



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
de création de zone d'aménagement concertée (ZAC) Sully
à La Roche-sur-Yon (85)**

N°PDL-2024-7967

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a été saisie le 13 juin 2024 du projet de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Sully, porté par la Ville de La Roche-sur-Yon (85).

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 et L. 122-4 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de création de ZAC pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 14 août 2024 : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Audrey Joly.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est établi sur la base de la version de juin 2024 du rapport de présentation du dossier de création de ZAC et de son étude d'impact.

1 Présentation du projet et de son contexte

Le projet porte sur la requalification d'un espace urbain au nord de la commune de La Roche-sur-Yon, délimité par une voie ferrée au nord et à l'ouest, par le boulevard Jean Yole au sud et la Rue Gutenberg et d'avenue Aliénor d'Aquitaine à l'est. Le Boulevard Sully traverse cet espace du nord-est au sud-ouest.

Cet espace de dix-sept hectares¹ comprend des friches, des activités économiques, commerciales ainsi que des équipements publics notamment sportifs.

Pour la ville de La Roche-sur-Yon, maître d'ouvrage, les objectifs et enjeux du projet sont les suivants :

- organiser un nouveau quartier autour d'un grand parc sportif paysager et de loisirs pour tous ;
- créer un quartier mixte et attractif mêlant activités, loisirs, commerces et logements ;
- mettre en place un quartier bas carbone avec conservation au maximum des infrastructures et bâtiments existants ;
- accompagner les usages de la voiture (mutualisation, parking silo).

Ainsi, le projet d'aménagement de la ZAC Sully prévoit la construction d'environ :

- 612 logements en accession libre, logements sociaux, résidences spécifiques (environ 35 300 m² de surface de plancher) ;
- 19 300 m² d'activités principalement orientée sport loisir santé bien être ;

1 Le périmètre de la ZAC en tant que tel porte sur 14,5 ha, les 17 ha correspondent au périmètre d'intervention de l'établissement foncier de Vendée (EPF)

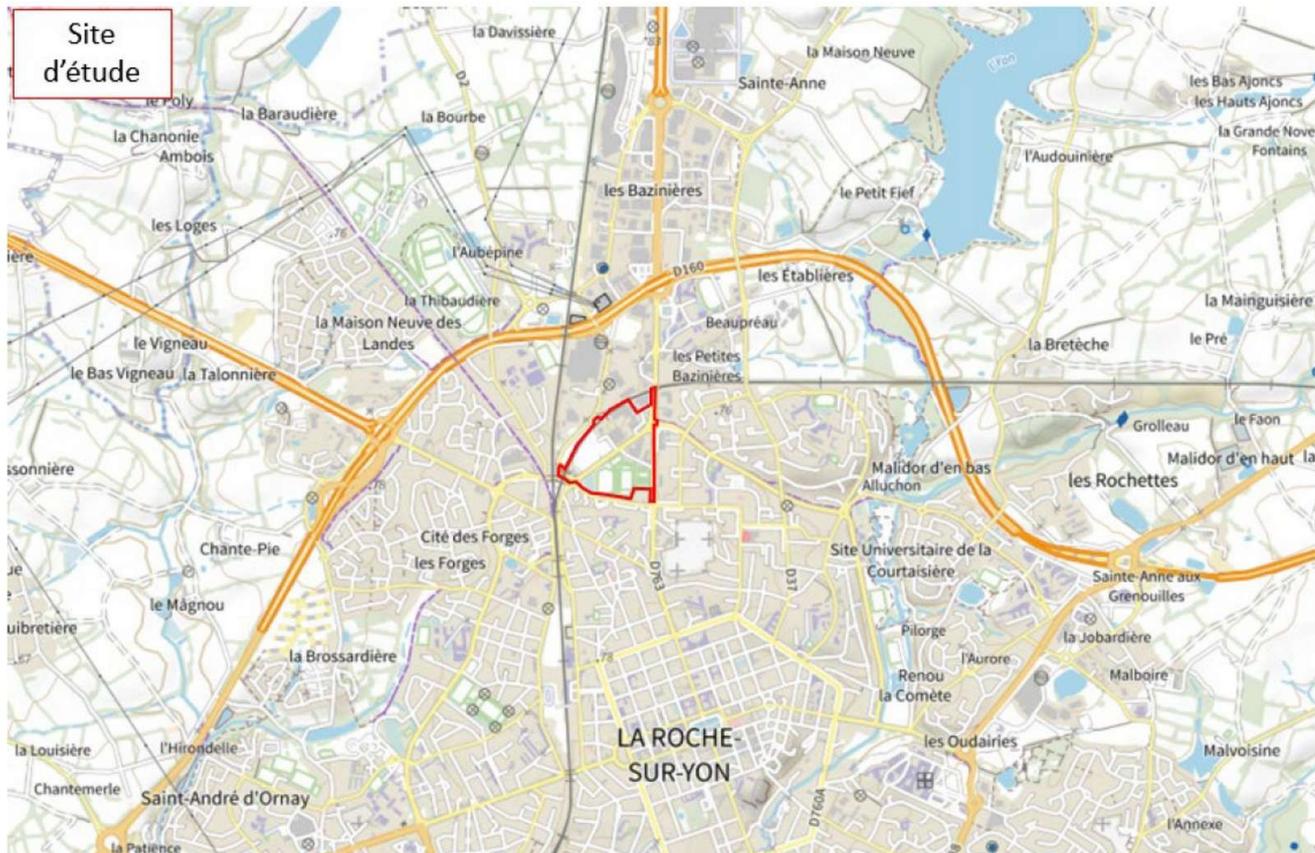
- 1 500 m² de commerces ;
- 2 900 m² d'équipements publics et privés.

