Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU des Epesses

Les Epesses (85)

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Réponse de la collectivité à l'avis de la MRAE n° PDL-2020-4616

Document mis à jour suite à l'examen conjoint du 3 novembre 2020

Eau-Méga
Conseil en Environnement

SAS au capital de 70 000 €
B.P. 40322
17313 Rochefort Cedex
environnement@eau-mega.fr
Tel : 05.46.99.09.27
Fax : 05.46.99.25.53
www.eau-mega.fr

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Janvier 2021

Statut	Établi par	Vérifié par	Approuvé par	Date	Référence	Version
Complément	A. DEBOISE	S MAZZARINO	A. DEBOISE	08/01/2021	12-19-001	B

Introduction

En mars 2019, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a saisi la MRAe pour une demande d'examen au cas par cas de son projet de mise en compatibilité du PLU de la commune des Epesses.

Suite à sa saisine, la MRAe a jugé nécessaire une évaluation environnementale du projet. La Communauté de Communes du Pays des Herbiers a donc soumis pour avis à la MRAE en mai 2020 l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de la commune des Epesses.

Après examen du dossier, la MRAe a fait part de son avis le 20 août dernier. Le présent document constitue un mémoire en réponse à cet avis.

1. Contexte et principaux enjeux environnementaux

Aucun questionnement n'est formulé sur cette partie.

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

Extrait de l'avis MRAe :

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)

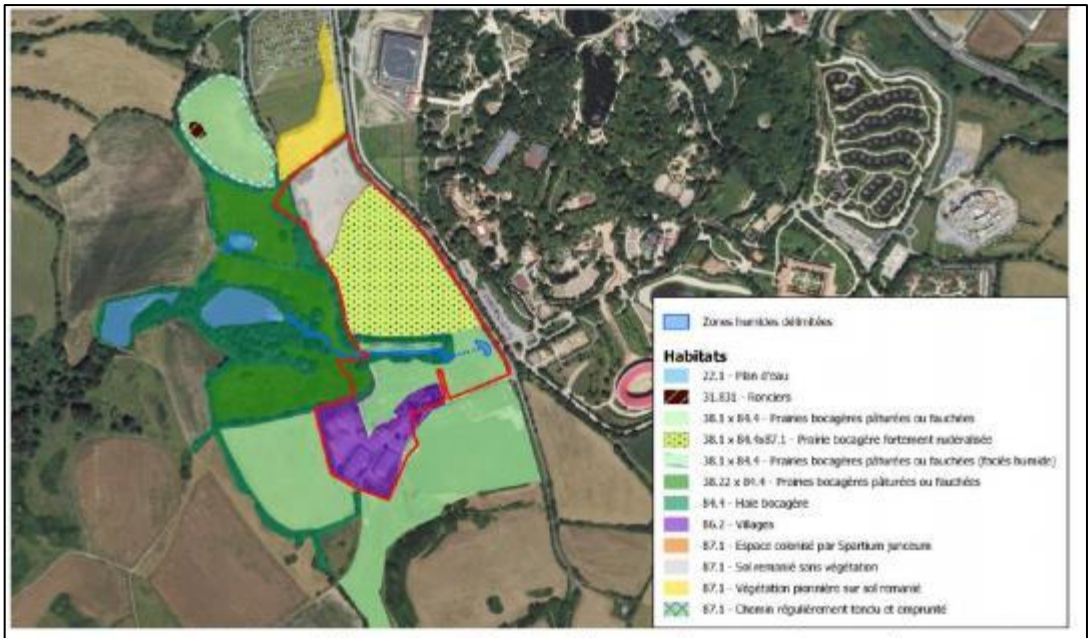


Figure 3: Carte de l'occupation initiale des sols (source : dossier carte n°4 page 31).

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.

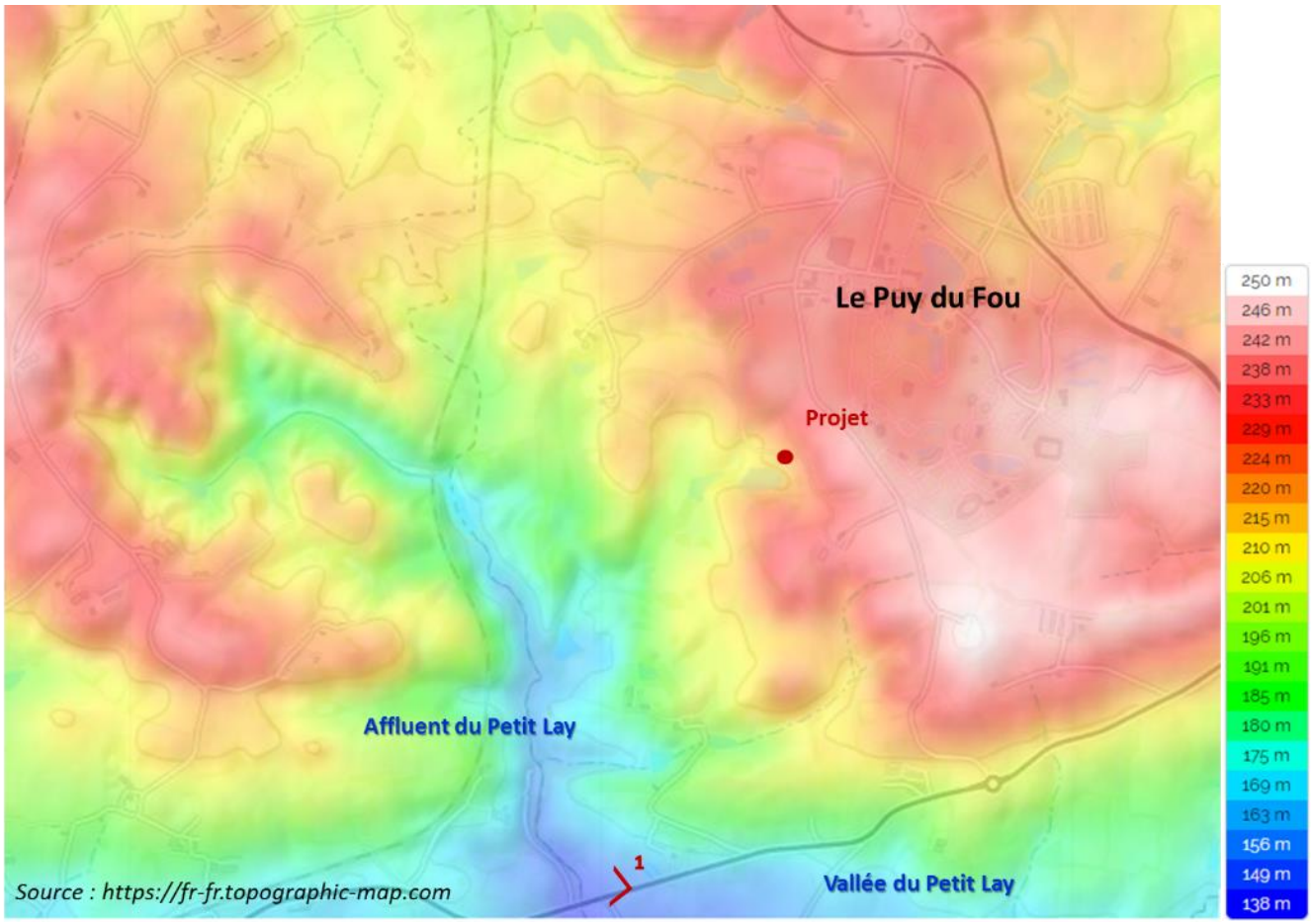
Ainsi le talweg décrit précédemment au sein du périmètre d'étude présente avant tout un intérêt dans la mesure où il contribue à alimenter au plan hydraulique les secteurs en aval, hors site, les plus riches en termes de diversité et de nombre d'espèces rencontrées. Le dossier reconnaît à juste titre 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.

