



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 29 JAN. 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de la ZAC de l'île perdue à Jard-sur-mer**

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) de l'île perdue et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

1 - Présentation du projet

Le dossier concerne la création d'une ZAC d'une surface de 42 hectares, au nord-ouest de l'agglomération de Jard-sur-mer, visant à accueillir 840 logements et éventuellement quelques équipements publics du type boulodrome et maison des associations. L'objectif affiché par ce projet est le rééquilibrage de l'offre au profit notamment des jeunes ménages et des ménages à revenus modestes.

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.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

La commune de Jard-sur-mer se caractérise par une superficie assez faible, de nombreuses protections environnementales et paysagères (espaces remarquables, espaces boisés classés, sites classés et inscrits, Natura 2000...) et une surface agricole désormais réduite à 560 hectares, potentiel qu'il est important de protéger.

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent donc essentiellement la gestion économe de l'espace, le traitement des transitions paysagères entre la ZAC et les espaces naturels, la prise en compte des richesses biologiques à l'aval du projet et l'environnement humain (qualité du cadre de vie, accessibilité et diversité des modes de déplacements...).

3 - Qualité du dossier

Le dossier apparaît de qualité inégale en fonction des thématiques abordées. Les points énumérés ci-après mériteraient ainsi d'être approfondis :

- Le dossier fonde les estimations de population sur une occupation exclusive de la ZAC par des résidents permanents et sur une taille moyenne des ménages de 2,9 habitants, peu vraisemblable au regard de la composition actuelle du parc immobilier de la commune, caractérisée par une part très importante de résidences secondaires (73 %), de l'attractivité persistante du littoral pour ce mode de résidence et de la diminution de la taille des ménages.

Aussi, le dossier devrait faire état des outils que la commune entend mettre en oeuvre pour concrétiser l'intention de rééquilibrage au profit de l'habitat permanent et des jeunes ménages, exprimée au dossier – y compris les mécanismes à mettre en place pour conserver ces logements en résidences principales à moyen et long terme - et ajuster les estimations de population en tenant compte de la taille des ménages et de la répartition entre résidents permanents et secondaires escomptée au sein de la ZAC.

- Le dossier est également insuffisamment détaillé concernant l'aptitude du territoire à absorber les populations nouvelles attendues en termes :

- d'activité économique (même si l'échelle de territoire à considérer pour aborder ce thème est plus vaste, il convient de noter que la commune n'offre à l'heure actuelle que 691 emplois).

- de commerces et d'équipements publics du type crèches, écoles, capacité de la station d'épuration, réseau de transports en commun (à propos desquels le dossier fait uniquement état d'une absence de réseau à l'échelle intercommunale, sans préciser s'il existe d'autres niveaux de desserte ni analyser si le développement de la ZAC et plus globalement, de l'urbanisation côtière, justifierait une extension des réseaux, la réservation d'emplacements pour des arrêts de bus, etc).

- Le dossier aurait gagné à comporter une carte des mesures d'inventaires et de protection intéressant la commune mentionnées au dossier afin de mieux situer la périmètre de la ZAC dans un contexte élargi et d'enrichir l'analyse en termes de fréquentation à terme des milieux sensibles (effets indirects).

- Le dossier indique que le site Natura 2000 situé à l'aval du projet constitue l'exutoire des eaux pluviales et explique les modalités de gestion de ces dernières prévues dans le cadre de la mise en oeuvre de la ZAC. Il ne comporte toutefois pas d'étude d'incidence formalisée sur les espèces et habitats ayant justifié la création de ce site Natura 2000. Il conviendrait de s'assurer du respect du décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, en n'omettant pas de préciser si la commune est également intéressée par un site Natura 2000 en mer. Les dossiers de réalisation de la ZAC et au titre de la loi sur l'eau devront également apporter un soin particulier à la mise en oeuvre des orientations prédéfinies afin de garantir l'absence d'effet dommageable de l'opération sur le site Natura 2000.

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

Apports de population

La création de 840 logements à l'échelle de 15/20 ans envisagée entraînerait, au vu des objectifs démographiques figurant au dossier, un rythme de croissance de 6,7% par an et un doublement de la population de la commune sur une période très courte, alors que le PADD du PLU adopté en 2007 fixait un objectif de stabilisation de la croissance à 2% par an sur les dix prochaines années.

La collectivité pourrait notamment envisager de limiter, dans un premier temps (15-20ans), le périmètre de la ZAC aux secteurs 1AUa et UB - l'étude globale sur l'ensemble du secteur étant toujours intéressante, voire nécessaire - la réalisation sur la zone 2AU pouvant être envisagée à plus long terme (au-delà de 20 ans).

Gestion économe de l'espace

La localisation de la ZAC en continuité de l'urbanisation existante, à proximité du bourg, est cohérente.

La diversification des formes urbaines et la densité de 20 logements à l'hectare projetées - portant la surface moyenne à 300 m² par logement alors qu'elle était supérieure à 700m² sur la dernière décennie - dénotent un effort de la collectivité pour limiter l'étalement urbain.