Le programme prévisionnel² des constructions sur la ZAC correspond ainsi à une surface de plancher totale de l'ordre de 59 000 m².

Excepté pour l'immeuble R+11 identifié comme marqueur de l'entrée de ville, l'information relative à la hauteur des 11 autres bâtiments (R+5 à R+7) de la ZAC intervient tardivement dans la lecture du dossier à la partie consacrée aux incidences. Pour une meilleure compréhension les plans de composition permettant de décrire le projet gagneraient à faire figurer le nombre de niveaux des différentes constructions envisagées.

L'aménagement de cette ZAC est prévue en 3 phases :

- Phase 1 : îlots A B C,
- Phase 2 : îlots J1 J2 J3 et K,
- Phase 3 : îlots D E F³ G et X.



Plan de situation du périmètre de la ZAC Sully - source étude d'impact

La MRAe relève que les plans de composition du projet font figurer des immeubles nouveaux sur des secteurs occupés par des constructions sans que les caractéristiques des bâtiments à démolir ne soient indiquées, alors

- 2 La programmation détaillée et la répartition par type de logement et nature d'activités, commerce, services, équipements publics et privés est exposée au sein des tableaux de la figure 28 de l'étude d'impact.
- 3 À noter que le lot F est hors périmètre ZAC au même titre que les lots H, I, L et M mais couvert par le périmètre d'intervention de l'EPF.

que ces opérations de déconstruction ou démolition sont une composante du projet. La MRAe relève par ailleurs une certaine ambiguïté quant au sort réservé à certains bâtiments.

L'étude d'impact présente des informations contradictoires indiquant selon le cas un phasage sur les périodes 2028 -2043 (cf partie 1.7.2) et par ailleurs un phasage jusqu'en 2027 (cf tableau partie 1.14).

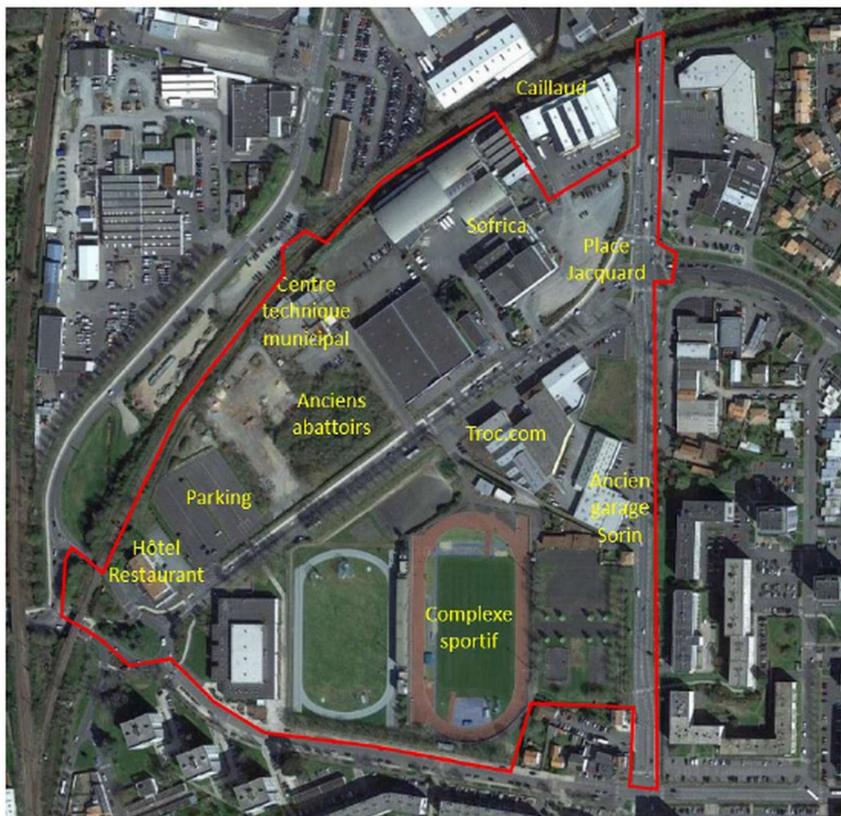
La MRAe recommande :

- **de compléter le plan de composition du projet par une information relative au nombre de niveaux prévus pour les nouveaux immeubles ;**
- **de préciser la localisation, la nature et l'ampleur des constructions appelées à être démolies ;**
- **de clarifier l'information relative au phasage de l'aménagement de la ZAC.**

La MRAe rappelle la définition de projet précisée à l'article L 122-1 du code de l'environnement : « I.1°1° **Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ; [...] III. 5°**Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.[...] ».

Dans le cas présent, le projet de requalification d'un espace urbain afin d'y implanter majoritairement des logements, va concerner des activités économiques présentes où en cours de cessation d'activité, à propos desquelles le dossier gagnerait à préciser dans quelle mesure le projet de ZAC sera à l'origine de leur cessation sur le site et de leur éventuelle relocalisation ailleurs, et dont il conviendrait alors de tenir compte dans la définition du périmètre de projet en ce qu'elles constitueraient des incidences indirectes de l'aménagement de la ZAC .

