

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 dossier de 2019, décrivait les milieux humides - ainsi que leurs fonctionnalités - identifiés à l'échelle de la ZAC 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).

Il s'appuyait ensuite sur la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides<sup>9</sup> produite par le ministère de la transition écologique et solidaire suite à un arrêt du Conseil d'État, pour redéfinir les limites des zones humides. Cela conduisait à n'identifier comme telles que 1,91 ha de zones humides sur l'emprise de la ZAC.

Le plan ci-dessous, extrait du dossier, matérialise avec des tirets blancs l'emprise de la zone humide délimitée en 2016 et, en bleu, les seules zones humides supports du porter à connaissance de 2019.

La MRAe avait rappelé dans son avis du 8 janvier 2020 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 eu 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.

---

8 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.

9 Consultable sur <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=42418>



La MRAe relève que la collectivité n'a pas mis son dossier en cohérence avec le droit déjà en vigueur lors de l'instruction par les services de l'Etat du porter à connaissance loi sur l'eau et de la demande de déclaration d'utilité publique du projet.

La délimitation des zones humides retenue par la collectivité pour le présent projet nécessite toujours d'être rectifiée, en s'appuyant sur les inventaires réalisés en 2016 dans le respect des textes, afin de ne pas minorer l'étendue et la nature des impacts du projet de ZAC sur les zones humides effectives, et d'adapter le projet ou au minimum de présenter des mesures compensatoires complémentaires.

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

Le dossier décrit également les mesures de gestion des eaux pluviales projetées. La rédaction relative au coefficient d'imperméabilisation de 0,70 a été rectifiée et précise désormais qu'il s'agit d'un maximum.

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 Globe. L'actualisation des données conclut que la capacité résiduelle de ce bassin (environ 3 000 m<sup>3</sup> en 2021<sup>10</sup> pour un volume utile de l'ordre de 10 000 m<sup>3</sup> pour une pluie trentennale) est suffisante pour la collecte des eaux pluviales de la ZAC.

Il indique toutefois que les simulations pour une pluie trentennale avant et après aménagement de la ZAC mettent en évidence que ce dernier aura pour conséquence :

<sup>10</sup> Et non en 2015 tel qu'indiqué par erreur dans le résumé non technique, date à laquelle la capacité résiduelle était évaluée à 4268 m<sup>3</sup>. Le résumé confond également la capacité résiduelle avant (2870 m<sup>3</sup>) et après (718 m<sup>3</sup>) projet dans le paragraphe sur les cumuls d'impacts.

- un point de débordement en amont du boulevard du Vendée Globe dû à une insuffisance de réseau,
- une sollicitation importante du réseau de ce boulevard,
- un remplissage du bassin de rétention de la Mérinière de 93% (portant sa capacité résiduelle à 718 m<sup>3</sup>),
- un temps de vidange élevé de ce bassin (supérieur à 48 h).

Le dossier décrit les aménagements en réponse, pour résoudre les dysfonctionnements existants et assurer un bon fonctionnement du réseau pluvial en situation future.

Suite à la minoration des zones humides intervenue en 2019, deux ouvrages conséquents sont toujours projetés dans l'enveloppe des 4,45 ha de zones humides délimitées en 2016 (en plus du lot 17), alors qu'ils étaient jusqu'alors projetés en dehors. Ces deux ouvrages chevauchent la zone humide dans toutes les variantes d'aménagement étudiées. 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, parmi lesquelles 400 m<sup>2</sup> seront impactées. En compensation, le projet prévoit des mesures de restauration et de gestion, dans le but notamment d'augmenter les fonctionnalités de la zone humide. La MRAe avait par ailleurs relevé que 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 concluait positivement après un rappel de la disposition 8B1 du SDAGE 2015-2021, en omettant de démontrer, même brièvement, que le projet respectait l'ensemble des critères posés dans cette disposition.

***La MRAe rappelle l'importance de quantifier et de caractériser les impacts du projet vis-à-vis des 4,45 ha de zones humides qui avaient été délimitées en 2016.***

#### **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 était précédemment 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. Le présent dossier ajoute (page 84 de l'étude d'impact) une exception pour les îlots accueillant des activités liées au pôle santé, en y autorisant une hauteur de 25 m.

Une mise en scène des façades urbaines avec recherche d'un effet vitrine est annoncée, dont la cohérence et la qualité architecturales et paysagères seront traduites par l'intermédiaire d'un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, toujours non joint au dossier, la collectivité annonçant le joindre aux compromis et actes de vente.

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. L'intérêt paysager potentiel de l'évolution du projet, consistant au maintien de la plantation de Pin laricio située sur le lot 1, n'est pas précisé dans le dossier actualisé, qui demeure dépourvu d'illustrations graphiques ou photographiques des perceptions sur le site et de l'insertion, dans le paysage de la future entrée de ville, des constructions et aménagements projetés.

***Comme dans son avis du 8 janvier 2020, 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 perceptions sur le site ainsi que des constructions et aménagements projetés afin de bien appréhender la qualité du paysage de la future entrée de ville.**

#### 4.5 Nuisances

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.

Des études acoustiques avaient été réalisées en 2019 et la MRAe avait noté que le projet prenait 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.

