



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Nantes, le

27 FEV. 2012

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

sur le projet de création de la ZAC des Prés de la Clais Sud

Commune du Château d'Olonne

Département de la Vendée

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 13,6 hectares, au nord-ouest du centre ville de la commune, comprenant 270 à 330 logements répartis comme suit : 20% en locatif social (collectifs et individuels sur parcelles de 150m²), 30% en accession abordable (collectifs et maisons de ville sur lots de 250/300m²) et 50% en marché libre (collectifs et lots de 380/450m²).

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, dans un souci de gestion économe de l'espace, l'articulation du projet de ZAC avec les autres projets de développement en cours sur la commune, 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 (milieux d'intérêt patrimonial, eaux pluviales et nappe d'eau...).

3 - Qualité du dossier

Le dossier est dans l'ensemble d'un niveau de qualité satisfaisant, pédagogique et adapté aux enjeux en présence.

Sur un plan général, il aurait été néanmoins utile à la bonne compréhension du dossier :

- que les différents scénarii proposés soient légendés,
- que l'estimation du coût des mesures évalue les frais de gestion des différentes zones humides, en complément des frais de restauration/recréation et d'établissement d'un plan de gestion,
- que le dossier explicite et justifie la nécessité ou non d'une autorisation exceptionnelle de déplacement ou de destruction d'espèces protégées.

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point 4 du présent avis.

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 à proximité du bourg. Le dossier intègre une diversification des formes urbaines (petits collectifs et maisons individuelles) et la densité moyenne envisagée (20 à 24 logements/ha) respecte les objectifs du PLU qui préconise une densité moyenne de 23 logements/ha. Cependant, cette zone étant située près du bourg, la possibilité d'une densité plus forte aurait mérité d'être étudiée : celle-ci semblerait en effet acceptable dans ce secteur, compte-tenu des vastes espaces verts à proximité (coulée verte, secteur de la Poitevinière...) qui apportent une vraie plus-value au cadre de vie.

Pour autant, l'opportunité de créer cette nouvelle ZAC dès à présent pose question. Pour mémoire, la commune n'a pas connu de croissance sur la période 1999-2006 et la création de la ZAC du centre-ville, avec pour objectif de créer 80 à 120 logements en centre-bourg destinés à favoriser l'arrivée de jeunes primo-accédants, date de moins d'un an. Dans ce contexte, l'intérêt de créer d'ores et déjà une nouvelle ZAC de 270 à 330 logements devrait ressortir d'une analyse fine des besoins, inexistante au dossier.

Sauf à le justifier, il semblerait plus judicieux d'urbaniser la zone du centre-ville et de ne lancer cette seconde ZAC que lorsque la première sera déjà bien amorcée, afin d'éviter autant que possible que les lots à bâtir de la ZAC des Prés de la Clais soient vendus les premiers et de surcroît pour des résidences secondaires, ce qui serait contraire aux objectifs de la commune, qui souhaite enrayer le vieillissement de sa population et maîtriser sa consommation d'espace.

Ressource en eau

L'étude d'impact fait état du problème d'alimentation en eau potable et de la probabilité de pénurie d'eau à l'horizon 2015. Au-delà d'un simple constat, il conviendrait de s'interroger sur les mesures à prendre pour pallier cette insuffisance, par exemple programmer l'urbanisation au fur et à mesure de la mise en oeuvre de solutions pour l'alimentation en eau potable.

Paysage

La zone des Prés de la Clais, outre des zones humides, présente un paysage boisé et bocager. L'analyse du paysage fait ainsi état de plusieurs enjeux, notamment la préservation des grands éléments du caractère bocager et de leurs fonctionnalités : haies, arbres remarquables, zones humides...

Le dossier précise que les haies, petits bois seront intégrés au maximum mais aucun schéma n'identifie clairement les espaces boisés, arbres remarquables et haies préservés et ceux qui seront détruits, ce qui serait indispensable pour apprécier si le projet s'efforce réellement de conserver les haies et boisements et d'intégrer l'urbanisation au sein du paysage existant.

Zones humides

Les inventaires de zones humides réalisés par le SAGE et le bureau d'études apparaissent sensiblement différents bien que supposés tous deux avoir appliqué le protocole défini dans l'arrêté d'octobre 2009. Ces écarts mériteraient d'être analysés afin de pouvoir mesurer la fiabilité de chacun des inventaires.

Le projet dans sa conception actuelle prévoit la destruction de 1,2 hectares de zones humides sur les 1,36 hectares inventoriés dans l'état initial.