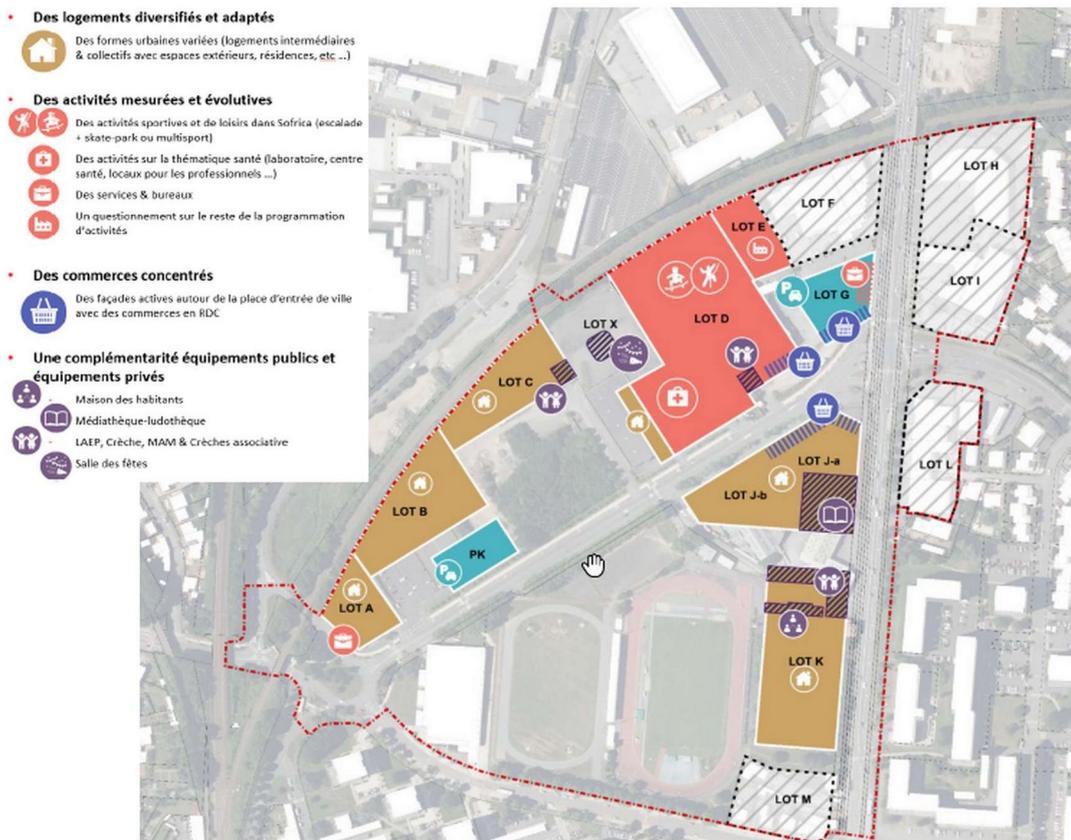
Par ailleurs au regard du périmètre d'intervention de l'EPF plus large que celui de la ZAC, il convient que soit reprécisé le périmètre de projet indépendamment du périmètre de la procédure de ZAC, dès lors que l'intervention de l'EPF a pour but de concourir aux objectifs d'un projet urbain d'ensemble.



Vue aérienne présentant l'occupation du sol au sein du périmètre de la ZAC Sully - source étude d'impact



Plan présentant les grands ensembles composant le site d'étude – source étude d'impact



Plan de destination des constructions au sein des divers lots de la ZAC Sully – Source étude d'impact

2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales des secteurs d'implantation d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- l'optimisation de la consommation d'espace ;
- la préservation des quelques milieux naturels existants et de la biodiversité ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la prévention des risques et nuisances sur les activités humaines ;
- l'intégration urbaine et paysagère ;
- les effets en lien avec le réchauffement climatique et la nécessaire adaptation du territoire pour y faire face.

3 Qualité de l'étude d'impact

En préambule, l'étude d'impact rappelle le contexte réglementaire relatif au champ de l'évaluation environnementale auquel le projet est soumis. Il rappelle dans le détail le contenu de l'étude d'impact tel qu'attendu au regard des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

Alors qu'au sein de l'étude d'impact il est fait état de différentes études annexées, seules celles relatives aux études photométriques « zone stabilisée athlétisme » et « athlétisme » Ladoumègue sont présentées. Ainsi l'étude spécifique menée par O Géo pour les prospections relatives aux chiroptères est absente. Il en est de même pour l'étude relative à la faisabilité du développement des énergies renouvelables phase 1 et 2 dont seule la conclusion est présentée au point 7.1 .

La MRAe recommande de compléter le dossier avec toutes les études ayant contribué à la réalisation de l'étude d'impact.

3.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial doit présenter l'état de référence et ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions. Elle doit être proportionnée aux enjeux de la zone d'étude.

L'analyse présentée apparaît avoir été menée sur l'ensemble des différentes composantes de l'environnement susceptibles d'être concernées par le projet compte tenu de sa nature et de sa localisation. Au regard du contexte urbain au sein duquel le projet prend place, le dossier s'est attaché à présenter notamment au travers de nombreuses photographies, les différentes occupations et activités du site et de ses abords.

