



DOSSIER CREATION ZAC

ZAC SULLY La-Roche-Sur-Yon

juin-24

1. Rapport de Présentation

Ville de La Roche-sur-Yon





DOSSIER CREATION ZAC

ZAC SULLY La-Roche-Sur-Yon

juin-24

1.1. Rapport de présentation

Ville de La Roche-sur-Yon



CLIENT

RAISON SOCIALE	La Roche-sur-Yon
COORDONNÉES	Ville de La Roche-sur-Yon Place du Théâtre BP 829 85021 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	Frédéric SACHOT 5 rue Lafayette 85000 La Roche sur Yon Tél : 02 51 47 49 94

SCE – Atelier UP+

COORDONNÉES	4, rue Viviani – CS 26220 44262 NANTES Cedex 2 Tél. +33 2 51 17 29 29 - Fax +33 2 51 17 29 99
INTERLOCUTEUR <i>(nom et coordonnées)</i>	Madame Lise MARTINONI E-mail : lise.martinoni@ateliersup-plus.fr

RAPPORT

TITRE	ZAC de Sully – La Roche-sur-Yon Dossier création de ZAC
NOMBRE DE PAGES	
NOMBRE D'ANNEXES	
OFFRE DE RÉFÉRENCE	
N° COMMANDE	

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
220831	juin 24	x		TCE	LIM

Sommaire

1. Contexte du projet	5
2. Localisation de la ZAC de Sully	7
3. Objet et justification	8
3.1. Les enjeux à l'échelle supra-communale	8
3.1.1. Le contexte démographique de la Roche-sur-Yon.....	8
3.1.2. La situation au regard du SCoT	8
3.1.3. La situation au regard du Plan Local de l'Habitat.....	8
3.1.4. La situation au regard du Plan Local d'Urbanisme	8
3.1.4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	9
3.1.4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	10
3.1.4.3. Règlement du PLU	10
3.1.5. Servitudes d'Utilité Publique.....	11
3.2. Les objectifs généraux de l'opération	11
4. Description de l'état initial du site et de son environnement	12
4.1. Le milieu physique	12
4.1.1. Le socle géographique	12
4.1.2. Le contexte hydrographique	13
4.2. La faune et la flore	15
4.2.1. La flore.....	15
4.2.2. La faune.....	15
4.2.3. Les Zones Humides.....	15
4.3. L'occupation du sol et son environnement	17
4.3.1. Occupations du sol.....	17
4.4. La desserte et l'accessibilité du secteur de projet	18
4.4.1. Le contexte routier.....	18
4.4.2. Accessibilité en transports en commun.....	18
4.4.3. Modes actifs	19
4.5. L'analyse du paysage	19
4.6. Les risques industriels et technologiques	20
4.7. Les éléments techniques	20
4.7.1. Pollution et qualité des sols.....	20
5. Le projet faisant l'objet du dossier de création	21
5.1. Le parti d'aménagement du projet	21
6. Le choix de la procédure de ZAC pour conduire le projet	25
6.1. La procédure de ZAC	25
7. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier	26
8. Les raisons du choix du projet	26

8.1. Justification socio-démographique	26
8.2. Les modalités d'insertion du projet dans l'environnement.....	26
8.3. Les raisons au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.....	27
8.3.1. Au regard du Schéma de Cohérence Territorial Pays Yon et Vie.....	27
8.3.2. Au regard du Plan Local d'Urbanisme.....	27

1. Contexte du projet

La ville de La Roche-sur-Yon mène depuis 2017, une série d'études préalables, dans le cadre de la requalification de ce site, qui constitue un enjeu urbain important car il concentre :

- ▶ Des équipements publics structurants à vocation majeures (complexe sportif Ladoumègue, salle de sports Sully...),
- ▶ Des friches importantes constituant des enjeux de requalification (friche Sully),
- ▶ Une grande hétérogénéité de tissu urbain (activités industrielles, commerciales, de service...),
- ▶ Des enjeux de requalification des espaces publics afin de les rendre plus qualitatifs, plus urbains et permettant de redonner la place aux piétons.
- ▶ Un 1er diagnostic, réalisé durant l'année 2017, a permis de mettre en relief les grands enjeux de ce projet :
- ▶ Redonner une dynamique urbaine au site Trois Ponts / Sully / Ladoumègue par le développement d'un nouveau quartier de ville intégrant différentes fonctions (sport, évènementiel, loisirs, habitat, activités économiques, tertiaire...).
- ▶ Mener une réflexion spécifique sur la vocation sportive / évènementielle de ce site, à travers le maintien du complexe sportif Ladoumègue et de la salle omnisports existante.
- ▶ Désenclaver ce site pour mieux l'intégrer au reste de la ville.
- ▶ Développer des espaces publics et des axes de circulation apaisés et partagés (automobiles, piétons, vélos).
- ▶ Apporter une image plus qualitative de l'entrée de ville.

Afin de conforter ce projet, la Ville a instauré courant 2018, un périmètre de prise en considération, permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

Une délibération prise lors du conseil municipal du 2 juillet 2019, vient conforter le positionnement de ce périmètre de prise en considération ainsi que les grandes orientations et vocations du projet.

L'ensemble de l'opération s'inscrit dans une surface de près de 17 hectares et répond à la définition de l'opération d'aménagement, définie par l'Article L300-1 du Code de l'Urbanisme. La procédure envisagée pour cette opération d'aménagement est la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

« Les zones d'Aménagement Concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette Collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés... » (art. L.311-1 pour partie du Code de l'Urbanisme).

En préalable à l'engagement de l'aménagement, la Commune doit créer la ZAC, ce qui revient principalement à arrêter un périmètre et un programme.

Le dossier précise également si la part communale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Selon l'article R311-2, **le dossier de création comprend** :

- + **un rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération et comporte ; une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.
- + **un plan de situation**
- + **un plan de délimitation**
- + **une étude d'impact.**

2. Localisation de la ZAC de Sully

La Roche-sur-Yon est une commune de l'Ouest de la France, préfecture du département de la Vendée, situé dans la région des Pays de la Loire.

