



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le

25 JAN. 2011

### AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

sur le projet de création de la ZAC du « centre-ville 3 » sur la commune du Château d'Olonne

Département de la Vendée (85)

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 du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut si besoin être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors « *complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* », conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

#### **1 - Présentation du projet**

Le dossier concerne la création d'une ZAC d'une surface de 1,8 hectares, au sud du centre ville de la commune. Le programme de la ZAC prévoit la réalisation de 80 à 120 logements en locatif social et primo-accession, ainsi que la réalisation de quelques commerces et services, qui pourrait également comporter une chaudière bois sur l'emprise de l'ancienne salle de sport.

#### **2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent essentiellement l'insertion de la ZAC dans l'environnement urbain existant, l'accessibilité et la diversité des modes de déplacements, ainsi que la prise en compte des milieux naturels (gestion de l'espace et des eaux pluviales ...).

### **3 - Qualité du dossier**

Le dossier est dans l'ensemble d'un niveau de qualité satisfaisant, pédagogique et adapté aux enjeux en présence. Seuls les points énumérés ci-après appellent des observations :

- Même si le site comporte un potentiel réduit en matière de biodiversité, il aurait été utile de compléter au printemps, période plus propice au repérage de certaines espèces, les inventaires faune flore réalisés au mois de mars. Des indications sur la statut de la faune protégée repérée et un exposé permettant de mieux visualiser les mesures proposées pour préserver et/ou créer des habitats favorables au maintien des espèces concernées sur le site, devront en particulier être ajoutées, au plus tard au stade du dossier réalisation, une fois les détails du projet connus.
- Toute étude d'impact doit présenter l'estimation des dépenses correspondant aux mesures envisagées pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé. Au cas présent, les mesures envisagées sont présentées, tout en renvoyant vers le dossier de réalisation de la ZAC pour la définition plus précise de certaines d'entre elles. Dans cette attente, il serait néanmoins important que l'estimation des coûts soit complétée dans le respect du principe de précaution (cf. niveau de précision des études à ce stade qui doit conduire à prévoir une marge en cas d'évolution du projet rendue nécessaire au titre de la pris en compte de l'environnement) et sans se limiter aux espaces verts.

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

#### Localisation de la ZAC, densité et formes urbaines

Le projet de ZAC vient se greffer au tissu urbain existant, sur des terrains non urbanisés ou désormais inoccupés, jouxtant le centre bourg et des équipements publics. Cette démarche apparaît exemplaire, tant du point de vue de la maîtrise de la consommation d'espace que du renforcement de la centralité du bourg et de la diversification des formes urbaines (petits collectifs et maisons individuelles), en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT.

#### Milieux naturels et paysage

Le dossier prend globalement bien en compte les enjeux identifiés. Il sera néanmoins important de préciser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et/ou dans le dossier au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques, les dispositifs d'ores et déjà envisagés de gestion des eaux pluviales, de maintien des espèces et d'insertion par rapport au bâti environnant.

#### Sobriété énergétique

Le projet s'efforce de maîtriser les sources de consommation d'énergie (proximité de transports en commun, circulations douces, gestion externalisée du stationnement, bâtiments à basse consommation...). A noter que les conclusions issues de la réflexion en cours sur l'opportunité de créer un chaufferie collective au bois devront être intégrées au dossier de réalisation de la ZAC.

### **5 – Conclusion**

Sous réserve des observations mentionnées ci-dessus et des compléments à apporter au dossier une fois les détails du projet connus, ce projet de ZAC permettant un développement équilibré de la ville sur elle-même apparaît tout à fait satisfaisant.

Le préfet



**Jean DAUBIGNY**