L'étude d'impact actualisée précise que la réalisation du giratoire boulevard du Vendée Globe empiètera partiellement sur le merlon, sans déborder sur le versant ouest et donc sans réduire la hauteur de la protection acoustique. Le dossier prévoit, à titre de mesure de réduction, de dévier légèrement le boulevard du Vendée Globe vers l'est en amont et en aval du nouvel aménagement afin de limiter son emprise à l'ouest.

Il est indiqué dans le dossier que l'étude d'impact sonore de juin 2019 a été actualisée en mai 2021. On croit comprendre de la « carte du bruit routier à 1,5 m en période diurne après réalisation du projet (trafic moyen) » figurant dans l'étude d'impact que le niveau de bruit a été revu à la baisse sur une grande partie de la ZAC (par comparaison avec la carte figurant page 199 de l'étude d'impact de 2019), sans toutefois qu'en soient explicitées les raisons (en dehors des zooms sur les abords du boulevard).

**La MRAe recommande d'expliquer l'évolution de la carte du bruit routier à 1,5 m en période diurne après réalisation du projet.**

#### 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, à la suite de laquelle les principales évolutions intervenues en termes de desserte étaient :

- 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.

Comme en 2019, le dossier actuel prévoit la création de 3 nouveaux giratoires en plus des voies à créer ou à requalifier, ainsi que le renvoi d'une partie de la circulation vers celui de la Burguinière, pour délester celui de la Vannerie. Les études de trafic avaient conclu que les flux générés par la ZAC n'auront pas d'incidence notable sur les conditions de circulation du réseau viaire existant.

Le dossier de 2019 mentionnait la desserte du site par trois lignes de transports en commun passant à proximité ainsi que 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 prévoyait 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, la MRAe avait estimé qu'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, distance désormais estimée à 500 mètres.

L'intégration des nouveaux espaces urbanisés de l'agglomération à la nouvelle délégation de service public à venir en 2025 est également annoncée. Le dossier actualisé fait état de la desserte actuelle du site par une ligne supplémentaire de transports en commun passant à proximité, tandis que celle qui transitait précédemment par le chemin de Chaintrelongue ne figure plus sur l'extrait du plan des lignes (sans que cela soit matérialisé en tant que modification apportée à l'étude d'impact). Il convient d'expliquer s'il s'agit simplement d'une évolution de tracé transitoire, en vue de la phase de travaux d'aménagement de la ZAC.

Tant pour les nuisances sonores que pour les enjeux de mobilités, la MRAe observe de nouveau que la limitation des études au seul périmètre de la ZAC n'est pas pertinente. Le 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 poursuivre 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 en lien avec les quartiers voisins de l'agglomération.***

#### **4.7 Contribution à la lutte contre le 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 L.300-1 du code de l'urbanisme, était jointe au dossier de 2019. Elle comportait une estimation des besoins énergétiques et ne faisait 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.

La MRAe avait relevé que le dossier ne montrait 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 du PLU 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 était également jugée trop évasive.

L'étude d'impact actualisée confirme qu'il n'est pas prévu de dispositions complémentaires à la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 qui s'imposera aux constructions, excepté l'inclusion dans le cahier de recommandations architecturales de recommandations relatives à l'orientation des volumes habités (espaces accueil, bureaux...) selon l'ensoleillement pour anticiper les inconforts thermiques et visuels et privilégier l'éclairage naturel selon les espaces et leurs usages.

La MRAe estime qu'en complément, une réflexion sur l'optimisation de la consommation et la production d'énergie renouvelable, intégrant les espaces publics de la ZAC, aurait tout son sens. Les modalités retenues et l'analyse de leurs 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 le dossier. Les engagements du maître d'ouvrage devraient en tout état de cause être précisés. Il était et reste ainsi particulièrement attendu,

que le présent dossier fixe des objectifs chiffrés clairs en matière de limitation des consommations énergétiques et des émissions de GES, tant en phase de chantier que d'exploitation de la ZAC, ce qu'il ne fait pas, malgré l'importance de rechercher une cohérence avec le projet de plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'agglomération, non évoqué dans le dossier de ZAC.

La MRAe rappelle l'existence d'un guide relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact, publié en février 2022<sup>11</sup> par le service de l'économie verte et solidaire du commissariat général au développement durable (CGDD).

**La MRAe recommande de renforcer les ambitions du projet en matière de sobriété énergétique et de développement des EnR et d'étoffer les règles d'aménagement et prescriptions vertueuses sur ce point, applicables sur l'ensemble de la ZAC.**

## 5 Conclusion

Le dossier de réalisation de la ZAC de la Vannerie 1 a donné lieu à des compléments et adaptations postérieurement aux avis de l'autorité environnementale des 20 juin 2016 et 8 janvier 2020 sur la création et la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC .

L'étude d'impact est dans l'ensemble cohérente avec les enjeux identifiés, mais elle demeure obsolète et lacunaire sur certaines thématiques. Des compléments sont attendus en particulier sur :

- le paysage de la future entrée de ville, avec des illustrations graphiques ou photographiques des perceptions sur le site ainsi que des constructions et aménagements projetés, permettant de cerner plus concrètement la transformation escomptée ;
- 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 ;
- les engagements chiffrés du maître d'ouvrage en matière de limitation des consommations énergétiques et des émissions de GES à l'échelle du projet avec, notamment, leur concrétisation dans des ambitions mieux affichées au niveau de la qualité environnementale des bâtiments et aménagements proposés ;
- le développement des EnR.

Nantes, le 27 avril 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

---

<sup>11</sup> Téléchargeable sur [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)