Le dossier met particulièrement en évidence le positionnement stratégique du secteur étudié en bordure de l'axe principal d'entrée nord de la ville (route en provenance de Nantes) et situé entre un espace à vocation essentiellement économique au nord de la voie ferrée et des espaces résidentiels au sud et à l'est. Le périmètre de la ZAC est à moins d'un kilomètre du centre-ville. Le site dispose ainsi d'un bon niveau d'accessibilité et de desserte routière. Toutefois le dossier n'apporte aucun éclairage au regard des conditions de circulation, de sécurité et capacités des voies et carrefours auquel le projet de plus de 600 logements, d'équipements et services va se greffer.

La MRAe recommande que soient exposées les conditions de circulation, de sécurité et de capacité des infrastructures routières sur lesquels le projet prévoit des accès.

Alors que plusieurs lignes du réseau Impulsyon de transport en commun de l'agglomération desservent le site, le dossier se limite à évoquer les 3 lignes de transports collectifs du réseau Aléop assurant des liaisons entre La Roche-sur-Yon et d'autres villes de Vendée. Dans la mesure où le projet de requalification vise à l'accueil de populations supplémentaires, le dossier gagnerait à présenter les conditions de desserte actuelles du site par les lignes du réseau de transport en commun de l'agglomération, les horaires et fréquences proposés.

La MRAe recommande de préciser les conditions de dessertes actuelle du secteur de projet par le réseau de transports Impulsyon.

Le dossier rappelle par ailleurs que le site dispose d'un réseau de gestion des eaux pluviales qui nécessite de vérifier la compatibilité de son dimensionnement par rapport au projet de renouvellement urbain. S'agissant des eaux usées le dossier rappelle que le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif et fait état notamment du projet de nouvelle station d'épuration (Grimaud) au sud de la ville d'une capacité de 120 000 équivalents habitants dont la mise en service est prévue courant 2027.

À partir de vues aériennes, le dossier présente l'évolution de l'occupation du sol de 1979 à aujourd'hui. On note une inversion de légende entre la figure 65 et la figure 66, la plus récente prise en 2020 devant correspondre à la vue laissant apparaître le développement du boisement à la suite de la démolition des anciens abattoirs.



Vue aérienne du site d'étude dans son occupation existante

Le projet n'est concerné par aucun inventaire ou périmètre associé à une protection relative au paysage, à un site ou à un monument historique. La limite la plus proche de la partie du centre-ville classée comme site patrimonial remarquable (SPR) est à 400 m au sud du périmètre de la ZAC Sully. Au sein de ce SPR figurent notamment plusieurs monuments historiques classés dont le plus proche est à 750 m. Le dossier propose utilement une coupe permettant d'apprécier l'altitude depuis le site d'étude jusqu'au centre-ville qui met en évidence l'absence de possible relation visuelle entre les deux espaces. Toutefois l'analyse des enjeux paysagers reste très superficielle. Si les axes de perception depuis la ZAC vers l'extérieur sont relativement limités, en revanche les perceptions lointaines et proches de la ZAC sont uniquement appréciées au niveau de l'espace public, alors même que le projet est de nature à modifier substantiellement certaines perceptions de par la hauteur et la densité des nouvelles constructions par rapports aux occupations actuelles de la ZAC. Le dossier gagnerait à décrire les perceptions actuelles de la ZAC notamment pour les occupants des immeubles riverains du périmètre de projet.

La MRAe recommande de produire une analyse des perceptions du site depuis les immeubles voisins principalement concernés.

Les caractéristiques physiques du site sont clairement exposées. Au plan hydrographique les cours d'eau les plus proches s'écoulent à 1,5 km à l'est pour l'Yon et à 1,4 km à l'ouest pour l'Ornay.

Les données ponctuelles issues d'un suivi piézométrique mis en place dans le cadre d'une étude géotechnique réalisée en octobre 2023 révèlent la présence d'une nappe souterraine à une profondeur entre 3,6 et 4,15m sous la cote du terrain naturel en période de basses eaux. Il en résulte logiquement, comme le souligne le dossier, un enjeu fort dès lors que le toit de la nappe en période de hautes eaux peut se situer plus proche de la surface. Il est par ailleurs à noter que le projet n'est pas concerné par un périmètre relatif à la protection d'un captage destiné à la production d'eau potable, la retenue du Moulin Papon se situant en amont à plus d'1,5 km.

Du point de vue de la faune et de la flore, la zone d'étude n'est concernée par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel. Les principaux enjeux naturalistes apparaissent dans leur ensemble correctement cernés à partir d'un niveau de prospections adapté au regard des

potentialités d'un site en milieu urbain et largement artificialisé. À l'exception de quelques ronciers, seul un secteur de 0,5 ha de boisement de saules identifié comme caractéristique de zone humide constitue un habitat naturel d'intérêt à enjeu fort toutefois sans espèce végétale protégée et avec quelques espèces exotiques envahissantes.