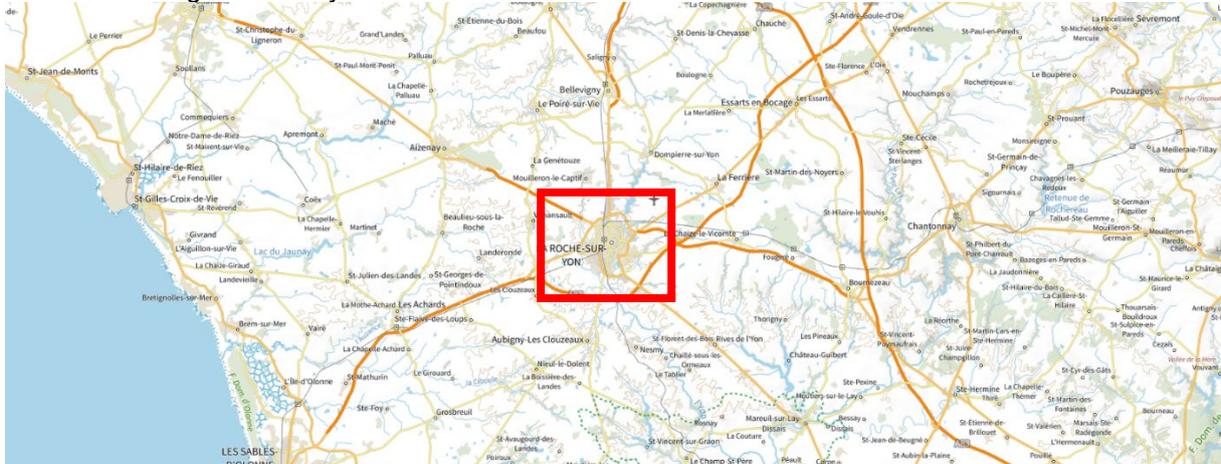


Figure 1 : Localisation de La Roche-Sur-Yon. Source : IGN

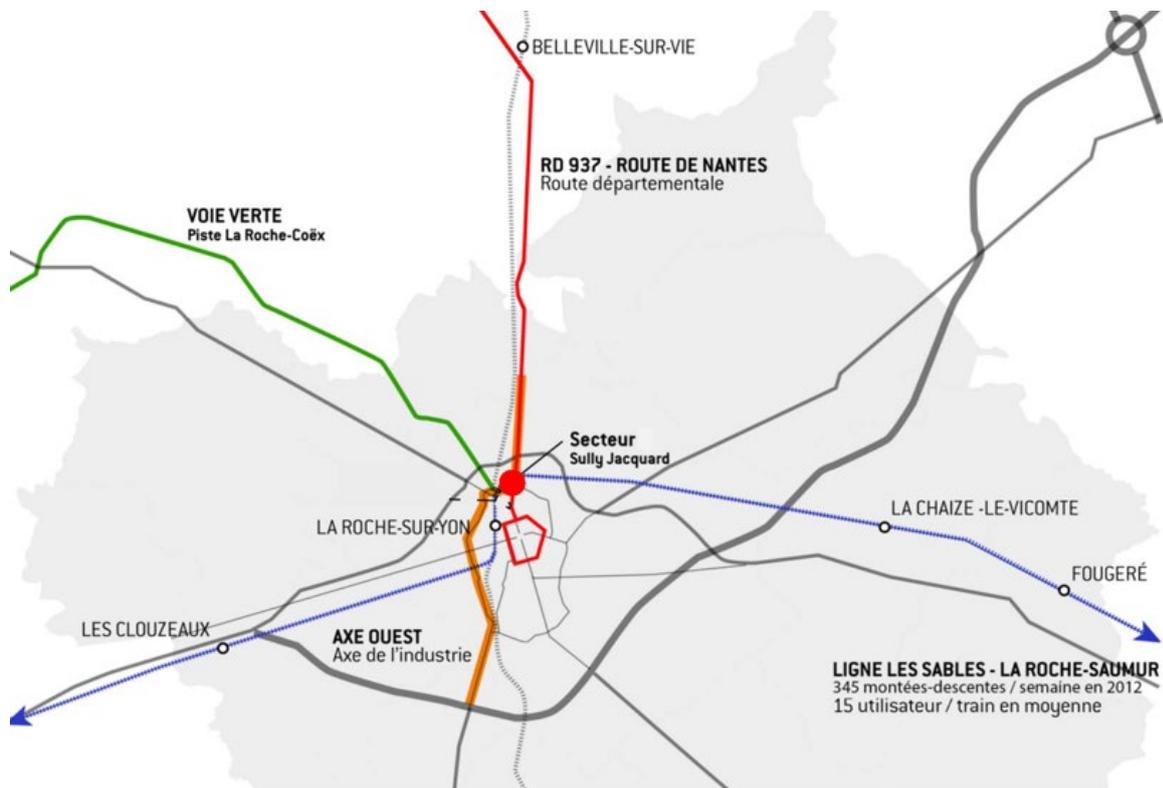


Figure 2 : Localisation de la ZAC Sully dans l'agglomération. Source : Etude Urbain « la Roche-sur-Yon 2040 »

Le site « Trois Ponts – Sully – Jacquard », situé au Nord de la ville (17 hectares environ de périmètre opérationnel) est imbriqué entre le quartier Jean-Yole, dont la rénovation urbaine (ANRU) a été achevée en 2015 et Acti' Nord, la plus importante zone d'activités de la Ville.

Le site est situé à 5 min à vélo et 20 min à pied de la place Napoléon, cœur de ville de La Roche-Sur-Yon, et de la gare SNCF. Il est aussi directement accessible depuis la RN160, rocade de l'agglomération.

Le site est longé au Nord par la voie ferrée, à l'Est par la rue Gutenberg, et au Sud par le Boulevard Jean Yole. Il est traversé par le Boulevard de Sully.

3. Objet et justification

3.1. Le contexte à l'échelle supra-communale

3.1.1. Le contexte démographique de la Roche-sur-Yon

Selon l'INSEE, la Roche sur Yon Agglomération comptait plus de 98 000 habitants en 2020. La population de l'intercommunalité est en augmentation depuis 1968. Elle a augmenté de 85% entre 1968 et 2020. Plus actuellement, la communauté de commune compte une augmentation de population de 0,76% par an.

Pour répondre aux besoins qu'engendrera cette croissance démographique, la Roche sur Yon Agglomération affirme différentes ambitions dont notamment (liste non exhaustive) :

- ▶ Une politique volontariste de développement de l'habitat et du logement
- ▶ Un renouvellement urbain des sites en mutation pour un habitat dense et attractif
- ▶ Une adaptation de l'habitat à la population existante et à son évolution
- ▶ Une promotion de la qualité des logements

3.1.2. La situation au regard du SCoT

La commune de la Roche-sur-Yon est intégralement couverte par le SCoT du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020.

Un des objectifs fondamentaux du SCoT du Pays Yon et Vie est de favoriser un développement urbain durable et acceptable ; en effet la révision du SCoT s'élabore suite aux lois Grenelle de l'environnement et Alur qui ont renforcé son rôle en tant que document stratégique pour le projet de territoire qui intègre les enjeux du développement durable.

Les objectifs du SCOT sont de :

- **Préserver et valoriser les ressources du territoire**
- **Développer durablement le centre urbain et la mobilité**
- **Améliorer l'utilisation des ressources naturelles et la nature en ville**
- **Préserver le cadre de vie en sauvegardant le patrimoine architectural**

3.1.3. La situation au regard du Plan Local de l'Habitat

La Ville de La Roche-sur-Yon faisant partie de la Communauté de Communes du Pays Yonnais ayant approuvé en 2002 un Plan Local de l'Habitat, les 20% de logements sociaux peuvent être répartis sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Plus récemment, l'agglomération de la Roche-sur-Yon a lancé son PLH 2023-2028 qui succède à celui de 2017 à 2022. Ce dernier fixe comme objectif une production de 927 logements par an. Spécifiquement à la Roche-sur-Yon, ce sont 500 logements par an dont 100 sociaux et 25 en accession sociale qui sont prévus chaque année.

3.1.4. La situation au regard du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Roche-sur-Yon actuellement en vigueur est celui de 2009, dont la dernière révision a été approuvée par délibération le 28 novembre 2023.

3.1.4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement de Sully devra respecter les orientations des grandes thématiques prescrites par le PADD, notamment les orientations suivantes, directement en lien avec la nature du projet :

- ▶ Soutenir un développement maîtrisé et équilibré du territoire
- ▶ Adapter les futurs projets aux contraintes du territoire
- ▶ Préserver et valoriser l'identité de la commune
- ▶ Valoriser les cœurs de vie et d'animation de la ville, les centralités de quartier
- ▶ Rechercher une qualité urbaine, assurer des formes d'urbanisation économes et durables
- ▶ Valoriser le cadre de vie des Yonnais
- ▶ Préserver et compléter les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue
- ▶ Accompagner la croissance démographique de La Roche-sur-Yon en diversifiant et en adaptant son offre de logements
- ▶ Economiser les ressources énergétiques et produire des énergies renouvelables
- ▶ Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux cœurs de vie
- ▶ Renforcer le tissu économique et commercial
- ▶ Affirmer le rayonnement touristique de La Roche-sur-Yon et développer l'offre de loisirs

Le PLUi de la Roche-sur-Yon agglomération a identifié l'augmentation de la population comme un enjeu majeur du territoire. En réponse à cette tendance, le PADD du PLUi de La Roche-sur-Yon agglomération cible comme objectif un renouvellement urbain des sites en mutation, en veillant à concilier l'architecture future avec les caractéristiques urbaines, paysagères environnantes afin de donner une image urbaine plus attractive et confortant le cadre de vie des Yonnais.

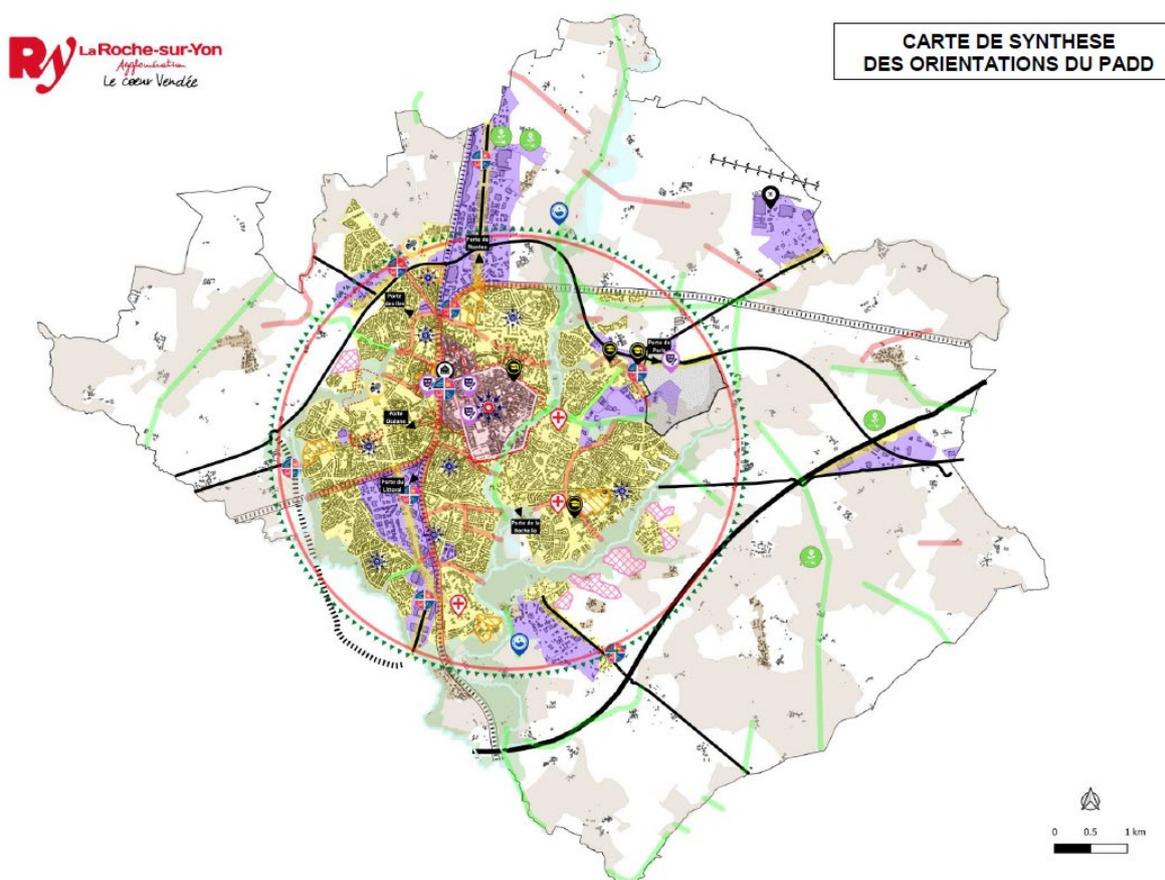


Figure 3 : Synthèse des orientations générales du PADD de La Roche-Sur-Yon - Source : PADD La Roche-Sur-Yon