Réponse de la collectivité :

Le Parc du Puy du Fou se situe sur un point haut. L'extension envisagée se situe à l'Ouest du Parc du Puy du Fou sur une zone encore topographiquement élevée, en surplomb de la vallée du Lay et d'un de ses affluents. De l'autre côté de cet affluent le niveau topographique augmente de nouveau.



La photo 1 (vue depuis la RD 11) montre que le talweg lié à l'affluent du Lay est bien marqué.

Vue du talweg de l'affluent du Lay – localisée n°1 sur la carte précédente

Le Grand Parc, malgré sa position en point haut, n'est finalement que très peu visible depuis l'extérieur. En effet, la topographie joue un grand rôle dans l'intégration paysagère du site mais la végétation et notamment le maillage bocager du site rend le site quasi imperceptible depuis plusieurs points de vue.

Concernant la zone de projet, des photos ont été réalisées pour évaluer la covisibilité du site avec son environnement.

Depuis le coteau d'en face, la zone de projet est perceptible mais peu visible du fait de la végétalisation du territoire.

1 – Vue depuis le chemin agricole au Nord de Coutigny	2 – Vue depuis le lieu-dit Coutigny

Les vues depuis la zone de projet illustrent le fait que la zone se situe en surplomb du paysage.

1

2

3

Les co-visibilités sont donc existantes mais peu importantes du fait de l'éloignement du côteau opposé. Néanmoins à l'image de ce qui s'est fait sur le Grand Parc existant, le projet prévoira des mesures d'intégration paysagère.

Le projet n'est, en l'état, pas assez avancé pour proposer des mesures concrètes d'intégration paysagère. Cependant, l'ensemble des constructions réalisées sur le Parc du Puy du Fou sont intégrées dans le paysage que ce soit par le biais de parti pris architectural ou par le biais de la végétalisation.

Le bâtiment ne sera pas caché, ni masqué : le gabarit sera assumé mais accompagné de végétation de type haie bocagère (haie actuelle conservée et renforcée, cf OAP), il s'intégrera dans son environnement également du fait des choix architecturaux qui seront faits, cette démarche s'inscrira dans la continuité des constructions déjà implantées sur le site :

Vue sur le Grand Siècle depuis la RD27 à la sortie des Epesses

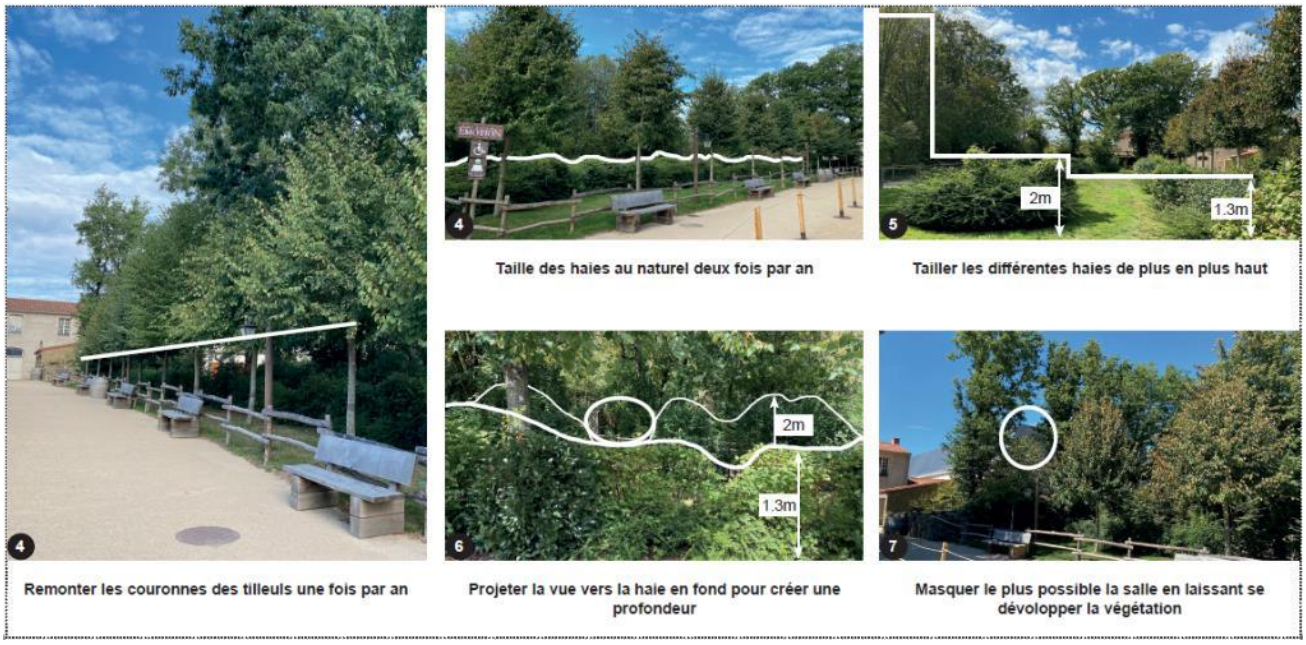
Par ailleurs, l'OAP encadrera bien les implantations et l'adaptation à la pente du futur bâtiment afin qu'elle s'effectue de façon respectueuse par rapport au paysage environnant :