Il est à noter qu'en ce qui concerne les chiroptères la recherche de gîtes n'a porté que sur les arbres qui pouvaient potentiellement assurer cette fonction. Le dossier indique que les bâtiments n'ont pas pu être prospectés, mais ont été estimés peu favorables sans justification particulière sur le fondement de cette appréciation. Par ailleurs, il est indiqué que « les quelques bâtiments compris dans l'aire d'étude et qui pourraient être utilisés par les chauves souris sont des habitations et entreprises qui resteront en l'état ». La MRAe relève une incohérence interne au dossier dès lors que dans la partie consacrée aux incidences et mesures (1.3.3.2) sont évoquées des démolitions de bâtiments (îlots J et K), la réhabilitation de certains bâtiments dont les travaux peuvent être source de perturbation pour les espèces en cas de présence avérée de gîtes. Par ailleurs, concernant les entrepôts de l'entreprise SOFRICA, il est tantôt question d'une réhabilitation tantôt d'une destruction. Aussi l'absence d'investigations précises expose le maître d'ouvrage au risque de découverte d'enjeux qui seraient alors à prendre en compte tardivement, situation potentiellement préjudiciable à la préservation des éventuels gîtes et des individus.

A défaut d'exposer de manière argumentée les raisons pour lesquelles les bâtiments du site ne sont pas susceptibles de constituer des lieux potentiellement favorables au gîte des chiroptères, la MRAe recommande de mener des prospections préalables spécifiques afin d'appréhender en amont de toute intervention sur les bâtiments les enjeux éventuels associés à la présence de chauves-souris.

Pour les autres groupes d'espèces, les enjeux principaux se situent au niveau des oiseaux dont trois espèces nicheuses protégées et à enjeu de conservation (Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe et la Linotte mélodieuse). Deux autres espèces estivantes (le Choucas des Tours et l'Hirondelle rustique) bien que ne nichant pas sur le site sont présentes en période de reproduction l'utilisant pour leur alimentation.

Concernant le Lézard des murailles, seul reptile identifié en plusieurs endroits du site, bien qu'une vigilance particulière soit nécessaire s'agissant d'une espèce protégée, il est à noter un niveau d'enjeu faible au regard de son statut de conservation favorable en Pays de la Loire et en Vendée.

Aucun amphibien n'est recensé sur le site de même qu'aucun insecte bénéficiant d'un niveau de protection ou d'un état de conservation défavorable n'a été relevé.

Le Lapin de garenne constitue le seul mammifère terrestre présent, observé dans une zone de friche à l'est du site d'étude. Si l'espèce n'est pas protégée il n'en demeure pas moins qu'elle est quasi menacée en métropole et vulnérable en région.

Concernant les risques naturels, le dossier expose la situation du périmètre de la ZAC par rapport aux cartes d'aléas. Aucun événement de mouvement de terrain n'a été recensé sur site ou à proximité, ni aucune cavité souterraine connue et localisée précisément n'est présente. En revanche, du fait de la nature des sols, il est soumis à une exposition faible à moyenne vis-à-vis des phénomènes de retrait gonflement d'argile.

Concernant le risque inondation, le dossier indique que la commune de La Roche-sur-Yon n'est pas concernée par un PPRi. La MRAe tient à préciser qu'à la suite de l'étude préalable portant sur la caractérisation des aléas sur le bassin de risques de la rivière de l'Yon, le Préfet de la Vendée a prescrit l'élaboration du plan de prévention du risque inondation du bassin versant de l'Yon dont le périmètre concerne notamment la Roche sur Yon par arrêté du 18 juillet 2024. Toutefois à ce stade, le dossier (figure 126) permet de situer la distance (environ 1 km) qui sépare le secteur de projet des zones inondables de la rivière l'Yon reportées au PLU.

Au regard des teneurs élevées en uranium des formations géologiques, la commune de La Roche-sur-Yon est classée à potentiel radon de catégorie 3 (fort). À ce stade le dossier se limite à rappeler la situation de la ZAC et de la ville par rapport à ce risque, sans pour autant indiquer dans quelle mesure des études de terrains ont été ou seront menées pour évaluer ce risque au niveau du terrain d'assiette du projet.

La MRAe recommande de préciser dans quelle mesure des investigations sont à prévoir afin de caractériser le risque associé au radon en fonction du contexte géologique précis de la ZAC et des projets d'aménagements et de constructions.

Concernant les risques industriels et technologiques, le dossier indique l'absence de site SEVESO et présente la carte et le tableau des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). S'il en précise le régime d'autorisation ou d'enregistrement dont chacun d'elles relève, en revanche la nature de leur activité n'est pas renseignée, alors même que cette information publique est facile d'accès notamment à partir de la base de données nationale [Géorisque](#) pour les sites encore en activité. Si le dossier indique que l'industrie SOFRICA n'est plus en activité, la MRAe porte à la connaissance du maître d'ouvrage que cette société, qui est devenue SOFRIOLOG OUEST depuis quelque temps, a bien notifié au service en charge du suivi des ICPE l'arrêt des activités de son site implanté boulevard de Sully. Si l'exploitant a bien attesté de la mise en sécurité de son site, il n'a en revanche pas précisé à ce jour les travaux à effectuer pour dépolluer ce dernier ni confirmé leur réalisation.

Par conséquent, il n'est pas possible en l'état de confirmer que l'exploitant a remis le site dans un état compatible avec les usages projetés de la future ZAC Sully.

La MRAe recommande de compléter les informations relatives à la nature des ICPE en activité ou en cours de cessation, recensées au dossier.

Une étude de pollution effectuée en 2019 par la société APAVE sur plusieurs lots (cf figure 147) a révélé des sources potentielles de pollution pour lesquelles le dossier considère à juste titre qu'elles constituent un enjeu fort. L'étude qui a été menée sur les lots J-a, J-b et une partie du lot K correspondait à deux sites d'activités recensés dans la base de données BASIAS. Cette étude ayant contribué à la réalisation de l'étude d'impact, elle doit être annexée à celle-ci.