3.1.4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

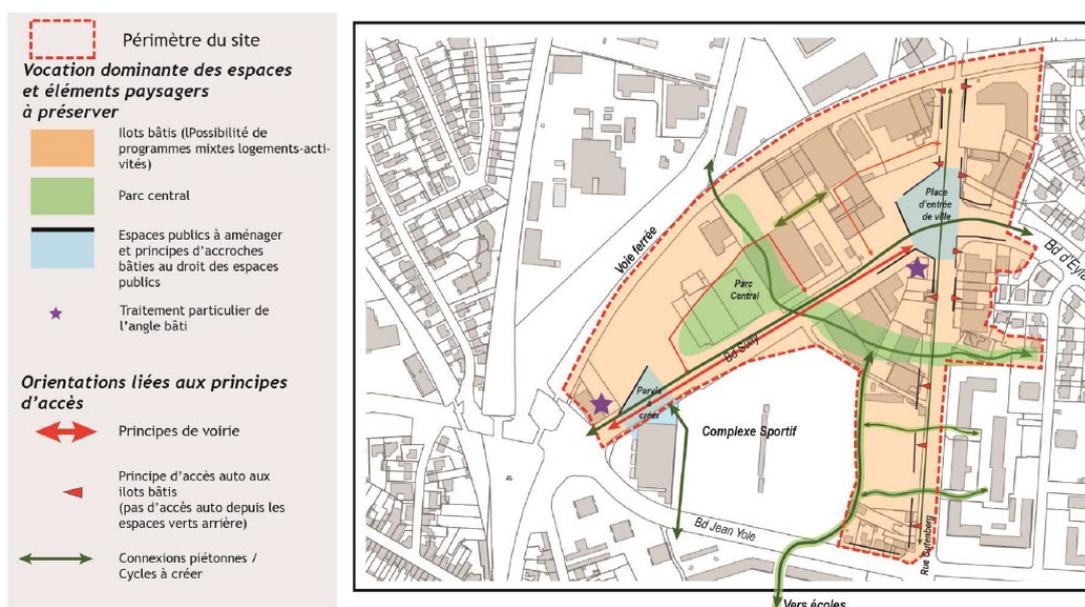
La ZAC de Sully est concernée par une OAP ayant comme objectifs de :

- ▶ Réaliser une nouvelle pièce urbaine dédiée au sport et au bien-être, en intégrant le complexe sportif Ladoumègue rénové. Des constructions existantes pourront être reconverties pour offrir des équipements sportifs d'un nouveau genre.
- ▶ Réaliser une nouvelle entrée de ville pour La Roche-sur-Yon. En effet, avec 22 000 véhicules /jour, la route de Nantes est l'axe principal de la ville. Le soin apporté à la qualité urbaine architecturale et paysagère de ce site est donc un vecteur important pour l'image de la ville, en accompagnement de la requalification de l'axe en Boulevard urbain.
- ▶ Réaliser un parc urbain de 2.7 ha avec un parc de loisirs outdoor accessible à tous. Ce parc, véritable épine dorsale, doit permettre de faire le lien entre le quartier des 3 Ponts et le quartier des Robretières
- ▶ Créer un nouveau quartier de logements avec une forte ambition environnementale / énergétique avec un soin tout particulier à la qualité de vie en habitat **collectif**

L'OAP précise une programmation spécifique de logements variés (38 logements / hectare minimum), d'activités et de mixité sociale autour d'un parc central et qui prépare la transformation de la route de Nantes comme une véritable entrée de ville.

OAP - Sully

Plan Local d'Urbanisme - La Roche sur Yon



3.1.4.3. Règlement du PLU

Le site d'étude se trouve en zone UB. Les principaux objectifs de la zone UB selon le règlement du PLU sont les suivants :

- ▶ Redynamiser les polarités de quartier à travers la centralisation des commerces de proximité
- ▶ Favoriser la densification du territoire par des règles adaptées, permettant le comblement des dents creuses, la division de parcelles, le renouvellement urbain et une constructibilité plus importante
- ▶ Permettre une diversification de l'habitat et une mixité sociale et fonctionnelle

La ZAC est localisée au droit de plusieurs zonages réglementaires du PLU réglementant l'installation de logements, de commerces et d'équipement. Les caractéristiques du projet devront être cohérentes avec ces réglementations

3.1.5. Servitudes d'Utilité Publique

Des lignes électriques, des canalisations d'eaux pluviales, eaux potables et d'eaux usées sont présentes au droit du site d'étude. De plus le site d'étude est inclus dans un zonage d'assainissement collectif.

Aucune autre servitude particulière ne concerne le site d'étude.

3.2. Les objectifs généraux de l'opération

Le secteur, d'environ 17 Ha, est situé en entrée Nord de la ville. Il est un « **site tampon** » **stratégique** imbriqué entre le quartier d'habitat social Jean Yole, dont la rénovation ANRU s'est achevée en 2015 et Acti' Nord, la + importante ZAE de la Ville.

Le projet est justifié du fait de son abandon progressif ces dernières années ainsi que la compatibilité du projet avec les grands objectifs territoriaux de La Roche sur Yon agglomération qui visent à réaménager les espaces en friches/abandonnés afin de créer des lieux de mixité urbaine fonctionnels comme précisé dans la partie ci-avant. Il est aussi justifié par la demande croissante de logements sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon et par son accessibilité renforcée au sein du territoire.

Les objectifs et enjeux du projet urbain sont les suivants :

- ▶ Organisation d'un nouveau quartier autour **d'un grand parc sportif paysagers** et de loisirs pour tous
- ▶ Création d'un **quartier mixte et attractif** mêlant activités, loisirs, commerces et logements
- ▶ **Quartier Bas carbone** : Conservation au maximum des infrastructures et bâtiments existants
- ▶ **Accompagner l'évolution des usages de la voiture** (mutualisation, parking silo)
- ▶ Redonner une dynamique urbaine au site Trois Ponts / Sully / Ladoumègue par le développement d'un nouveau quartier de ville intégrant différentes fonctions (sport, événementiel, loisirs, habitat, activités économiques, tertiaire...).
- ▶ Mener une réflexion spécifique sur la vocation sportive / événementielle de ce site, à travers le maintien du complexe sportif Ladoumègue et de la salle omnisports existante.
- ▶ Désenclaver ce site pour mieux l'intégrer au reste de la ville.
- ▶ Développer des espaces publics et des axes de circulation apaisés et partagés (automobiles, piétons, vélos).
- ▶ Apporter une image plus qualitative de l'entrée de ville.

4. Description de l'état initial du site et de son environnement

4.1. Le milieu physique

4.1.1. Le socle géographique

La commune de La Roche-sur-Yon a un relief légèrement vallonné du fait de la présence de l'Yon à l'est et d'un important réseau de ruisseaux à l'ouest.

Au niveau du site d'étude, l'altitude fluctue entre 70 et 75m NGF ce qui représente une pente nord-est/sud-ouest assez faible.



Figure 4 : Carte topographique – Source : Topographic map

Le relief apparaît relativement plat à l'échelle du site d'étude, aucune contrainte topologique particulière n'est présente.

Le site d'étude se situe au droit de la formation « Groupe de la Roche-Sur-Yon et de la Chaize-le-Vicomte » qui est représentée par des Métapélites grises, alumineuses, à mica blanc détritiques. Cette formation ne présente pas de caractères spécifiques à risques

Le contexte pédologique montre que le site d'étude est principalement minéral (Lithosols/peyrosols). Les sols les plus représentés sont les sols bruns acides (brunisol) et bruns lessivés (néoluvisols).

Le contexte pédologique de la plus grande partie de la commune de la Roche-sur-Yon est représenté par des zones agricoles hétérogènes, des prairies et des terres arables, signe d'une bonne perméabilité,

de plus la nature du sol est brun acide principalement. Cependant, le site d'étude étant dans la partie anthropisée du territoire, la pédologie de la zone est majoritairement constituée de sols minéraux.