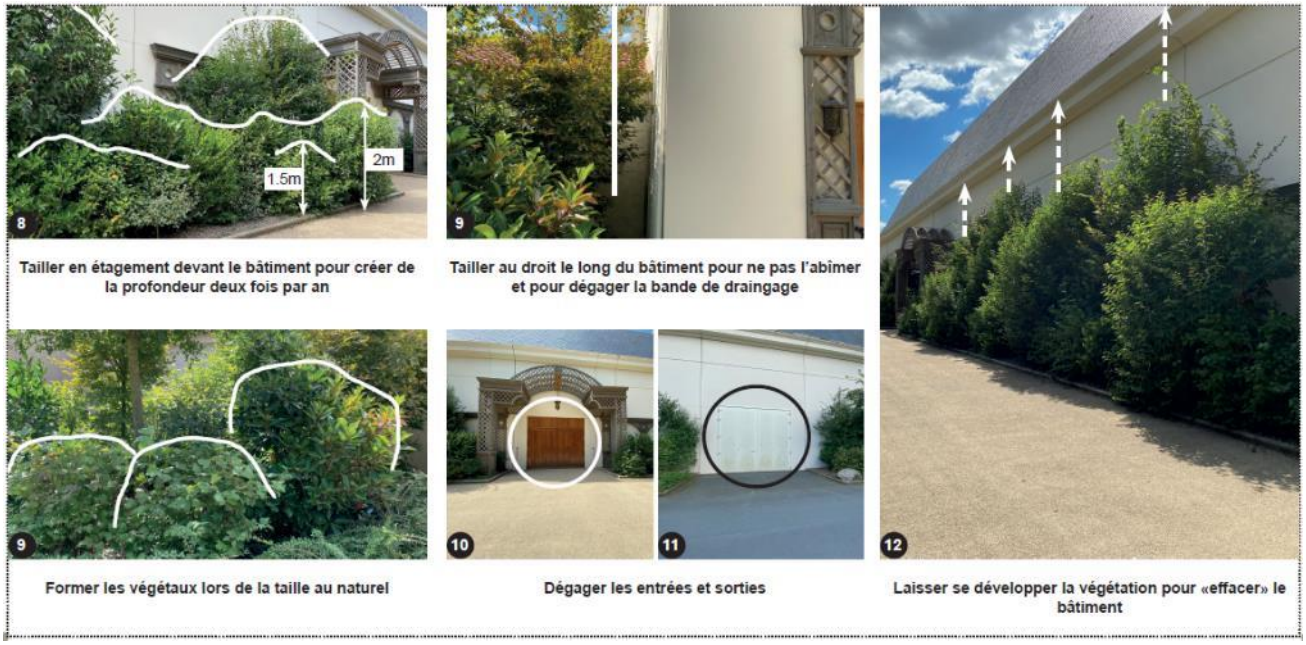
Extrait des prescriptions écrites de l'OAP :

Adaptation à la pente : les mouvements de terrain seront limités, le bâti devra s'intégrer harmonieusement à la pente du terrain afin de favoriser une bonne intégration du bâti dans le paysage rapproché et lointain :

Dans un second temps, **une charte paysagère** sera réalisée pour cet aménagement. Chacun des espaces du parc bénéficie d'un carnet Paysage définissant le plan paysager, les partis pris d'aménagement paysager (massifs, bosquets, engazonnement) mais aussi la façon dont seront gérés et entretenus ces aménagements.

Les éléments ci-dessous sont issus du carnet paysage du Dernier Panache. Ils illustrent la façon dont seront pensés les aménagements paysagers compte tenu du contexte initial.





Extrait de l'avis MRAe :

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 thématisé 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-a-vis de cette politique sectorielle par rapport à d'autres réputées être également intégrées par le SCoT gagnerait à être argumenté.

Réponse de la collectivité :

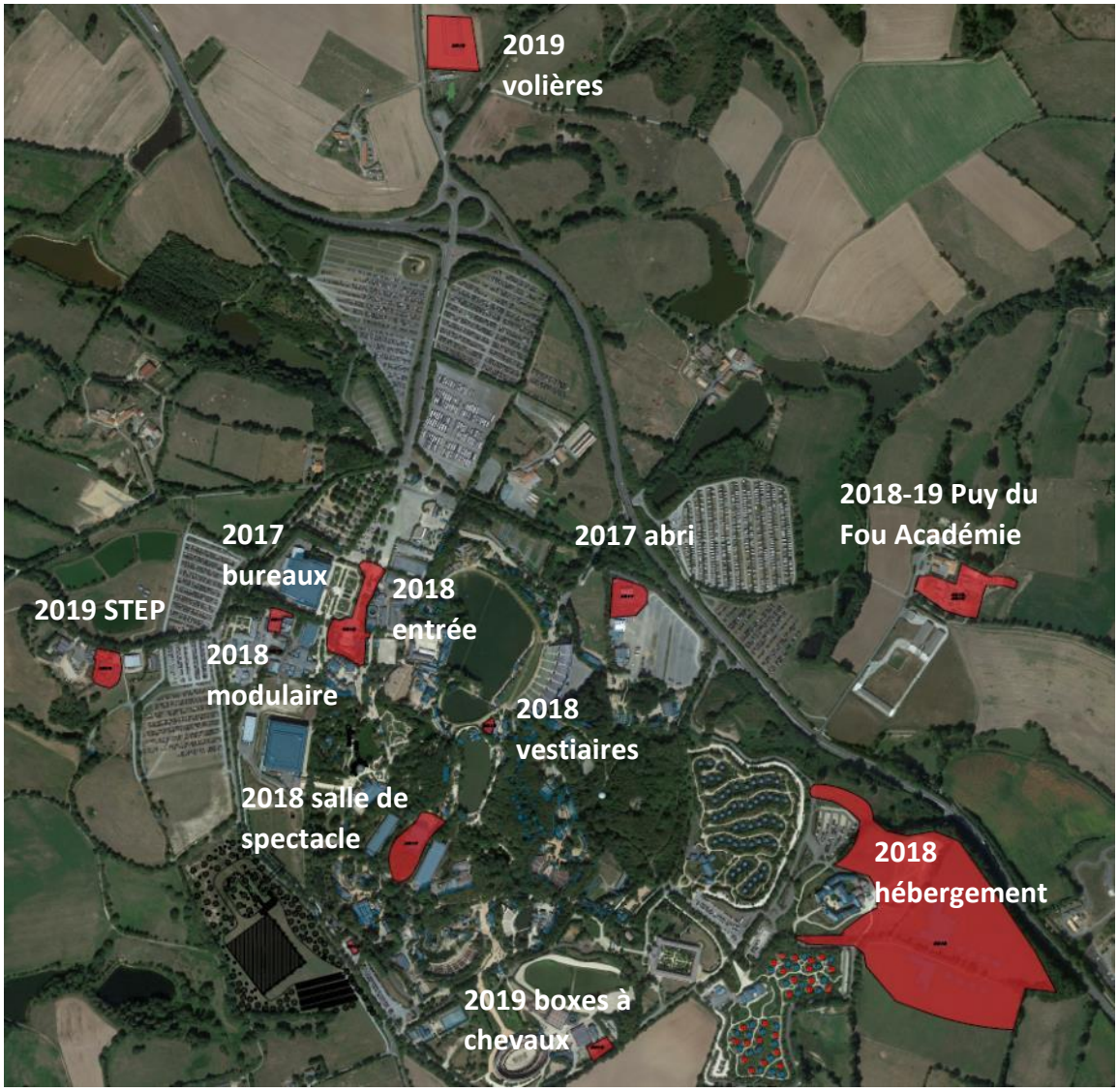
La consommation du foncier : la consommation foncière du Puy du Fou depuis l'entrée en vigueur du SCoT en juillet 2017 est la suivante : **un total de 15.7 ha consommés en moins de 3 ans**, ce qui donne un rythme de 5.23 ha par an. Il faut cependant rappeler que les 90 ha programmés pour le site sur les 15 ans du SCoT sont prévus **hors zones AUpf déjà existantes** au zonage, et que donc ces consommations observées qui se sont essentiellement effectuées sur ces zones AUpf n'impactent pas l'objectif global du SCoT à ce jour.