3.2 Analyses des incidences et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Pour l'évaluation des incidences du projet, le dossier propose un tableau qui croise les niveaux d'enjeux résultant de l'analyse de l'état initial et les effets attendus du projet, qualifiés selon le cas de négligeables à forts.

Pour chaque composante de l'environnement abordée à l'état initial, le dossier décrit l'impact brut attendu et présente le résultat du niveau d'incidence qui résulte de ce croisement. Le tableau permet également de distinguer les incidences directes/indirectes, temporaires/permanentes et à court /moyen ou long terme.

Si la présentation permet de visualiser rapidement le niveau d'incidence proposé, en revanche le lien entre la description de l'impact brut et la qualification de l'effet qui varie de négligeable à fort n'est pas toujours clairement établi. Cela tient principalement au fait que le niveau de définition du projet apparaît insuffisamment avancé ou précis pour permettre de quantifier ses effets. À ce stade, seule l'évolution favorable des espaces non imperméabilisés est précisée passant de 1,61 à 3,9 ha. Pour les autres composantes de l'environnement, il est attendu a minima des premiers éléments d'évaluation au regard de la typologie du projet et de sa taille. À titre d'exemple, le dossier n'apporte aucun éclairage quant aux évolutions de trafic d'une part liées aux nouveaux logements et d'autre part aux nouvelles activités à propos desquelles le dossier indique une première estimation de 640 emplois générés par la ZAC. L'enjeu associé aux déplacements est pourtant bien

identifié par le porteur de projet, le dossier évoquant une stratégie de développement des modes doux ainsi que le développement de l'offre de transport en commun. A défaut d'éléments d'analyse chiffrés reposant sur l'évaluation des besoins de déplacements et sur des hypothèses de report modal en fonction des niveaux de service des transports en commun, il apparaît difficile d'adhérer pleinement à la conclusion d'un impact brut négligeable des effets du projet sur le trafic.

Plus surprenant, le tableau de synthèse des impacts et mesures au chapitre 1.14, à propos du trafic et condition de circulation, évoque le projet de renouvellement du quartier des Moulins Liots comprenant la suppression de 67 logements et qui présenterait un impact positif sur la circulation. La MRAe relève qu'il s'agit d'un extrait repris du dossier d'étude d'impact pour un autre projet à Fontenay-Le-Comte qu'elle a eu à examiner et réalisé par le même bureau d'étude.

En compléments de la remarque déjà formulée sur l'analyse de l'état initial concernant la recherche de gîtes à chiroptères, en plusieurs endroits des incohérences internes au dossier conduisent à entretenir une certaine ambiguïté quant aux bâtiments qui seront réellement détruits.

Par ailleurs, les qualifications des impacts du projet sont encore trop souvent formulées à ce stade de manière très générique. Il en est de même pour les mesures d'évitement et de réduction très souvent identiques à celles formulées dans le dossier produit pour l'autre projet de Fontenay-Le-Comte.

Concernant la présentation des mesures, il est à noter que les coûts de celles-ci sont pour l'essentiel indiqués comme intégrés au projet. Seules 4 des 25 mesures bénéficient d'un chiffrage individualisé. Il en résulte une réelle difficulté d'appréciation du niveau d'investissement consacré à ces mesures à l'échelle d'un projet d'ampleur dont le coût global des aménagements n'est lui-même à ce jour pas encore précisé.

3.3 Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact fait l'objet d'un document indépendant. Ce document a notamment pour vocation de permettre à un large public d'accéder rapidement et facilement à une présentation synthétique et illustrée qui reprend l'ensemble des aspects développés par l'étude d'impact. Il sera toutefois à adapter pour tenir compte, le cas échéant, des réponses apportées aux recommandations de la MRAe formulées dans le présent avis sur l'étude d'impact.

3.4 Méthodes

Les noms des auteurs de l'étude d'impact figurent au point 9.1. Toutefois les qualités et qualifications des différents chargés de missions ne sont pas précisés ce qui ne permet pas d'apprécier les compétences mobilisées pour l'ensemble des expertises nécessaires selon les domaines abordés.

Par ailleurs, les noms qualités et qualifications des auteurs des études non annexées, évoquées précédemment, ayant contribué à la réalisation de l'étude d'impact seront également à rappeler en application de l'article R122-5 du code de l'environnement.

4 Esquisse des principales solutions de substitution examinées et raisons du projet retenu

Le dossier présente les trois scénarios d'aménagement du secteur qui ont été discutés et qui diffèrent du point de vue du contenu de la programmation urbaine (surfaces à consacrer aux logements, aux activités économiques et commerciales et aux espaces verts), des options en matière de mobilités et de stationnement automobile. Le projet retenu a été bâti sur la base du scénario n°1 à la suite d'une concertation publique.

La MRAe relève cependant que l'aménagement du scénario n°2 ne prévoyant pas de logements, il ne s'inscrit pas en conformité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle définie au PLU approuvé en novembre 2023. Aussi, le dossier gagnerait à rappeler dans quelle temporalité les

réflexions des scénarios d'aménagement ont été étudiés par rapport aux réflexions relatives à la révision générale du PLU de La Roche sur Yon.

