

## Programme Prévisionnel des constructions et des Equipements

Par courrier du 7 octobre 2020, les services de la DDTM ont sollicité un bilan des mesures compensatoires réalisées par la SELA sur l'emprise des Tranches 1 et 2 de la ZAC de Vireloup ainsi qu'un nouveau diagnostic environnemental des terrains aménagés dans le cadre de la réalisation du « Bosquet des sources ».

Il ressort de l'étude réalisée par ATLAM fin 2020/début 2021:

- qu'environ 15% des compensations réalisées sur les tranches 1 et 2 de la ZAC ne sont pas fonctionnelles. Une surface complémentaire d'environ 6 200 m<sup>2</sup> devra être compensée.
- qu'une zone humide d'environ 14 720m<sup>2</sup> a été identifiée sur l'emprise des tranches 3 et 4 de la ZAC.
- que des espèces patrimoniales ou protégées (oiseaux, reptiles, chiroptères...) ont été identifiées sur le site ou à proximité

Des inventaires complémentaires ont été réalisés entre le printemps 2021 et l'été 2022 par THEMA ENVIRONNEMENT, afin d'établir un état précis des espèces patrimoniales et protégées présentes sur le site et à proximité.

Ces inventaires ont mis en évidence la **nécessité de revoir le plan de composition** pour limiter l'impact de l'opération sur les espèces identifiées et d'intégrer au « porter à connaissance », déposé en juin 2022, une demande de dérogation pour atteinte à l'habitat d'espèces protégées.

Ce dernier intègre des propositions significatives destinées à :

- Compenser les zones humides détruites par le précédent aménageur lors de l'aménagement de la Tranche 1 de la ZAC
- Favoriser la préservation des espèces protégées et patrimoniales en compensant les impacts qui ne peuvent être évités

L'arrêté préfectoral du 25 janvier 2023 valide les mesures compensatoires proposées et autorise les travaux d'aménagement des tranches 3 et 4 de la ZAC.

Néanmoins, après plus de 2 années de blocage, l'actualisation des études environnementales a eu un impact significatif sur le projet initialement envisagé, notamment **en réduisant les surfaces urbanisables**, par la préservation des zones humides nouvellement identifiées ainsi que des zones d'habitat des espèces protégées et ainsi **diminuer les surfaces cessibles**.

En janvier 2023, à l'initiative de la ville, une rencontre est programmée en vue d'intégrer des logements BRS sur l'opération. L'aménageur a alors accepté de dédier de la surface cessible destinée à la construction de 8 logements BRS.

Les surfaces urbanisables étant revues à la baisse, en compensation l'aménageur propose d'acquérir un ilot « collectif » qui se situera sur la tranche 3 de la ZAC.

L'hypothèse de programmation serait la suivante :

	Nbre LOTS / ILOTS <b>Minimum</b>	Nbre LOGEMENTS <b>Minimum</b>
Lots Libres	86	86
B.R.S.	1	8
Logements Sociaux	3	27
Logements individuels groupés/Intermédiaires/Collectifs	1	4
<b>TOTAL Tranche 1 et 2</b>	<b>91</b>	<b>125</b>

Les BRS et Logements Sociaux représentent 28 % des logements des Tranches 3 et 4 selon cette hypothèse.