4.1.2. Le contexte hydrographique

Le territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Lay, auquel appartient la zone d'étude, comprend des enjeux importants :

- ▶ L'amélioration de la qualité des eaux (notamment réduction des pollutions bactériologiques) pour contribuer à une meilleure qualité des eaux littorales et à une amélioration des ressources en eau potabilisable
- ▶ La gestion quantitative de la ressource (lutte contre le risque de crues et inondations, gestion en période d'étiage pour assurer un apport d'eau vers le Marais Poitevin)
- ▶ La protection et restauration des écosystèmes aquatiques (circulation des populations piscicoles)

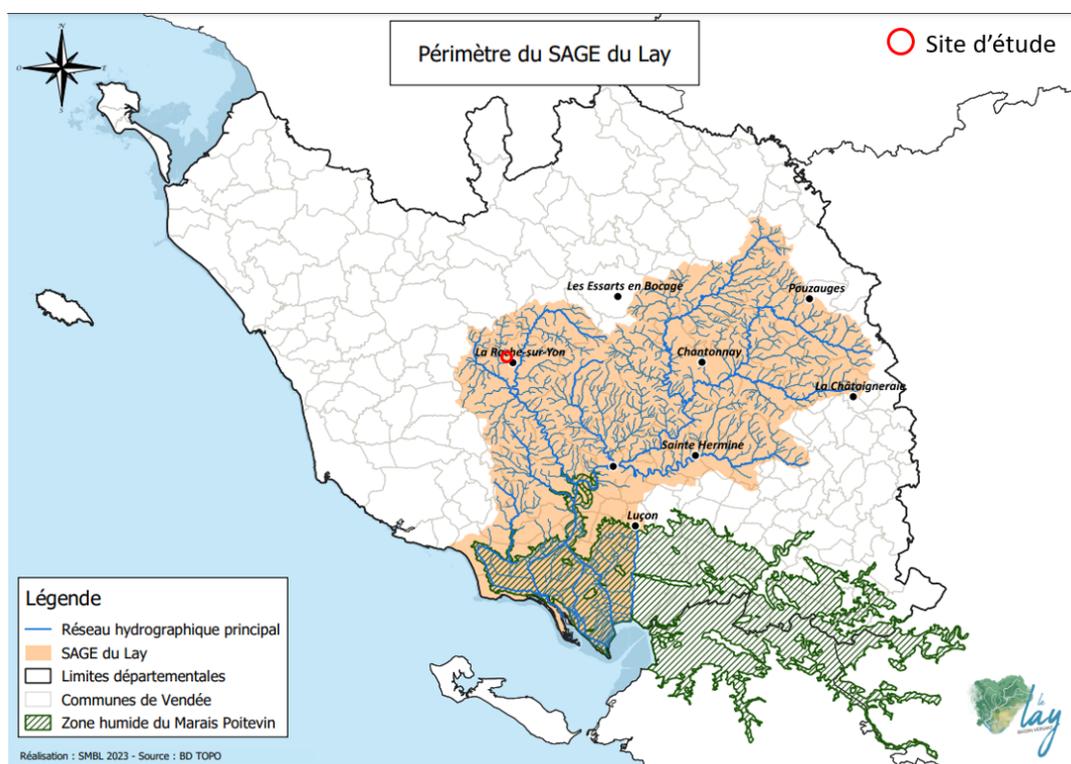


Figure 5 : Carte du périmètre du SAGE du Lay

Les dispositions susceptibles de concerner le projet sont les suivantes :

- ▶ Gagner la bataille de l'eau potable (Prescriptions 5.1 ; 7.1 ; 7.2 ; 7.3 ; 7.4 ; 7.5) :
- ▶ Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface (Prescriptions 5.1 et 5.3)
- ▶ Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides (Prescriptions 6.5.1. ; 12.1. ; 12.2. ; 12.3. ; 13.2. ; 13.3.)

La Roche-sur-Yon se situe au sein du bassin versant du Lay, dont le principal affluent est l'Yon. L'Yon prend sa source à Saint-Martin-des-Noyers et parcourt 55.7km de longueur. Il s'agit de l'affluent du Lay qui est le principal affluent de la commune de la Roche-sur-Yon et l'alimente en eau potable.

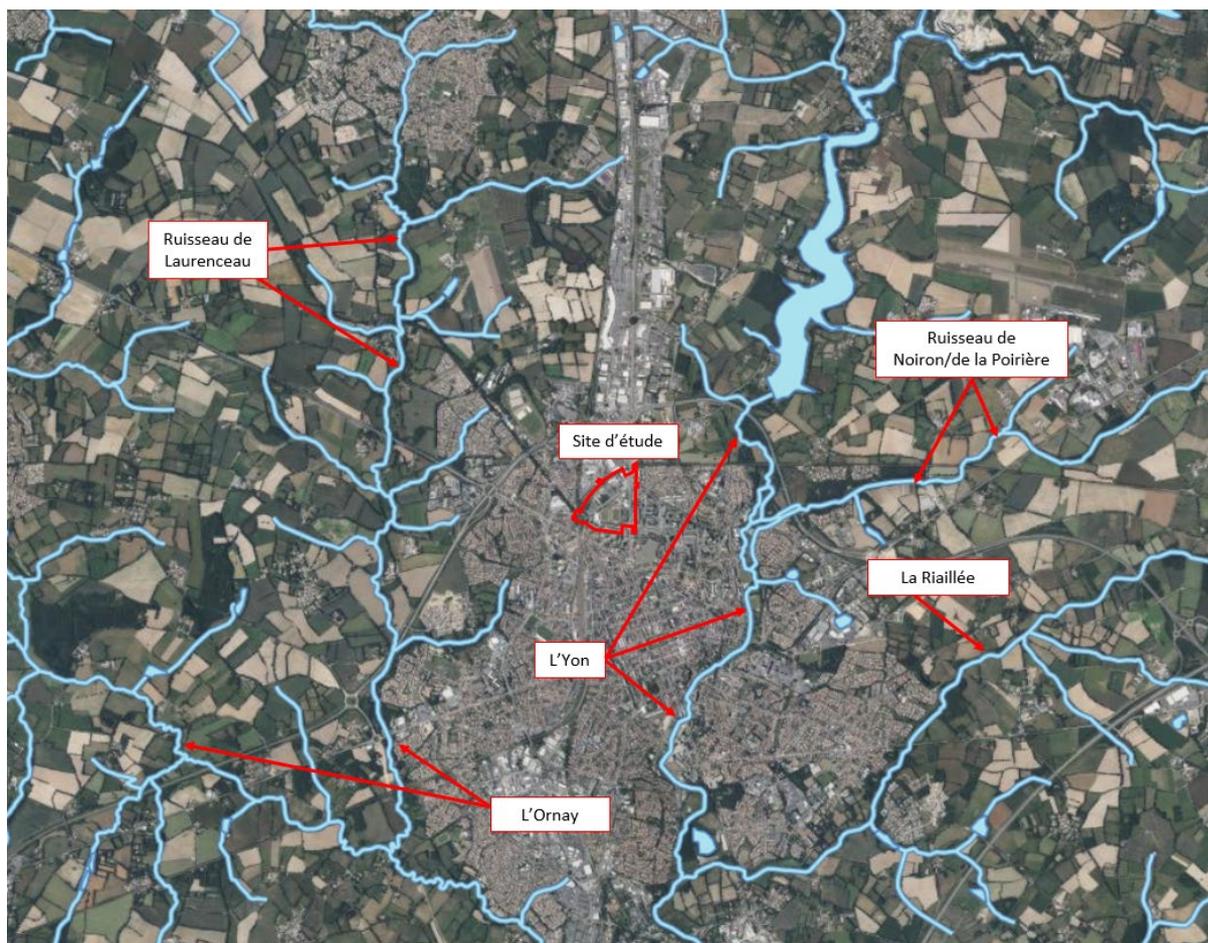


Figure 6 : Carte du réseau hydrographique de la Roche-sur-Yon– Source : Géoportail

La Roche-sur-Yon se situe au sein du bassin versant du Lay, dont le principal affluent est l'Yon. A proximité du site d'étude, 4 cours d'eau sont présents : l'Ornay, la Raillée, le ruisseau du Lanranceau et le Noiron.

Le cours d'eau le plus proche du site d'étude faisant l'objet d'un suivi de la qualité de l'eau est « L'Ornay et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Yon » (FRGR1974). Sa qualité écologique et biologique est mauvaise depuis 2014 (dernières données 2020) cependant l'état chimique du cours d'est est bon.

Les cours d'eau de la commune sont caractérisés par un régime hydrologique irrégulier, avec des étiages longs et très faibles et des crues brutales, liés notamment à la nature imperméable des terrains.

Le site d'étude est concerné par l'entité hydrogéologique 185AA01 « Socle métamorphique dans le bassin versant du Grand Lay puis du Lay de sa source à la mer (dont la Smagne et l'Yon) (bassin versant en amont du contact Socle métamorphique -sédimentaire) ». Il s'agit d'une unité imperméable à nappe libre en milieu fissuré. Cette nappe est incluse dans l'entité hydrogéologique nationale 185 « Socle du Massif armoricain dans le bassin versant du Lay et ses affluents (bassin versant en amont du contact socle-sédimentaire) »

Plusieurs piézomètres sont présents à proximité du site d'étude, malgré l'ancienneté des données, ils témoignent d'une nappe relativement profonde (60m).

L'étude géotechnique réalisée par Igésol en octobre 2023 a permis d'identifier une nappe peu profonde, située à -1.5m en moyenne sur l'ensemble du site.

Le périmètre d'étude se trouve dans un secteur à infiltration majoritaire, cependant la nature partiellement imperméabilisée du site d'étude favorise par endroit le ruissellement.