Ci-après le détail des autorisations octroyées depuis 3 ans avec les cartographies correspondantes :

PC PUY DU FOU - 2017/2018/2019

ANNEE	Surface totale aménagée (m²)	OBJET DU PC
2017	8064	Construction d'un bâtiment à usage de salle de spectacle
2017	4160	Construction d'un abri trains et d'un local vestiaires-sanitaires
2017	368,9	Création de locaux à usage de bureaux
2017	990	Construction d'un bâtiment à multiples usages
2018	170	Bâtiment à titre précaire à usage de bureaux en construction modulaire
2018	2138	Construction d'un collège
2018	8822	Création de bâtiments "Entrée" Grand Parc du Puy du Fou
2018	350	Constructions vestiaires équipe plongeur et aménagement et extension d'espace de stockage
2018	118795	Construction d'un hébergement thématisé "MARLY"
2019	9771	Création de 2 volières
2019	372	Construction de 7 boxes à chevaux
2019	740	Construction d'un bâtiment constitué de 2 classes
2019	3200	Construction d'une station d'épuration
	157940,9	
	15,79	

Cartographie des zones urbanisées depuis 2017 : **En rouge : les surfaces concernées.**



Extrait de l'avis MRAe :

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 »[3].

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 mis 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.

Réponse de la collectivité :

Les aménagements réalisés aux abords du Puy du Fou sont les suivants :

- Aménagement de la VC 105 : cet aménagement a été détaillé dans le dossier. Il permet de soulager la RD 11 et la RD 27 en permettant l'accès au Parc des autocars depuis l'Ouest.

- Aménagement de la RD 11 : cela concerne la sécurisation de la RD 11 permettant à la fois de fluidifier le trafic à destination du Puy du Fou et de sécuriser les déplacements agricoles.
- Etude sur la réouverture de la ligne ferroviaire Cholet/Les Herbiers avec une desserte de la gare des Epesses : il s'agit d'un projet encore à l'étude qui permettrait de limiter le trafic routier en proposant une alternative à la voiture pour venir au Parc.

D'un point de vue quantitatif, en prenant une moyenne de 3 personnes/véhicule, l'augmentation du trafic due aux nouveaux aménagements serait de 2333 véhicules supplémentaires en pointe par jour.

Extrait de l'avis MRAe :

> **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.

Réponse de la collectivité :

Le résumé non technique a été réalisé afin de compléter le document. Il est inséré en annexe de cette présente note et sera ajouté à la suite de l'enquête publique au dossier.

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

Extrait de l'avis MRAe :

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 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.

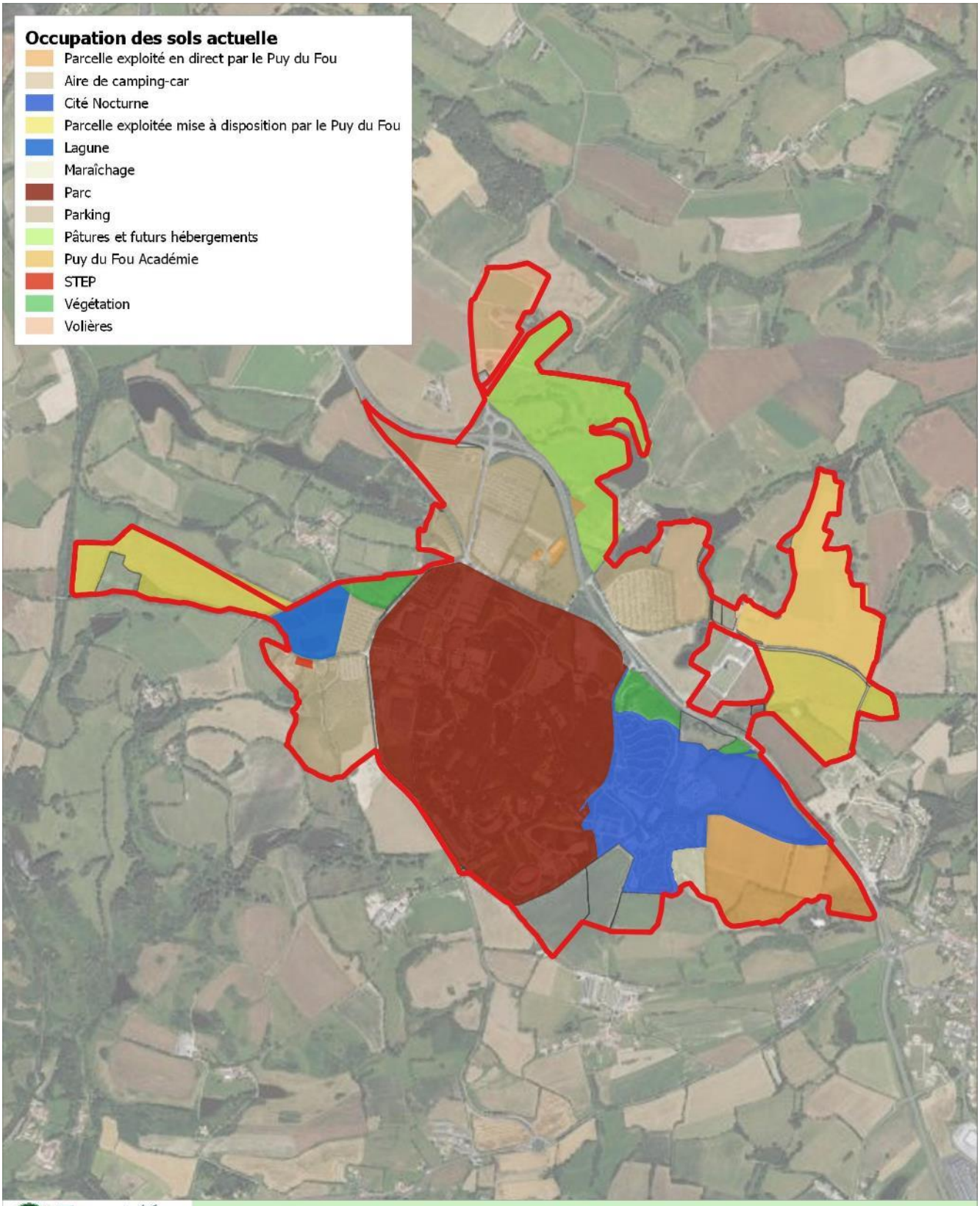
La MRAe recommande d'argumenter le mise en compatibilité du PLU au regard des espaces AUpf résiduels et potentiellement disponibles au document de planification en vigueur.

