



Préfet de la région Pays de la Loire

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

Nantes, le

14 OCT 2010

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de la ZAC de la Guérinière 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 Guérinière 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 10 hectares, au lieu-dit la Guérinière sur la commune d'Olonne-sur-mer. Le programme de la ZAC prévoit la réalisation de 80 à 100 logements dont 25% aidés ainsi que la réalisation d'équipements publics liés au lycée de la Mer situé à proximité et la préservation d'une coulée verte.

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, nuisances, 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, insertion paysagère ...).

3 - Qualité du dossier

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

- Le dossier devra être clarifié s'agissant des objectifs de densité et de la répartition par types d'habitat des logements à créer (cf. paragraphe densité et formes urbaines en partie 4 du présent avis).
- 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, le montant des dépenses correspondantes n'est pas évalué. Dans l'attente du dossier de réalisation qui devra individualiser ces dépenses par types de postes, il convient d'ajouter au dossier de création de la ZAC une estimation du montant des mesures compensatoires.
- En présence d'espèces protégées, il est important que les dossiers explicitent systématiquement ce que le régime de protection des espèces concernées implique et évalue la nécessité ou non d'une dérogation en application des articles L 411-1 et suivants du code de l'environnement pour la mise en oeuvre du projet. Le dossier de réalisation de la ZAC devra y veiller dans la mesure où des faunistiques protégées ont été repérées sur le site de la ZAC.
- Le dossier de réalisation de la ZAC devra justifier explicitement de l'absence d'incidence du projet sur le site Natura 2000 du marais d'Olonne en application de l'article R 421-21 du code de l'environnement issu du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, entré en vigueur le premier août 2010.
- Sur la forme, la commune étant située dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 approuvé fin 2009, il convient désormais, pour les zones humides, de se référer à l'objectif 8 du SDAGE (et non à l'objectif 4).

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

Localisation de la ZAC

Le projet de ZAC vient s'insérer dans une enclave urbaine à la périphérie des Sables d'Olonne, à proximité d'équipements publics scolaires et sportifs et d'une zone commerciale, entre le lycée Tabarly et une zone pavillonnaire. Dans ce contexte, l'utilisation de terrains enclavés dans le tissu urbain existant est bénéfique du point de vue de la consommation d'espace.

Le devenir de la zone limitrophe, hors ZAC aujourd'hui et dédiée selon les indications au dossier à des activités commerciales ou économiques, pose toutefois question quant à sa compatibilité avec les orientations du SCOT en matière de développement des zones d'activités.

Densité et formes urbaines

L'économie d'espace constitue un des enjeux forts du SCOT du canton des Sables d'Olonne, qui prescrit une réduction de 35% de la surface consommée pour un même nombre de logements par rapport à la période précédente son entrée en vigueur et fixe des objectifs de mixité sociale et de réduction de consommation d'espace, rappelés page 99 du dossier : « le projet sera compatible avec le SCOT qui préconise un développement basé sur une offre de logements adaptée aux objectifs soit 65% de logements individuels (densité de 18 logts /ha) et 35% de logements collectifs (densité de 40 logts/ha)».

Il est important de veiller à bien respecter les objectifs de densité et de réduction de la consommation d'espace fixés par le SCOT. Or, en l'absence d'indication au dossier de la surface des îlots destinés à de l'habitat, il est difficile de mesurer la cohérence du programme de la ZAC (80 à 100 logements se décomposant en logements individuels groupés type maisons de ville et logements intermédiaires ou collectifs) avec ces objectifs. Il conviendrait d'expliquer au dossier comment le nombre de logements dans la ZAC a été déterminé et de mettre en cohérence le schéma (page 78) et les développements écrits (page 81) précisant la répartition par types d'habitat (le dossier annonce 2 ou 3 îlots d'habitat individuel selon les pages).

Biodiversité et paysage

Le dossier prend globalement bien en compte les enjeux identifiés.

Il prévoit la suppression du plan d'eau n°3 et évoque « la possibilité de création d'une nouvelle mare ... », mesure qui devra être précisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que dans le dossier au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le SCOT prévoit le maintien du corridor écologique le long du ruisseau situé au nord du projet, sous forme de zone verte gérée de façon adaptée. Le projet d'îlot bâti situé au nord ouest, qui vient s'adosser au bâti existant en laissant juste le passage de la liaison douce, serait toutefois à réduire en vue de mieux préserver les fonctionnalités du corridor écologique.

Sobriété énergétique

Le dossier fait état d'une étude réalisée par le syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée (SYDEV) portant sur le potentiel 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.

Il aurait été souhaitable que cette étude, qui semble conclure à l'absence de rentabilité d'une chaufferie-bois, soit jointe au dossier et que des dispositifs autres que la chaudière-bois soient étudiés.

Ce point apparaît d'autant plus important que l'une des préconisations du SCOT est de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et que ce quartier se situe dans le prolongement du Lycée Tabarly, qui est un exemple en ce sens et qui bénéficie du label Haute Qualité Environnementale.

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 apparaît de nature à concilier la prise en compte des enjeux environnementaux et le développement de l'habitat et des équipements publics sur la commune d'Olonne-sur-mer.

Le préfet

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'D' and 'AUBIGNY'.

Jean DAUBIGNY