4.2. La faune et la flore

4.2.1. La flore

L'enjeu floristique sur la zone d'étude est faible du fait de l'absence d'espèce protégée, patrimoniale ou déterminante ZNIEFF PDL. Il est à surveiller la présence et la colonisation des nombreuses EEE et notamment celles présentant les caractères invasifs les plus forts

A l'échelle de la zone d'étude, l'enjeu global Habitat-flore reste faible du fait de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire et de l'absence d'espèce protégée ou patrimoniale. L'unique enjeu se situe au niveau du boisement de Saussaie de plaine identifié comme caractéristique de zone humide (voir partie suivante).

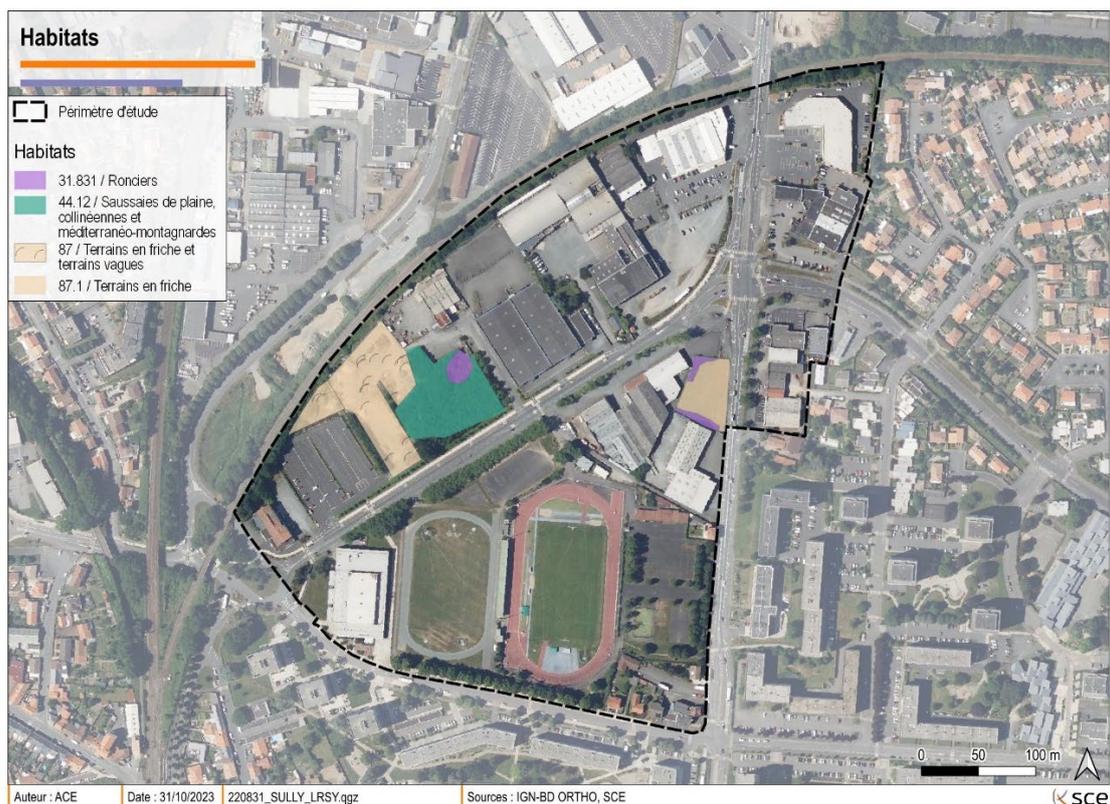


Figure 7 : Cartographie des habitats du site d'étude

4.2.2. La faune

L'enjeu habitat est moyen sur la zone d'étude ; du moins il est localisé au seul habitat humide de la Saussaie de plaine puisque habitat naturel caractéristique de zone humide. Cependant aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été inventorié.

4.2.3. Les Zones Humides

L'investigation pédologique seule a permis de mettre en évidence l'absence de zone humide sur le site d'étude.

Les relevés des habitats ont permis de mettre en évidence un type d'habitat humide au regard de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008. Cet habitat représente une surface totale d'environ 0,50 ha pour lequel le critère « floristique-habitat » seul suffit à son classement comme zone humide au regard de l'arrêté. A l'échelle du secteur d'étude, il s'agit d'un reliquat de milieu humide boisé car non artificialisé/bitumé.

Le détail des cortèges de végétations pour chacun des habitats déjà évoqués a été détaillé la partie précédente « Habitats et flore ».

Les analyses zones humides suivant le critère pédologique puis le critère floristique/habitats ont finalement mis en évidence un total de 0,50 ha de zones humides sur le périmètre d'étude, comme le montre la cartographie suivante.

L'enjeu pour le facteur zone humide est important au regard du boisement humide inventorié, qui représente un demi-hectare de zone humide relictuelle.



4.3. L'occupation du sol et son environnement

4.3.1. Occupations du sol

Le site d'étude, d'une surface de 17 ha est localisé en entrée Nord de la ville. Le site est principalement constitué de

- ▶ Friches importantes
- ▶ Equipements publics structurants à vocation majeure
- ▶ Tissu urbain à activités diverses (Industrielles, commerciales, services et équipements)
- ▶ Espaces publics peu définis
- ▶ Espaces destinés aux activités sportives

Une partie du site est propriété de la Ville de la Roche-sur-Yon, mais il y'a également d'autres propriétaires :

- ▶ Etablissement Public Foncier (EPF) de Vendée
- ▶ SCI TRSY : Litrimarché
- ▶ SCI des chênes ; SCI RLR ; SCI la Roche Immobilier ; SCI de la Simotière: : spécialisées dans la location de terrains et d'autres biens immobiliers