Réponse de la collectivité :

La carte suivante fait l'état des lieux des espaces en zone AUpf dont le Puy du Fou est propriétaire. L'ensemble de la zone peut être divisée en plusieurs types :

- Le Grand Parc et ses parkings
- La Cité Nocturne
- Puy du Fou Académie (établissements scolaires et équipements associés)

A cela s'ajoutent les espaces dédiés à l'assainissement collectif, les espaces exploités par le Puy du Fou (animalerie, volières, …) et les espaces végétalisés contribuant à l'insertion paysagère du Parc.



Eau-Méga
Conseil en Environnement

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DES EPESSES

N

PAYS DES HERBIERS

0 0.2 0.4 km

Date : 03 novembre 2020

Fond cartographique : BD ORTHOPHOTO

Source des données : Cadastre, Puy du Fou

Zone AUpf

Les zones potentiellement ouvertes à la construction actuellement dans le PLU sont mobilisées en majorité par le pâturage des animaux du Parc, ainsi que par des zones de stationnement qui ont été aménagées depuis l'élaboration du zonage.

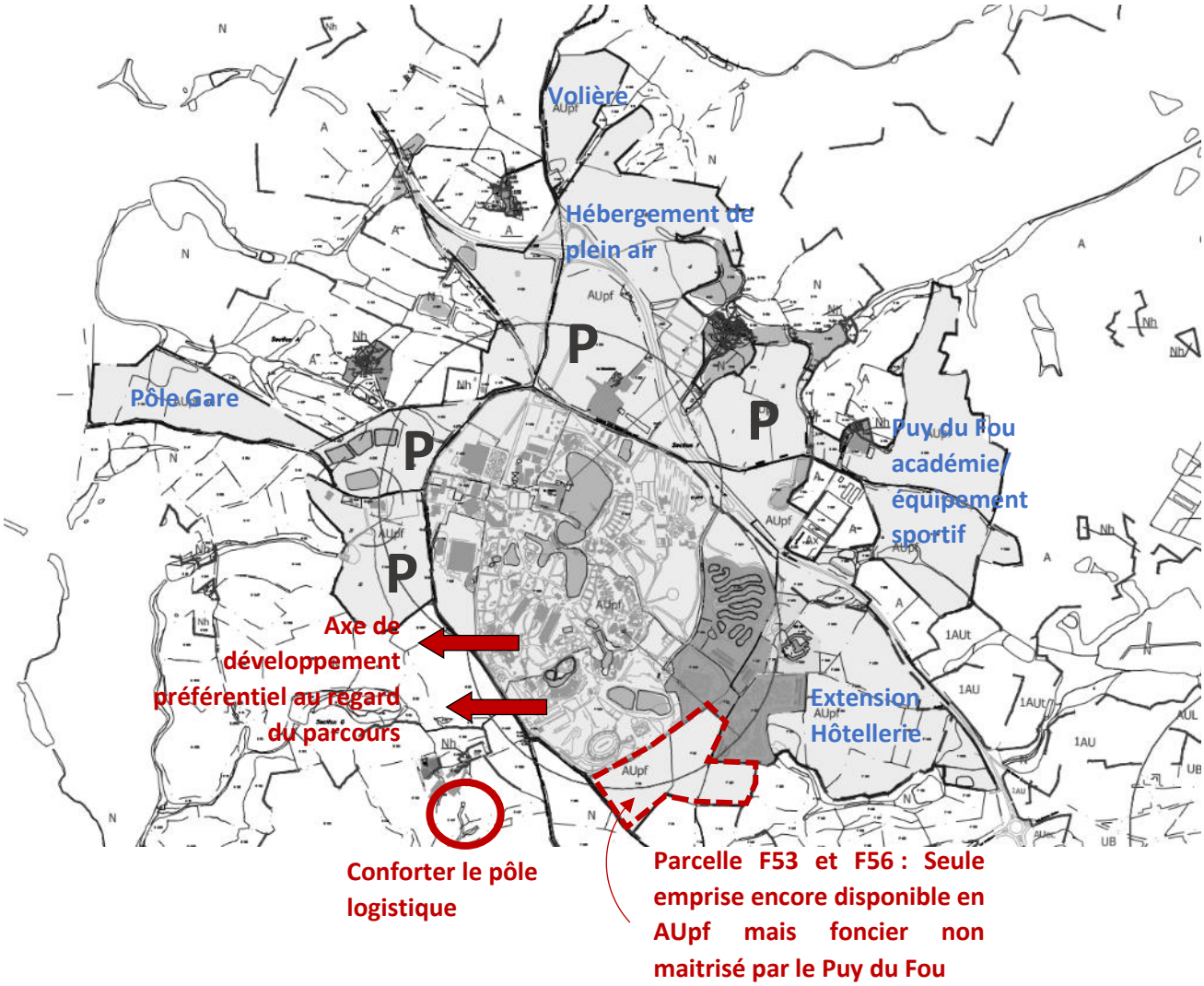
Par ailleurs, sur la majorité des emprises encore libres, des projets sont en cours d'étude (cf cartographie de synthèse ci-dessous)

De plus, les exigences liées aux circuits du Parc et la logique de déambulation des visiteurs a amené la direction à envisager un développement des attractions plutôt vers l'ouest.