Sur les 13 650 m² de zones humides répertoriées, 1 513 m² seraient conservées, 4 200 m² seraient recrées sur site et 16 000 m² seraient restaurées sur le site du Coudriou, sous maîtrise foncière communale.

Cependant, le dossier ne justifie pas de l'impossibilité de conserver davantage de zones humides sur le site, par le biais notamment d'une urbanisation plus compacte évitant les zones humides, assortie de l'intégration à la coulée verte d'une surface plus importante de la zone humide existante.

Si le choix du scénario 4 permet, dans un souci de conservation de l'habitat terrestre et aquatique du triton palmé, d'éviter l'urbanisation du secteur de la Poitevinière dans la cadre de la ZAC, la question du devenir de ce secteur n'est toutefois pas traitée au dossier : en l'état, la collectivité fait le choix d'exclure ce secteur du périmètre du projet de ZAC initialement plus large, alors que la possibilité de maintenir ce secteur dans le périmètre de la ZAC – mais cette fois à des fins de protection - aurait mérité d'être étudiée. De même, les modalités de conservation à l'état naturel de ce secteur et de mise en gestion éventuelle mériteraient d'être précisées et, le cas échéant, intégrées aux mesures compensatoires de façon à les intégrer pleinement au projet.

Eaux pluviales

Si le projet se raccorde à des canalisations existantes, il convient dans un premier temps de régulariser la situation de ces canalisations si elles n'ont jamais été déclarées, de vérifier si l'impact du projet sur ces canalisations sera notable ou non, puis de mettre en conformité les rejets existants avec la réglementation actuelle tant en matière qualitative que quantitative.

Le dossier indique que le débit de tout aménagement supérieur à 1 hectare sera limité à 12 litres/seconde par hectare. Or, le SDAGE du bassin Loire Bretagne précise dans sa disposition 3D-2 que les rejets ne peuvent, dans le cas présent, excéder un débit de 3 litres/seconde par hectare. Il conviendrait donc de veiller à respecter ce point.

Le dossier loi sur l'eau devra par ailleurs préciser l'impact de la remontée des eaux de nappe sur le projet tant au niveau des habitations que de la gestion des eaux pluviales. Il devra également confirmer le plan de gestion sur le secteur du Coudriou et en particulier sur le long terme.

Sobriété énergétique

Le dossier comporte, comme prévu à l'article L 128-4 du code de l'urbanisme, « une étude de faisabilité 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 ». Cette étude a été réalisée sur le fondement de la réglementation thermique RT 2012 et d'un projet de ZAC préalablement établi, intégrant initialement le secteur de la Poitevinière.

Le rapport de présentation et l'étude d'impact exposent, en termes généraux, les principes intégrés au projet dans le but de maîtriser les sources de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre : circulations douces, gestion externalisée du stationnement, transports en commun, choix de formes urbaines et de bâtiments à basse consommation d'énergie, emploi de matériaux recyclables ou recyclés, promotion des énergies renouvelables...

A noter toutefois que les modalités retenues et l'analyse d'impacts mériteraient d'être développées, au plus tard dans le dossier de réalisation de la ZAC et que le poids relatif du critère énergétique dans la recherche d'un scénario de moindre impact, ainsi que les suites données aux conclusions de l'étude de faisabilité mentionnée ci-dessus, auraient gagné à ressortir plus clairement dans l'étude d'impact.

La relative proximité du réseau de transports en commun mériterait également d'être précisée : la mention d'un arrêt de bus - non cartographié - à « 300 m du site » apparaît trop évasive, sachant que la surface importante du site peut sensiblement allonger la distance pour certains usagers. De même, la mention d'un probable « développement du réseau de bus » appellerait des indications en termes de linéaire et d'échéancier.

5 – Conclusion

Si la nature et le secteur d'implantation du projet apparaissent globalement cohérents, le dossier mérite néanmoins d'être complété et motivé sur différents points, concernant notamment la possibilité de minimiser la destructions des zones humides, la gestion des eaux pluviales, la conservation des éléments de paysage existants et la possibilité d'une densité plus élevée.

Au-delà de ces aspects, se pose la question de la nécessaire articulation dans le temps des différentes opérations d'aménagement de ZAC menées par la commune afin, d'une part, de ne pas annihiler les effets positifs attendus en termes de gestion économe de l'espace communal et de répartition de la population et, d'autre part, de tenir compte de la nécessaire mise en œuvre de solutions pour l'alimentation en eau potable à une échelle supra-communale.

Le préfet



Jean DAUBRENY