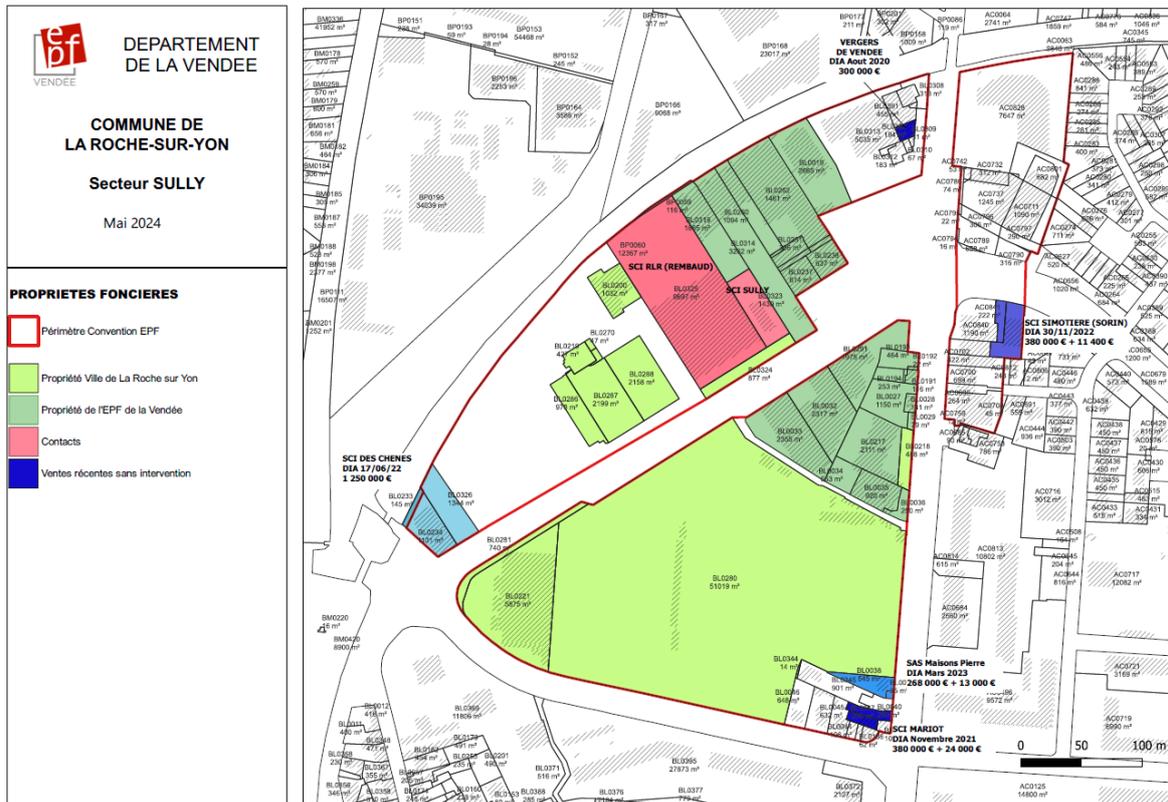


Figure 8 : Occupation foncière du site d'étude - Source : SCE

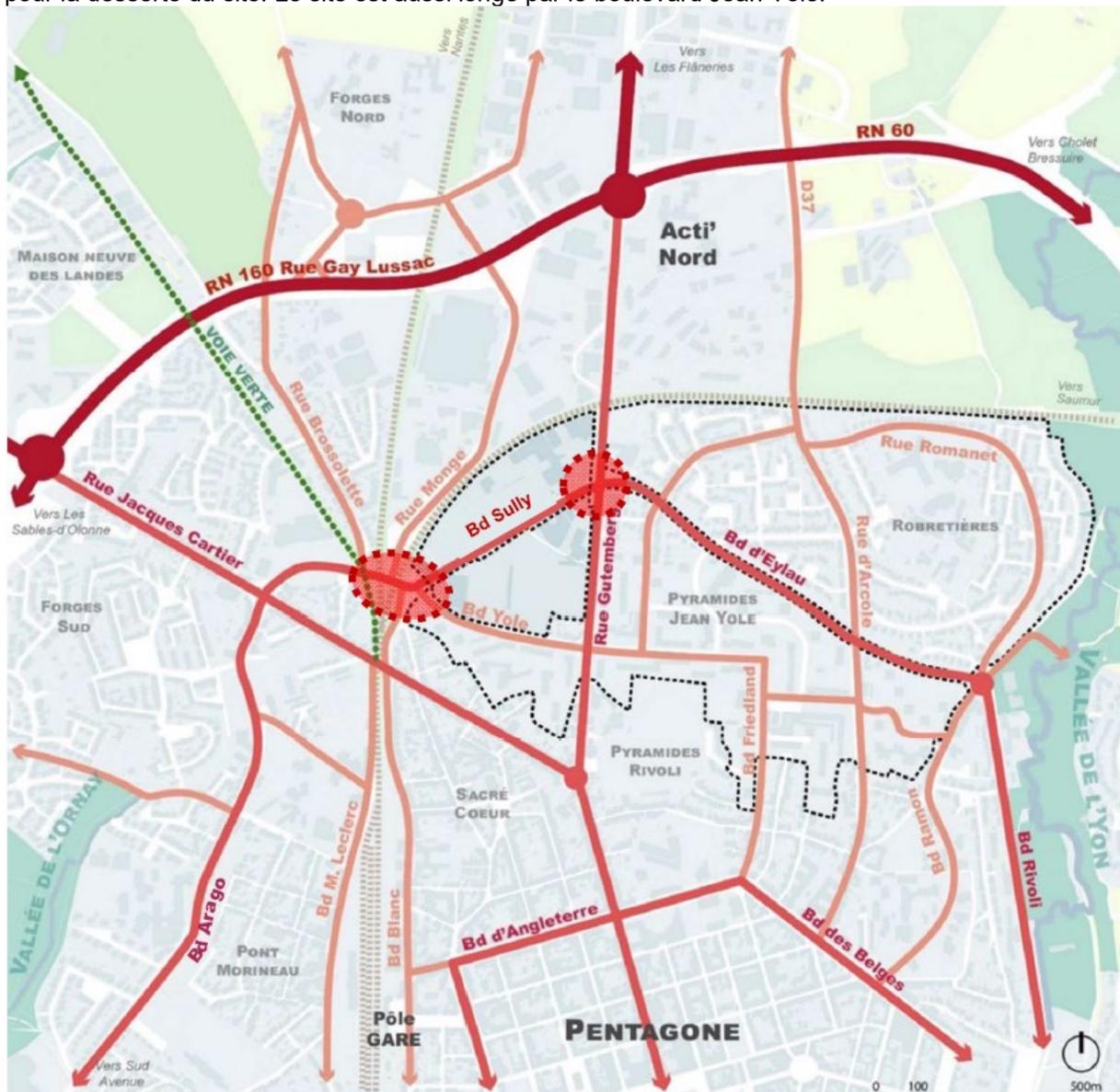
4.4. La desserte et l'accessibilité du secteur de projet

4.4.1. Le contexte routier

Le site de Sully est situé en entrée de ville, depuis la rue Gutenberg et l'Avenue Aliénor d'Aquitaine. C'est l'axe majeur d'entrée de l'agglomération depuis le Nord, jusqu'à l'hypercentre.

Le site est traversé par l'axe de transit routier du boulevard de Sully, considéré comme un boulevard urbain (en continuité du Boulevard d'Eylau).

Le carrefour des Trois Ponts, situé sous les voies ferrées, est à la jonction de plusieurs axes importants pour la desserte du site. Le site est aussi longé par le boulevard Jean Yole.



4.4.2. Accessibilité en transports en commun

Des itinéraires de bus sont présents à proximité directe et au droit du site d'étude :

- ▶ La Ligne 580 : ligne locale effectuant le raccord La Roche-sur-Yon / Les Lucs sur Boulogne / St Philibert de Bouaine
- ▶ La Ligne Vendexpress : ligne reliant La Roche-sur-Yon et Challans en moins de 45 minutes

- ▶ La Ligne 572 : ligne locale reliant La Roche-sur-Yon / Saint-Gilles-Croix-de-Vie / Saint-Jean-de-Monts

Plusieurs itinéraires de bus desservent le site d'étude, cependant ce sont des lignes aux horaires restreintes impliquant peu de passages, l'enjeu est donc faible.

Des projets de Transports en Commun en Site Propre (TCSP) à l'étude pourraient renforcer cette offre de transport à terme.

4.4.3. Modes actifs

Le piéton est présent sur les abords du site et au droit de ce dernier, la qualité des trottoirs est bonne à l'exception de la rue Gutenberg qui présente un trottoir étroit et de mauvaise qualité.

Le Boulevard de Sully a été réaménagé pour accueillir une piste cyclable.

Le réseau cyclable de la Roche-sur-Yon est dense, le site d'étude est correctement desservi par des voies cyclables, mais plusieurs points noirs sont identifiés au droit de ce dernier. Le réaménagement de la ZAC permettra de retravailler les modes cyclables dangereux et s'intégrer dans le plan vélo 2022-2034, en prenant en compte les prescriptions associées.

4.5. L'analyse du paysage

Le site d'étude se situe à l'interface de deux sous-unités paysagères, le centre urbain Yonnais et la couronne périurbaine Yonnaise.

Les principaux éléments paysagers en lien avec le site d'étude sont les suivants :

- ▶ **De vastes îlots de zones d'activités** notamment à l'appui des échangeurs liés au contournement autoroutier au sud (zones industrielles de Belle Place ou des Ajoncs, zones Acti-est). Ces ensembles présentent en général une composition qui intègre la trame bocagère préexistante ou un réseau de plantations denses ce qui atténue l'échelle des constructions par un filtre végétal.
- ▶ **Des infrastructures routières** (A87 -contournements) prégnantes dans le paysage (rupture visuelle et fonctionnelle) et de leurs importants délaissés souvent aménagés plus dans la continuité et la logique de la voie que dans celle du contexte paysager.
- ▶ **Des pôles d'équipements** (lycées, équipements sportifs, campus ...) et quelques commerces enchâssés dans des espaces verts relativement présents

Le paysage s'insère dans un contexte très urbanisé ayant comme composante principale :

- ▶ Des équipements publics structurants (complexe sportif Ladoumègue, salle de sports Sully...) localisés principalement dans la partie sud du site d'étude
- ▶ Des friches importantes (notamment celle présente à l'ouest du site d'étude)
- ▶ Un bassin industriel, commercial et de service majoritairement localisé au nord du site d'étude
- ▶ Des Zones de stationnements au nord, à l'ouest et au sud-est du site d'étude

La ZAC de Sully reste peu visible au niveau des paysages lointains, ses espaces sont très sectorisés et un manque de continuité est observé au sein de la ZAC et entre cette dernière et l'ensemble urbain environnant. On constate un réel manque de lien entre le site de Sully et les quartiers Jean Yole et Pyramides.

4.6. Les risques industriels et technologiques

Aucune ICPE de type SEVESO n'est présente à proximité du site d'étude, cependant la proximité de certaines ICPE encore en activité (nature de l'activité non précisée) avec le site d'étude caractérise l'enjeu comme moyen.

4.7. Les éléments techniques

4.7.1. Pollution et qualité des sols

Aucun site BASOL n'est localisé au droit ou à proximité du site d'étude, plusieurs sites BASIAS sont présents à proximité du site dont deux au droit même du site d'étude.

Une étude de pollution a été effectuée en 2019 par Apave sur les lots J1, J2, J3 et une partie du lot K (CF carte ci-après). Cette étude a mis en lumière la présence d'anomalie métalliques (arsenic, cadmium, cuivre, mercure, plomb zinc) sur la quasi-totalité des sondages répartis dans le périmètre d'étude. De plus des hydrocarbures (HCT et HAP) ont été identifiés sur la quasi-totalité des sondages, avec présence sur la moitié d'entre eux de composés volatils.



Figure 9 : Emprise de l'étude de pollution réalisée en 2019 par Apave - Source : Géoportail

L'étude de pollution réalisée par Apave en 2019 a montré la présence d'hydrocarbures et de métaux lourds au droit du périmètre de l'étude.