Les extensions de bâtiments prévues plus au sud sont nécessaires sur ce site en particulier. En effet, l'ancien hameau de la Grange fait désormais office de site logistique pour le Parc. Le développement de cette activité permettra de compléter l'urbanisation déjà en place et d'éviter ainsi le mitage sur des terres naturelles et agricoles.

Plan de développement du site du Puy du Fou / synthèse des projets et logique d'aménagement :

XXX : projets en cours de réalisation ou à l'étude
XXX : stratégie de développement



Extrait de l'avis MRAe :

> 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.***

Réponse de la collectivité :

Le Puy du Fou étudie les **possibilités d'optimisation du stationnement actuel**. Selon les études menées par le Parc du Puy du Fou, il est possible de passer de 8200 places à 9300 places de stationnement en optimisant les parkings actuels sans compter les 1000 places de stationnement de la Cité Nocturne. En prenant une moyenne basse de 3personnes/voiture, le Puy du Fou est en mesure d'accueillir 30 900 visiteurs en réalisant des aménagements simples.

La pointe journalière du nombre de visiteurs d'ici 2025 est estimée à 32 000, correspondant à la capacité d'accueil des parkings optimisés en comptant 3,1 pax/voiture. Elle est amplement suffisante pour accueillir les 7000 visiteurs supplémentaires induit par le projet.

D'autres projets de stationnement sont envisagés à long terme et pourront être mis en œuvre au fil des besoins.

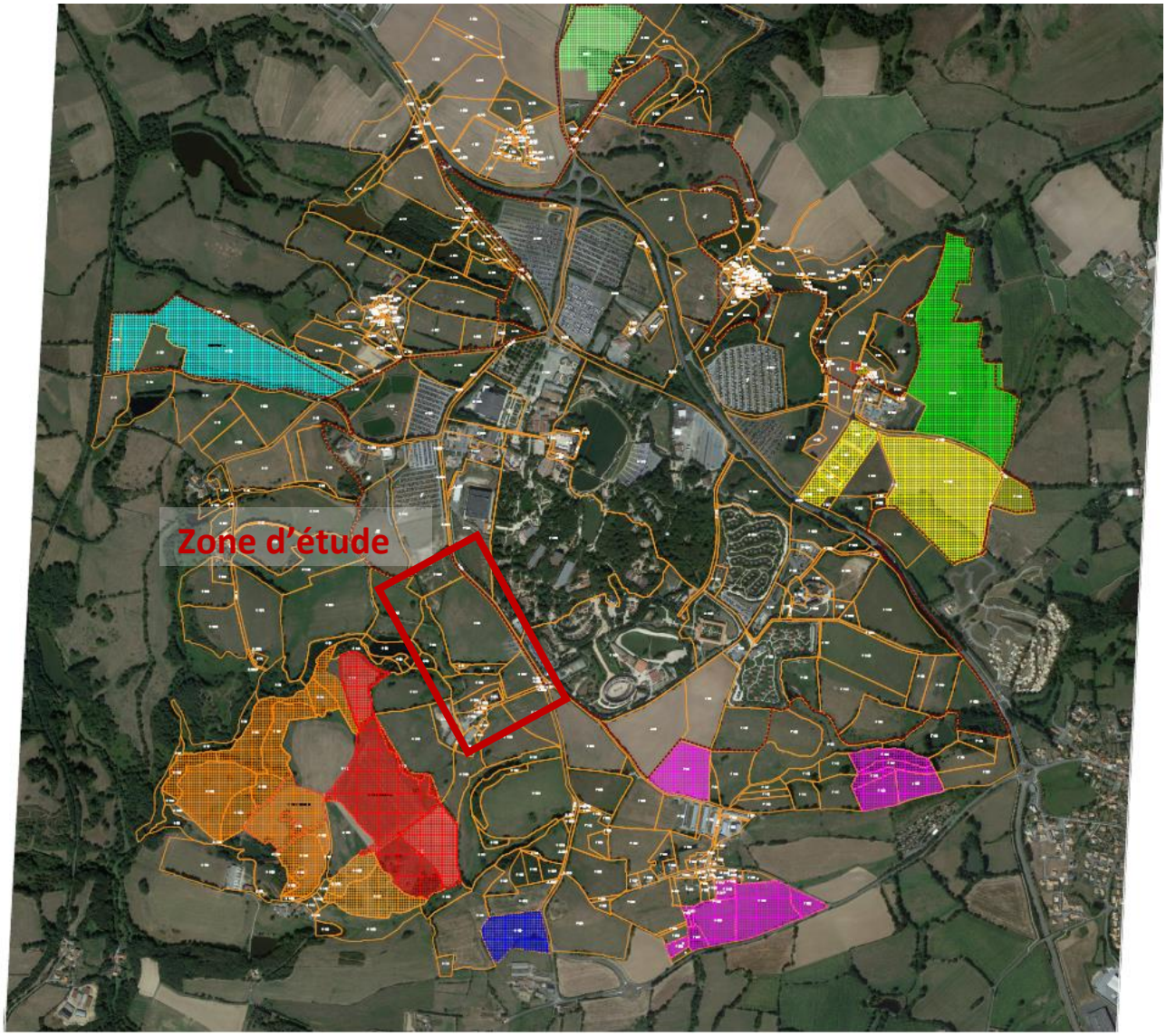
Extrait de l'avis MRAe :

> 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.***

Réponse de la collectivité :

Le Parc du Puy du Fou possède environ 388 ha. La carte suivante présente les parcelles appartenant au Puy du Fou et dont les terres sont exploitées par un agriculteur tiers (parcelles en couleurs).

Cette carte montre également que les parcelles faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU ne sont pas exploitées par un agriculteur tiers mais par le Parc lui-même. Ces parcelles sont utilisées pour le pâturage des chevaux sur la partie concernée par les zones humides et sont utilisées pour la production de foin pour les animaux du Parc.



Après réalisation du projet, les parcelles en zones humides n'étant pas impactées, les chevaux resteront en place. Concernant la production de foin pour les animaux du Parc, une autre parcelle appartenant au Parc sera utilisée. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui non exploitée.

Extrait de l'avis MRAe :

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[4].