Toutefois, au vu de la rareté du foncier sur la commune, urbaniser 42 hectares sur 15-20 ans risquerait d'hypothéquer sérieusement l'avenir, d'autant que l'imprécision du dossier sur les thématiques évoquées en partie 3 de l'avis tend à sous-estimer les besoins en équipements divers qui pourraient naître de la mise en œuvre de la ZAC et, par voie de conséquence, à sous-estimer la consommation d'espace à terme et à mal définir et articuler les vocations des différents espaces dédiés à terme à l'urbanisation .

Pour ces raisons, la commune devrait apporter la justification des besoins à différents horizons en les mettant en perspective à une échelle de territoire pertinente (supra communale pour certains thèmes) et mener une réflexion sur les formes urbaines et la densification permettant ainsi de répondre aux besoins tout en préservant l'avenir.

Il pourrait également être envisagé, s'agissant de la taille des terrains, de privilégier les résidences principales et de les réduire pour les résidences secondaires (l'entretien des jardins pouvant y être vécu comme une contrainte, ce qui nuit parfois à la qualité des perceptions paysagères depuis l'espace public des communes littorales). Enfin, l'espace dédié aux voiries secondaires est largement dimensionné et pourrait être revu de manière à permettre un gain d'espace.

Déplacements et sobriété énergétique

Le projet de ZAC prévoit une hiérarchisation des voies et une diversification des modes de transport au sein de la ZAC favorisant les liaisons douces.

Le projet devrait toutefois en complément amorcer une réflexion sur la desserte de la commune par les transports en commun (notamment à destination des scolaires mais également des actifs, des ménages modestes et des personnes âgées) et justifier du fait que le plan de la ZAC n'obérera pas une desserte future, étant rappelé que le niveau de l'offre de travail sur la commune conduira vraisemblablement à une augmentation des déplacements motorisés pendulaires.

Le projet prévoit pour le reste des préconisations pour une bonne orientation des constructions, des recommandations pour la mise en place de panneaux photovoltaïques et des prescriptions architecturales orientant les constructions vers des choix écologiques et des apports solaires passifs. Il serait souhaitable, que le dossier indique les outils que la collectivité envisage de mobiliser pour rendre ces mesures effectives en phase réalisation.

Il est rappelé qu'une étude de faisabilité portant 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 devra être réalisée conformément à l'article L 128-4 du Code de l'Urbanisme.

Milieux naturels et paysage

Les modes d'occupation actuelle des parcelles et la localisation de la ZAC lui confèrent un intérêt biologique et paysager limité. Le plan d'aménagement s'efforce de préserver et de recréer des milieux intéressants. Les différents modes de traitement des eaux pluviales envisagés (noues paysagères, infiltration, stockage) apparaissent également intégrés de façon esthétique à l'espace public et adaptés à la sensibilité des milieux. Il est par contre plus difficile d'apprécier la cohérence entre les cônes de vues à préserver identifiés sur la carte de synthèse des enjeux urbains et paysagers et les schémas d'aménagement et de répartition du programme de logements retenus. L'analyse paysagère gagnerait également à être renforcée en phase réalisation sur l'impact (ou l'absence d'impact) en termes de vues lointaines des aménagements envisagés, pour évaluer notamment si les constructions seront perceptibles depuis les secteurs d'intérêt patrimonial alentour.

Conclusion :

L'approche environnementale du projet d'aménagement de la ZAC, la densité et la mixité des formes urbaines, ainsi que l'ambition affichée d'un rééquilibrage en terme de mixité de populations accueillies sont autant d'objectifs forts et positifs.

Toutefois, la pertinence d'un programme d'une telle ampleur sur la commune de Jard-sur-mer – en terme d'espace consommé et d'apport de nouvelles populations - ne peut pleinement se justifier qu'en se référant à des échelles de temps et de territoire autres que celles présentées dans le dossier.

En l'état, le rythme de croissance et la consommation d'espace envisagés au travers de ce projet paraissent incohérents :

- avec la réalité actuelle de la commune (cf évolution de la population ces dernières années par exemple) ;
- et même avec l'évolution projetée, telle qu'elle est affichée dans son document d'urbanisme (PLU), au travers du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Par ailleurs, le dossier n'indique pas clairement comment la commune entend assurer, dans le temps, le rééquilibrage entre résidences principales et secondaires espéré et la réflexion ne semble pas complètement aboutie en ce qui concerne le besoin en équipements collectifs potentiellement généré par le projet.

C'est pourquoi le dossier devrait être complété par :

- la justification des besoins ;
- la part de résidences principales et de résidences secondaires ;
- la population permanente attendue ;
- les incidences de cette nouvelle population sur les équipements publics (écoles, garderies...);
- des précisions sur les mécanismes mis en place pour favoriser l'arrivée de jeunes et maintenir un taux de répartition entre résidences secondaires et principales raisonnable et ceci, dans la durée.

Le préfet



Jean DAUBIGNY