5. Le projet faisant l'objet du dossier de création

5.1. Le parti d'aménagement du projet

Le projet de programmation urbaine du site Sully représente environ :

- ▶ Entre 550 et 650 logements
- ▶ 19 000m² d'activités orientées vers le sport/loisirs/santé/bien-être
- ▶ 1 500m² de commerces
- ▶ 2 900m² d'équipements publics et privés

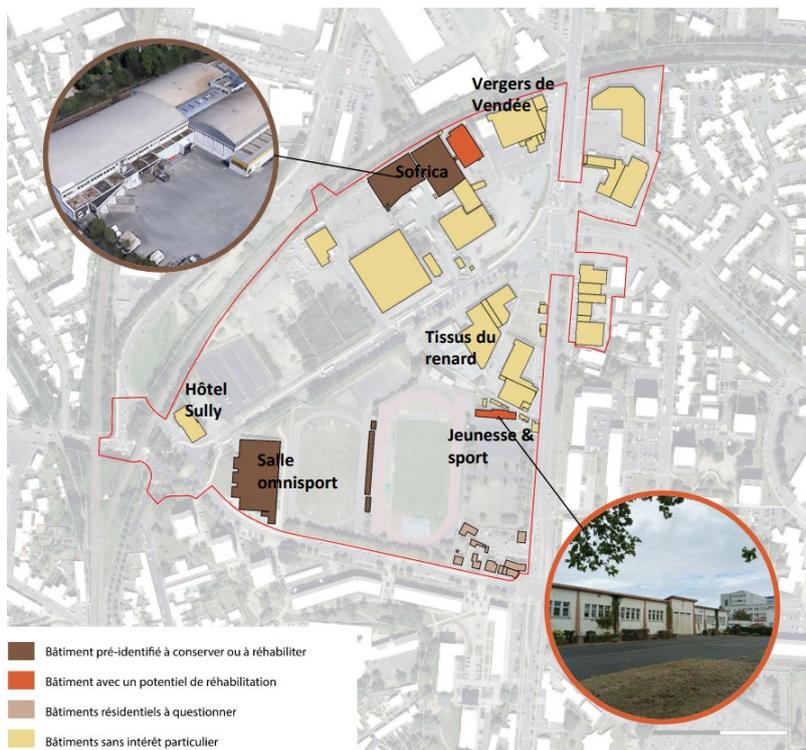
L'ambition du projet se décompose en 14 axes permettant de traiter toutes les thématiques envisagées :

Axe 1 : Définir le périmètre du projet :

- ▶ Le périmètre du projet est délimité au nord-ouest par la voie ferrée
- ▶ La ZAC possède deux entrées principales : l'une via la rue Gutenberg et l'autre via le carrefour des trois ponts
- ▶ Le secteur nord-Est est accessible via différentes routes et se détache de l'îlot central de la ZAC.
- ▶ Le secteur d'étude constitue un enjeu d'entrée de ville important sur l'axe majeur d'accès au centre-ville de La Roche Sur Yon

Axe 2 : Valoriser le patrimoine bâti existant

- ▶ Valoriser le patrimoine existant comme vecteur d'identité du site
- ▶ Encourager la réhabilitation d'un maximum de constructions pour limiter l'impact carbone du projet (réemploi)
- ▶ Accompagner la déconstruction des bâtiments obsolètes ou sans intérêt particulier (recyclage)
- ▶ Réhabiliter le Bâtiment Sofrica pour une programmation de loisirs indoor
- ▶ Etudier le maintien du Bâtiment Jeunesse & sport
- ▶ Définir une occupation temporaire du site



Axe 3 : Être en mesure d'accueillir les enfants dans les écoles

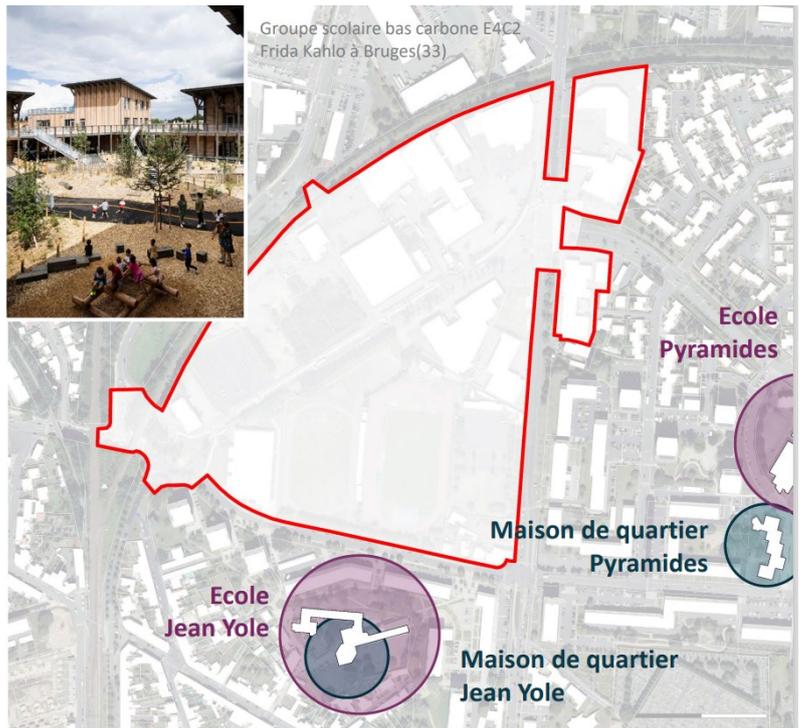
- ▶ Anticiper l'impact démographique du futur quartier vis-à-vis des équipements existants (étude spécifique déjà menée)

Axe 4 : Fédérer les quartiers avec une nouvelle maison des habitants

- ▶ Anticiper l'adaptation normative des Maisons de quartier Jean Yole et Pyramides, fédérer,
- ▶ Créer du lien social entre les quartiers,
- ▶ Créer une polarité au cœur du quartier

Axe 5 : Affirmer le sport-loisirs comme porteur d'attractivité

- ▶ Ambition : Une dynamique et une attractivité de quartier « boostée » par des projets publics/privés ancrés dans les thématiques sport-loisirs/santé/bien-être
- ▶ Ambition : Une programmation Outdoor loisirs/activités physiques/jeux animant les espaces publics, complémentaire de la pratique sportive du stade (boucle running) et du site de Les Coux ; une programmation indoor ambitieuse dans la Salle Sofrica
- ▶ Enjeux : La rénovation du stade Jules Ladoumègue : un vecteur d'image fort bien au-delà du quartier...mais qui n'entre pas dans la catégorie des équipements co-finançables par l'aménageur



Axe 6 : Affirmer le sport-santé vecteur de développement économique et social

- ▶ Attirer et valoriser le développement d'activités et de services autour du sport forme santé bien-être
- ▶ Fédérer des entreprises vendéennes et des acteurs reconnus du sport et de la santé en Vendée/Loire-Atlantique
- ▶ Une programmation diversifiée et cohérente

Axe 7 : Définir une programmation de logements adaptée aux besoins et au marché

- ▶ Proposer des logements majoritairement en accession mais qui doivent rester accessibles aux Vendéens
- ▶ Intégrer le projet Les Nouveaux Constructeurs
- ▶ « Faire quartier » avec de nouvelles typologies de logements : Offrir des logements adaptés aux ménages cibles ; Garantir une qualité de vie (espaces extérieurs, intimité ...) ; Mener une réflexion sur la densité des formes bâties.

Axe 8 : Atteindre la sobriété énergétique du quartier

- ▶ Analyser l'opportunité de raccordement à un réseau de chaleur à créer à l'échelle plus large que le quartier
- ▶ Atteindre une sobriété énergétique sur l'opération à travers l'aménagement du quartier
- ▶ Assurer les objectifs du PCAET

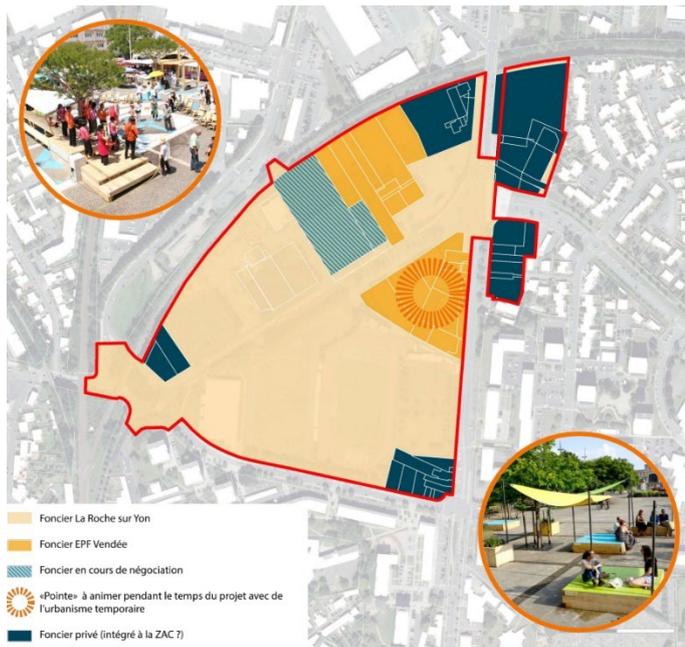
Axe 9 : Définir les conditions d'équilibre sur le bilan financier,

- ▶ Adapter les outils financiers d'aménagement aux enjeux du projet, dans un souci d'équilibre des finances locales



Axe 10 : Mettre en place une stratégie foncière sur le long terme menée en concertation avec l'Établissement Public Foncier Vendée (convention signée le 16 mars 2024)

- ▶ Déplacement des commerces à l'Est de la rue Gutenberg pour une meilleure intégration dans le quartier et un travail sur la façade du boulevard avec une attention particulière aux rez-de-chaussée actifs
- ▶ Intégration d'un équipement inter-quartier (médiathèque) au niveau du parc central
- ▶ Point de vigilance sur le droit de délaissement sur la ZAC
- ▶ Projet d'urbanisme transitoire avec occupation temporaire ? (pour anticiper les futurs usages, communiquer sur le projet, animer sur le temps long ...)