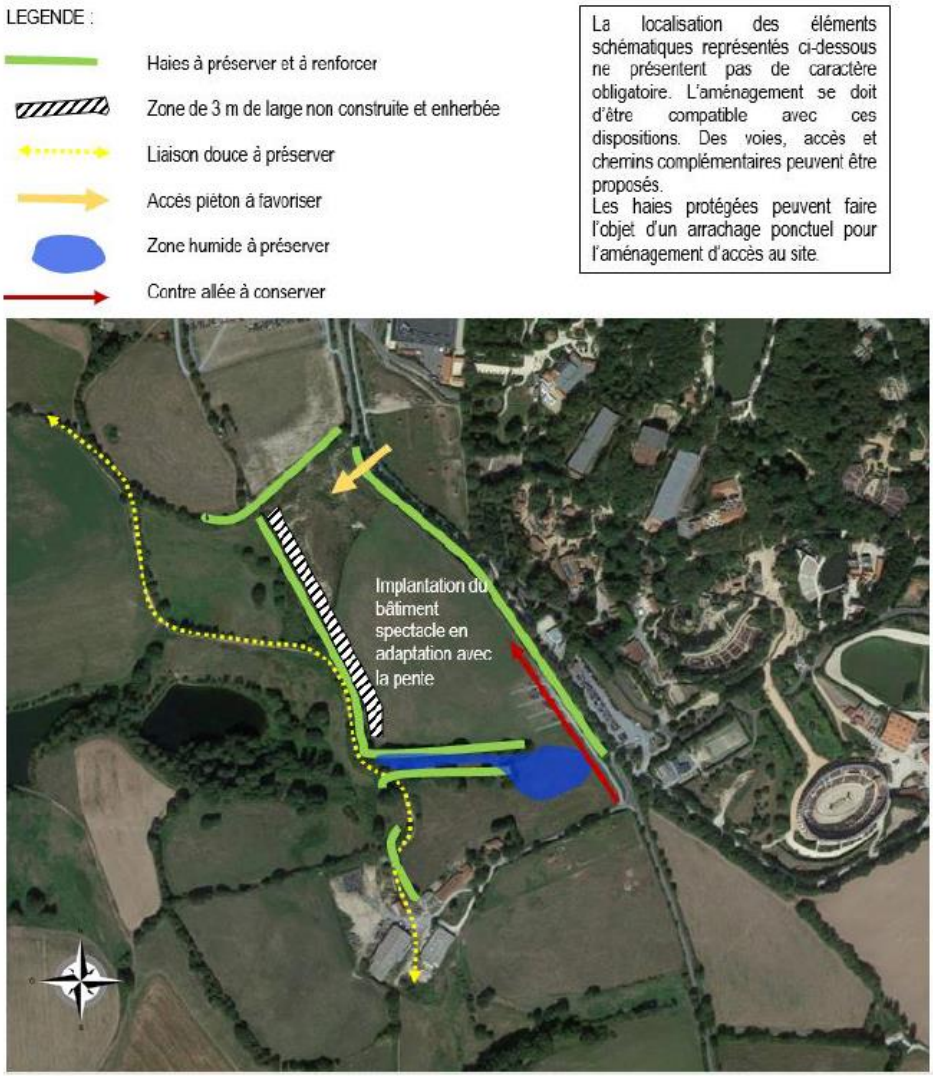
La MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de protection de zones humides dans le secteur de projet concerné par la mise en compatibilité du PLU et de confirmer la compatibilité de ces mesures avec le SDAGE.

Réponse de la collectivité :

Le plan figurant page 10 n'est pas le dernier plan à jour (le stationnement qui est représenté sur la zone humide n'est plus envisagé). Ce plan a été modifié afin de supprimer cette ambiguïté.

Le plan suivant représente le projet avec la bonne emprise de stationnement, celle-ci n'empiète pas sur la zone humide.

La zone humide n'a pas fait l'objet d'une zone N car sur la zone AUpf, l'OAP fait foi. Elle précise d'ailleurs que la zone humide doit être préservée conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.



Extrait de l'avis MRAe :

> 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 efficience, le dossier aurait pu intégrer des dispositions réglementaires du type de celles permises par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme[5] .
>
> 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.

Réponse de la collectivité :

Le Puy du Fou dispose d'une charte paysagère pour l'ensemble de son Parc. En voici un extrait :

Le Puy du Fou a pour vocation, depuis ses débuts, de faire voyager les gens à travers l'histoire et les époques, dans des décors qui pourraient être typiquement Vendéens quelques soit les siècles ou millénaires.

Les thèmes évoqués par les spectacles, les différentes animations du Puy du Fou ont toujours été liés de près ou de loin aux décors et à la végétation ambiante, qui par sa présence, permet, petit à petit et de manière transparente, l'accompagnement des visiteurs à travers les époques.

La toile végétale qui sert de décors ne se limite pas à ces seuls intérêts. C'est aussi un cadre verdoyant, de fraîcheur mais aussi créateur d'ombre.

Autre intérêt majeur, la palette végétale existante ou mise en place lors de la réalisation des nouveaux projets fait office de conservatoire. En effet, à la réalisation des projets, la végétation existante (haies ou arbres remarquables) sont préservés dans la mesure du possible.

Une thématisation en rapport avec le lieu, l'époque et le type de spectacle est assurée en donnant une identité à chaque site soit par l'intermédiaire de la typologie des jardins soit en élargissant la palette végétale. Cependant en périphérie de chaque zone aménagée, la mise en place de haies de ceintures composées d'essences rustiques, assure la transition et l'intégration des différents zones thématisées dans le bocage locale.

La démarche paysagère mise en place par l'équipe des jardiniers du Puy du Fou est dans un premier temps relatif à l'accueil des visiteurs. Le choix végétatif est établi sur les critères liés à leur situation.

Le végétal doit accompagner le visiteur, assurer la transition entre les espaces mais aussi l'apaiser après un spectacle ou créer un effet dans une situation donnée.

Dans un second temps cette démarche est établie dans un souci de conception et de maintenance. Lors de la création de nouveaux espaces, les solutions les plus adaptées pour simplifier la mise en œuvre et l'entretien des surfaces aménagés sont recherchées.

Sur ce principe est organisé en amont le mode opératoire de l'entretien qui sera réalisé ultérieurement, ce qui définit au passage une partie de la conception. Par exemple ; pour définir la forme de certaines surfaces gazonnées une projection sur le mode de tonte qui sera utilisé est réalisée, un cheminement de passage des machines pour limiter les pertes de temps et réduire au strict minimum le débroussaillage est établi. Lors de la conception des outils permettant un gain de temps et une précision dans l'installation des végétaux sont aussi développés.