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

5.1 Optimisation de la consommation d'espace

Au travers de la présentation du projet, de ses objectifs et de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, le dossier argumente les choix visant à proposer dans ce secteur urbain de la ville un projet destiné à accueillir environ un millier d'habitants selon une densité de 52 logements à l'hectare. Il s'appuie à la fois sur une réhabilitation des constructions en place et propose des immeubles sur plusieurs niveaux avec une requalification des espaces publics et la création d'un parc paysager.

Les changements d'affectation de certains bâtiments jusqu'alors dédiés à de l'activité et la mobilisation d'espaces de friches ou la reconstruction plus dense s'inscrivent en cohérence avec les objectifs portés au plan national en termes de réduction de la consommation d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols.

Toutefois, il est à noter que le dossier n'aborde pas le devenir de certaines activités appelées à être remplacées. À titre d'exemple, le projet prévoit l'installation d'une salle multi-sport de 6 500 m² sur le site de l'entreprise SOFRICA. L'organisation de la maîtrise foncière menée par la collectivité ou l'EPF de Vendée pour l'aménagement de la ZAC conduit à des cessations de certaines activités. Il est utile que le dossier apporte un éclairage sur les délocalisations d'activités induites par le projet, qui, si elles venaient à se faire ou se sont déjà effectuées sur de nouveaux sites, doivent être intégrées notamment à l'analyse de la consommation d'espace du projet, l'étude d'impact devant prendre en compte ces effets indirects liés aux relocalisations d'activités.

La MRAe recommande de préciser comment s'opèrent les transferts d'activités appelées à être remplacées et d'en tenir compte le cas échéant dans son analyse du point de vue de la consommation d'espace et plus largement des impacts sur l'environnement.

5.2 Les milieux naturels et la biodiversité

Le périmètre de la ZAC dans un environnement urbain est en grande partie artificialisé et déjà soumis aux perturbations liées à sa fréquentation. La préservation du principal habitat naturel constitué par le boisement associé à une zone humide est assurée au travers de son intégration au sein d'un parc paysager, dont l'aménagement propose des mesures de réduction des impacts (passerelle pour le cheminement à créer).

Les alignements d'arbres remarquables en bordure de voies, les haies en limite nord et les autres arbres remarquables isolés ont été identifiés pour être préservés en complément des aménagements paysagers accompagnant le projet.

La MRAe note toutefois un point d'attention particulier s'agissant de la haie en limite nord dans la mesure où les plans de composition et le périmètre de la ZAC font apparaître une ébauche de traversée pour assurer une liaison douce (piétonne) du quartier avec les autres espaces dont il est séparé par la voie ferrée. Ainsi les mêmes mesures de protection et de mise en défens des éléments naturels à préserver seront à prévoir pour les travaux de cette liaison à mener hors période sensible pour les espèces dès lors qu'ils nécessiteraient de réaliser une trouée dans cette haie.

La réduction du niveau d'imperméabilisation du sol est également un élément favorable à la reconquête de ces espaces par la biodiversité.

Les mesures intègrent également un dispositif de lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes pour éliminer les pieds ou stations qui auront été recensés avant les interventions des engins de chantier et

prévenir toute prolifération liée au remaniement des sols. Les mesures de gestion de ces espèces exotiques seront élargies à l'ensemble du périmètre de projet et notamment la saulaie.

5.3 La gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Au stade du dossier de création de la ZAC, le projet est encore trop peu avancé pour que l'ensemble des incidences notamment en matière de gestion des eaux pluviales puisse être correctement appréhendé. Aussi l'étude d'impact se limite à s'appuyer sur le niveau de perméabilité des sols actuel apprécié sommairement sans reposer sur des essais sur le terrain, l'existence d'un réseau assurant à ce jour la gestion des eaux pluviales dont une vérification du dimensionnement des ouvrages sera à effectuer et la progression des surfaces non imperméabilisées qui passent de 10 à 23 %, pour considérer au final que le projet présentera un impact brut négatif faible.

L'étude d'impact précise qu'un dossier ultérieur au titre de la loi sur l'eau aura vocation à définir les dispositifs à prévoir pour la bonne gestion des eaux de ruissellement. La mesure de réduction R5 relative à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales a simplement pour objet de rappeler ce principe de gestion des eaux et indique que le dimensionnement de ces ouvrages sera précisé dans la suite des études de maîtrise d'œuvre en fonction des résultats du schéma directeur des eaux pluviales. Aussi le dossier gagnerait à apporter des précisions concernant le schéma directeur existant ou à venir et de ses éventuelles prescriptions particulières sur le secteur de la ZAC.

La MRAe rappelle que le dimensionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux de ruissellement aura nécessairement à tenir compte des études de perméabilité des sols et des relevés complets des niveaux piézométriques de la nappe en période de hautes eaux.

Concernant la gestion des eaux usées, la zone est desservie par un réseau de collecte auquel sont raccordées des constructions et activités existantes. Dans le cadre des études de détail du projet, le dimensionnement et l'emplacement des extensions et/ou des nouveaux raccordements à ce réseau de collecte sera nécessairement à préciser. Le projet de nouvelle station d'épuration évoqué dans l'analyse de l'état initial a notamment pour objet de répondre à l'accueil de nouvelles populations prévu au PLU et aux problèmes de non-conformités de l'actuelle station de Moulin Grimaud. Compte tenu des incohérences relevées précédemment concernant les phasages de la ZAC, le dossier gagnerait à préciser la bonne articulation entre la mise en service du nouvel équipement et la livraison des premiers logements de la ZAC.

