



PREFECTURE DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

REÇU le

01 JUIN 2010

D.R.E.A.L PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le

25 MAI 2010

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de la ZAC de la Belle noue à Olonne-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 la Belle noue 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 6.5 hectares, en frange du bourg d'Olonne-sur-mer, destinée à accueillir environ 200 logements.

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

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent tant l'environnement humain (qualité du cadre de vie, accessibilité et diversité des modes de déplacements...) que la prise en compte des milieux naturels et paysages (gestion économe de l'espace, prise en compte des richesses biologiques sur la zone et à l'aval du projet, insertion paysagère de la ZAC située en sortie du bourg...).

3 - Qualité du dossier

Le dossier est dans l'ensemble d'un niveau de qualité satisfaisant, clair et adapté aux enjeux en présence. Quelques points énumérés ci-après mériteraient toutefois d'être approfondis :

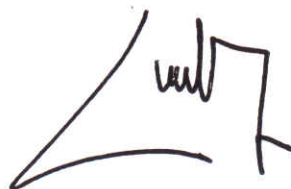
- Le dossier est largement centré sur les déplacements automobiles et les liaisons douces, au détriment des transports en commun évoqués uniquement à travers la définition de deux emplacements pour des arrêts de bus. En phase ultérieure, le dossier devra comporter des éléments sur la desserte actuelle du site ou de ses abords par le réseau de transports en commun et préciser le projet de la commune ou de l'intercommunalité sur cette question.

- Le projet de ZAC se situant en limite ouest du bourg, l'analyse paysagère et le reportage photographique, centrés sur le périmètre de la ZAC et les perceptions depuis le bourg, gagneraient à être renforcés 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 les plus hautes ou le merlon planté en bordure de voie ferrée seront perceptibles depuis l'ouest de la commune compte tenu de la topographie.
- Le dossier mentionne les espèces observées et évalue en complément les potentialités d'accueil du site. Il serait important que le dossier se prononce clairement sur la fréquentation ou non du site par des espèces protégées et explicite le cas échéant ce que le régime de protection des espèces concernées implique pour la poursuite du projet.
- Le site Natura 2000 situé à environ 1 kilomètre à l'aval du projet constitue l'exutoire des eaux pluviales. Le dossier met en avant les améliorations sur la gestion des eaux pluviales que permettrait la mise en oeuvre de la ZAC et ne comporte pas d'étude d'incidence formalisée sur les espèces et habitats ayant justifié la création de ce site Natura 2000. Les dossiers de réalisation de la ZAC et au titre de la loi sur l'eau devront 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.
- L'article R 122-3 du code de l'environnement définissant le contenu des études d'impact prévoit que le dossier présente « 4° Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ». Au cas présent, les différentes catégories de mesures envisagées sont précisées au dossier, qui renvoie vers le dossier de réalisation de la ZAC pour la définition plus précise de certaines d'entre elles. Par contre, l'estimation des dépenses ne figure dans le dossier reçu que sous la forme de deux enveloppes globales d'un montant total de 350000 euros (systèmes de gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers). L'étude d'impact jointe au dossier de réalisation devra expliciter le contenu de ces enveloppes en individualisant les dépenses par types de postes et en veillant à estimer les mesures en phase travaux mais également en phase fonctionnement.
- Afin d'améliorer la lisibilité des cartes (pages 28, 35 et 67), le dossier de réalisation devra mieux distinguer la couleur des trames bois humide et fructifiée.

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

Sous réserve des quelques observations mentionnées ci-dessus et des compléments à apporter au dossier une fois les détails du projet connus, ce projet de ZAC apparaît de nature à concilier la prise en compte des enjeux environnementaux et le développement de l'habitat sur la commune d'Olonne-sur-mer, en développant une forme urbaine satisfaisante en terme de consommation d'espace.

Le préfet



Jean DAUBIGNY