L'équipe des jardiniers du Puy du Fou bénéficie de la possibilité de réaliser la totalité des aménagements paysagers, de la création des plans en bureau d'étude, jusqu'à la réalisation sur le terrain.

Cela offre la possibilité par différents moyens de supprimer voire limiter au strict minimum l'utilisation de pesticides et autres produits ayant un impact sur l'environnement.

Toujours dans cette démarche, l'équipe des jardiniers du Puy du Fou renforce l'action de certification au label Green Globe en recyclant la totalité de ses déchets végétaux. En effet, tous les branchages sont recyclés sous forme de paillage après broyage et l'ensemble des désherbages et petites tailles sont eux traités sous forme de compostage soit dans l'un des nombreux composteurs répartis sur le site soit sur la zone de stockage des déchets verts ou ils sont compostés.

Extrait de l'avis MRAe :

> 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

> 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.***

Réponse de la collectivité :

La station d'épuration a été réalisée et est mise en service depuis le 24 septembre 2020. D'une capacité nominale de 7700 EH, elle a été dimensionnée sur une perspective d'évolution à 10 ans.

Actuellement, au lieu-dit La Grange, il existe 4 systèmes d'assainissement non collectif dont 3 appartiennent au Puy du Fou.
N°1 : contrôle de réalisation favorable en date du 20/08/2015
N°2 : récemment acquise par le Puy du Fou, lors du dernier contrôle en date du 17/12/2014, le système était absent et donc non conforme
N°3 : n'appartient pas au Puy du Fou
N°4 : traitement non accessible et donc considéré comme non conforme le 13/09/2018

Le bâtiment bénéficiant d'un système d'assainissement non collectif conforme est celui qui est utilisé quotidiennement par l'équipe du Puy du Fou tandis que les deux autres sont des bâtiments hébergeant ponctuellement des employés ou les équipes de sécurité VigiPirate. Les travaux de mise en conformité seront réalisés à court terme.

Le linéaire ainsi que la gestion du dénivelé ne permettent pas le raccordement uniquement pour la Grange dès aujourd'hui.
La salle de spectacle sera raccordée à cette station dès sa construction puisque le réseau sera créé. Le raccordement de la grange pourra être réalisé par la suite pour bénéficier du réseau créé à cette occasion.

Extrait de l'avis MRAe :

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.

Réponse de la collectivité :

La charte paysagère du Parc du Puy du Fou permet de comprendre à quel point l'aspect paysager est important tant sur le point de vue scénographique que sur le point de vue strictement paysager.

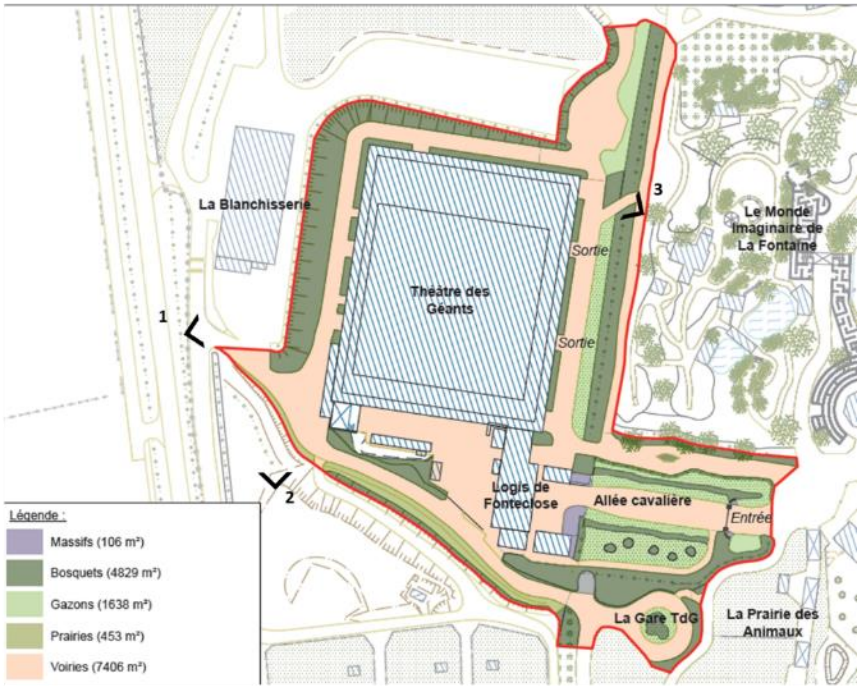
La finalité du projet n'étant encore pas connue, il n'est pas possible d'établir de règles plus précises quant à l'intégration paysagère. Néanmoins, comme dit précédemment, l'intégration paysagère se base sur deux types de mesure.

- **La qualité architecturale des constructions**

Le secret de la Lance

Les chevaliers de la Table Ronde

- **L'intégration paysagère** : chaque spectacle dispose d'une charte paysagère en rapport avec le contexte historique traité.



À l'image des bâtiments déjà construits sur le site, il est prévu de mettre en œuvre des matériaux de qualité, de s'intégrer dans une esthétique en lien avec le thème du parc et du spectacle programmé dans le bâtiment en question.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation reprend bien ces exigences.

Extrait de l'avis MRAe :

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.

Réponse de la collectivité :

La conclusion de la MRAe met en évidence que les points à éclaircir et à développer concernent la consommation du foncier, l'assainissement des eaux usées, la présence de zones humides, les incidences sur le paysage et le résumé non technique.

- **La consommation du foncier** : la consommation foncière du Puy du Fou depuis l'entrée en vigueur du SCoT correspond bien au rythme prévu par celui-ci.

- **L'assainissement des eaux usées** : parmi les systèmes ANC existants, un seul est aujourd'hui utilisé et est conforme. L'ensemble des bâtiments sera, par la suite des aménagements, raccordé à la nouvelle station d'épuration du Puy du Fou.

- **La présence de zone humide** : le plan présenté dans le dossier présentait une certaine ambiguïté qui n'avait pas lieu d'être dans la mesure où aucun aménagement n'aura pour conséquence de détruire ou détériorer la zone humide. Le plan a été modifié et l'OAP prévoit la préservation de la zone humide. C'est ce document qui fait foi lors des autorisations d'urbanisme.

- **Les incidences sur le paysage** : bien que la finalité du projet ne soit pas connue, la politique en termes d'intégration paysagère est bien développée sur l'ensemble du Parc et sera poursuivie dans le cadre des nouveaux aménagements. Les constructions devront à la fois être en accord avec la charte paysagère globale du Parc mais fera aussi l'objet d'une charte paysagère spécifique.

- **Le résumé non technique** : celui-ci a été rédigé et est présent dans le dossier en annexe ci-après.