Axe 11 : Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers

- ▶ Valoriser la biodiversité existante en conservant le boisement central, en renforçant la frange le long de la voie ferrée et en conservant les arbres remarquables.
- ▶ Respecter les enjeux environnementaux pendant les travaux (flore invasive, dérangement des individus en période de reproduction...)
- ▶ Désimperméabiliser le site et augmenter les surfaces d'espaces verts en assurant les connexions entre ces derniers et les existants.



• **Trame verte :**



Un parc central comme :

- Élément fédérateur des îlots du quartier
- Support d'usages (sports, loisirs ...)
- Poumon vert de proximité du quartier



Des continuités vertes :

- Le long des grands axes
- Qui permettent des connexions avec les autres quartiers / vallées
- Qui renforcent les corridors écologiques

Axe 12 : Développer les mobilités urbaines alternatives

- ▶ Renforcement de la continuité des boulevards Edison/Sully
- ▶ Apaisement du Bd Jean Yole : Priorité modes actifs & TC
- ▶ Requalification des carrefours structurants en faveur des TC et des modes actifs

- ▶ Perméabilisation des grands îlots : création de venelles piéton-vélo
- ▶ Développement du stationnement vélo tous usages (riverains, complexe sportif, rabattement...)
- ▶ Accessibilité à la piste de Coëx depuis les trois ponts : hors ZAC mais réflexion à mener
- ▶ Incitation au report modal en entrée de ville (TC, vélo, covoiturage) : capacité routière des carrefours optimisée, emprises viaires réduites, liaisons piétonnes et cyclables renforcées

Axe 13 : Optimiser les pratiques de stationnement

- ▶ Mutualiser l'offre via un ou des parkings silos et des offres différenciées et adaptées aux besoins
- ▶ Rabattement de la voiture vers les mobilités alternatives par une offre de stationnement visible, accessible et attractive et par une politique de stationnement restrictive dans le centre ; développement de nouveaux services : covoiturage, vélo sécurisé...

Axe 14 : Coconstruire le projet dans une démarche de concertation

- ▶ Réunion publique
- ▶ Balade urbaine
- ▶ Ateliers de concertation

6. Le choix de la procédure de ZAC pour conduire le projet

6.1. La procédure de ZAC

Compte tenu de l'ensemble des enjeux du projet d'aménagement, en termes de foncier, d'enjeux financiers, d'optimisation des déplacements et des flux, de la prise en compte des principes de développement durable, du choix et de la réalisation d'équipements publics, il semble opportun de réaliser l'opération dans le cadre d'une ZAC

La création d'une ZAC d'initiative publique est adaptée à ce projet d'aménagement puisqu'elle permet :

- Une opération d'ensemble
- Un projet urbain cohérent
- Un programme d'équipement public unique
- Une maîtrise et un contrôle du parti d'aménagement pour la collectivité

La ZAC permet également :

- Un préfinancement des équipements publics par l'aménageur
- La mise en place d'une fiscalité qui permet de couvrir le cout réel des équipements publics
- Une intervention financière globale,
- Une offre de logements adaptés au contexte (logements collectifs en centre-bourg notamment)

La ZAC permet également d'engager un dialogue avec l'ensemble des interlocuteurs tout au long de la procédure et d'élaborer un véritable projet d'urbanisme par phases successives, en lien avec le marché immobilier.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a donc été retenue pour l'aménagement du quartier de Sully.

7. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier

Le projet d'aménagement de la ZAC de Sully prévoit :

- + Entre 550 et 650 logements (logements en accession libre, logements sociaux, résidences spécifiques ...
- + Environ 19 000m² d'activités principalement orientée sport-loisirs-santé-bien-être
- + Environ 1 500m² de commerces
- + Environ 2 900m² d'équipements publics et privés

Le programme prévisionnel des constructions sur la ZAC correspond à une surface de plancher de l'ordre de 59 000m² environ.

8. Les raisons du choix du projet

8.1. Justification socio-démographique

L'aménagement de la ZAC de Sully est justifié par la demande croissante de logements sur l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

Le secteur de projet choisi s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain de l'entrée de ville de La Roche-sur-Yon, avec le recyclage de friches d'activités commerciales et économiques. Ce choix de secteur de projet permettra aussi de renforcer les connexions entre les quartiers alentours, en leur offrant la possibilité de bénéficier de nouveaux équipements et espaces publics.

Le projet a aussi pour intérêt de requalifier, plus globalement l'entrée de ville Nord de la commune, avec un travail sur les espaces publics et l'architecture pour renforcer la visibilité et la lisibilité de l'entrée de ville.

La réalisation de la ZAC est possible du fait de l'abandon progressif des activités commerciales et économiques, qui se sont peu à peu délocalisées en périphérie de l'agglomération (sur le site de l'ancien marché au Cadran notamment).

Les différentes typologies mises en place sur la ZAC ainsi que la mixité des fonctions résidentielles ou d'activités permettent une réduction des déplacements avec une offre de programmes de proximité.

8.2. Les modalités d'insertion du projet dans l'environnement

La situation du site de la ZAC de Sully est propice à l'aménagement d'un nouveau quartier. Elle se trouve à environ 20min à pied et 5 min à vélo du centre-ville, de la gare et de nombreux équipements de l'agglomération.

Le projet s'intègre dans une démarche de renouvellement urbain, en s'implantant sur des terrains déjà artificialisés, permettant de limiter les consommations de foncier agricole et naturel, et évitant ainsi la dispersion de l'habitat, optimisant la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, la desserte en eau, énergie.

Concernant son accessibilité, le site est facilement accessible et desservi. Il est bordé et traversé par des axes majeurs de l'agglomération, avec l'axe d'entrée de ville Gutenberg/Aliénor d'Aquitaine.

D'autre part, le projet s'efforce de désimperméabiliser un site aujourd'hui en grande majorité bitumé par les anciennes activités économiques du site, avec un apport important de végétation et d'espaces verts pour le quartier.

Le scénario retenu améliore le cadre de vie du site :

- + en renforçant les continuités piétons-cycles et les parcours des modes actifs
- + en offrant des espaces publics de qualité, ouverts à tous, et largement végétalisés
- + en proposant une offre de logements et d'activités adaptée aux besoins de la population

8.3. Les raisons au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

8.3.1. Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale Pays Yon et Vie

Le projet contribue à la concrétisation des objectifs principaux du SCoT Pays Yon et Vie en ce qui concerne :

- ▶ **La préservation et la valorisation des ressources du territoire avec :**
 - ➔ La stratégie de renouvellement urbain qui, en implantant le projet dans un contexte déjà aménagé, réutilise les infrastructures et équipements existants
- ▶ **Le développement durable du centre urbain et de la mobilité avec**
 - ➔ La création de nombreux nouveaux logements, accessibles à tous, à proximité directe de l'hypercentre urbain, des commerces et des équipements existants
 - ➔ Le renforcement des maillages piétons et vélos
- ▶ **L'utilisation des ressources naturelles et l'amélioration de la nature en ville avec :**
 - ➔ La préservation des secteurs à enjeux de biodiversité et de trame verte et bleue
 - ➔ La création d'un nouveau parc central, poumon vert pour le quartier
- ▶ **La préservation du cadre de vie en sauvegardant le patrimoine architectural avec :**
 - ➔ La réhabilitation des vestiaires du bâtiment « jeunesse et sport), marqueur de l'identité sportive du site, avec un attachement tout particulier des habitants
 - ➔ La réhabilitation des halles Sofrica, rappel du passé d'activités économiques du site de Sully

8.3.2. Au regard du Plan Local d'Urbanisme

Le projet contribue aux objectifs du PADD pour :

- ▶ **Soutenir un développement maîtrisé et équilibré du territoire**
 - ➔ En privilégiant le renouvellement urbain pour ne pas impacter les terrains naturels et agricoles
 - ➔ En requalifiant l'entrée de ville de la Roche-sur-Yon
- ▶ **Valoriser les cœurs de vie et d'animation de la ville, les centralités de quartier**
 - ➔ En s'implantant à proximité directe du centre-ville de la Roche-sur-Yon
 - ➔ En développant une nouvelle centralité de quartier, autour de la place Jaquard
- ▶ **Rechercher une qualité urbaine, assurer des formes d'urbanisation économes et durables**
 - ➔ En proposant des formes urbaines variées, allant de l'habitat intermédiaire aux logements collectifs
 - ➔ En mixant les fonctions résidentielles, commerciales et d'activités

- ▶ Préserver et compléter les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue, tout en tenant compte de la présence de l'activité agricole
 - ➔ En maintenant le boisement existant
 - ➔ En créant un nouveau parc, poumon vert du quartier

- ▶ Renforcer le tissu économique et commercial
 - ➔ En proposant de nouvelles activités sur la thématique de la santé, du bien-être et du loisirs, qui répondent aux besoins de la population
 - ➔ En proposant une programmation commerciale complémentaire de l'existant, qui revalorise l'entrée de ville.

Au niveau de l'OAP, la ZAC de Sully répond aux enjeux de requalification de l'entrée de ville, avec l'aménagement de la place Jaquard, aux enjeux de création de parc avec les nouveaux espaces publics du poumon vert central du quartier, et aux enjeux de lien entre les quartiers, en travaillant sur les coutures urbaines vers Jean Yole et Pyramide avec de nouvelles traversées sécurisées pour les piétons et vélo sur les boulevards.