La MRAe recommande :

- ***d'apporter les informations complémentaires relatives au schéma directeur des eaux pluviales évoqué au dossier à propos duquel il est indiqué qu'il sera pris en compte pour le dimensionnement de la gestion des eaux de ruissellement du site ;***
- ***de préciser la bonne articulation entre la mise en service de la future station d'épuration et le calendrier de réalisation de la ZAC.***

5.4 La prévention des risques et nuisances sur les activités humaines

De par sa nature, le projet va générer des nuisances en phase chantier pour les riverains et usagers. Aussi le calendrier (durées et périodes) des différentes phases du projet et la nature des incidences en fonction de la typologie de travaux et des secteurs concernés gagneraient à être appréhendés plus précisément. Aujourd'hui les mesures relatives à la prévention et à la réduction des incidences en matière de bruit, vibrations, qualité de l'air et gestion des déchets restent logiquement encore formulées de manières très génériques du fait du

niveau de maturité du projet⁴. Elles auront vocation à être précisées dans le détail au stade du dossier de réalisation ou dans le cadre d'une actualisation de l'étude d'impact qui accompagnerait le dossier loi sur l'eau à venir. La MRAe observe qu'une partie du programme de logement sera réalisée en bordure immédiate de la voie ferrée et attire donc l'attention du maître d'ouvrage sur la maîtrise des nuisances sonores et vibratoires que cela requiert pour préserver la qualité de vie des futurs habitants.

Ainsi le moment venu, l'actualisation de l'étude d'impact devra s'attacher à présenter une approche quantifiée des nuisances notamment liées au trafic d'engins de chantier et de camions nécessaires aux démolitions, constructions et aménagements publics.

Concernant les déchets, l'information produite à ce stade, relative au ratio de déchets de 0,5 à 1 tonne par m² de SHOB⁵ lié à la démolition de construction aura vocation à être précisée par rapport à la surface totale de plancher à démolir, afin de connaître les volumes de déchets générés et à traiter, notamment par valorisation.

Au-delà des principes de prévention rappelés, et du respect des dispositions réglementaires qui s'imposent à tout producteur ou détenteur de déchets, il est normalement attendu que soient présentées les mesures qu'entend faire respecter le maître d'ouvrage en tant que donneur d'ordre aux entreprises : plages horaires, installations de chantiers, zones de stockage et conditions de transport des déchets et matériaux, clauses relatives à la propreté des chantiers selon l'exposition des usagers et riverains aux bruits et poussières (potentiellement d'amiante). À ce stade, la mesure R21 relative à la maîtrise et à la gestion des déchets produits renvoie exclusivement à l'élaboration par les diverses entreprises d'un schéma d'organisation et de gestion des déchets (SOGED). Alors qu'il est indiqué que le pourcentage de déchets valorisés devra être a minima de 50 %, le dossier n'explique pas le dispositif mis en place pour dresser le bilan et le respect de cet objectif à l'échelle du projet d'autant qu'il n'est prévu aucun suivi environnemental spécifique pour cette mesure.

Au regard de l'information relative à la présence de sols pollués (cf étude de 2019 évoquée précédemment), le dossier se limite à reprendre les préconisations de cette étude à savoir : « *de réaliser dans un premier temps un diagnostic approfondi permettant de préciser les anomalies mises en évidence, de vérifier ou non l'impact sur la qualité des eaux souterraines et de préciser l'existence ou non d'une migration vers l'eau du robinet des composés volatils quantifiés. Dans un second temps il est préconisé d'étudier les possibilités de suppression des sources de pollutions les plus concentrées afin de maîtriser leurs impacts dans le temps ainsi que de vérifier la compatibilité entre l'état des milieux et les usages actuels et projetés et de définir les éventuelles mesures de gestion complémentaires nécessaires* ».

Quand bien même, le dossier ajoute que dans le cadre de la convention avec l'EPF de Vendée, il est prévu de dépolluer ces sites courant 2025, il était normalement attendu à ce stade que les éléments complémentaires préconisés par l'étude de pollution des sols de 2019 soient présentés dans la mesure où ils sont susceptibles d'influer sur les conditions de réalisation du projet. La MRAe rappelle que les actions de dépollution constituent des travaux préparatoires indispensables à la réalisation du projet et à ce titre elles ont vocation à être abordées en détail dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande :

- **de présenter les éléments complémentaires tels que préconisés par l'étude de pollution des sols de 2019 ;**
- **d'aborder dans le détail les travaux de dépollution des sols nécessaires à la réalisation du projet et leurs incidences afin de rendre compatible le site avec l'usage prévu.**

4 Dans l'analyse de l'état initial, les cartes relatives au classement sonore des infrastructures de transport indiquent que le site n'est pas concerné par des dépassements de seuil de jour comme de nuit nécessitant de mettre en place des mesures particulières.

5 Surface hors œuvre brute : somme de toutes les surfaces de planchers d'une construction

Au regard de la problématique radon, à ce stade aucune étude de sol n'est venue infirmer la présence d'uranium au niveau des sols du périmètre de la ZAC. Selon la réalité du niveau d'exposition des populations vis-à-vis de ce risque, la MRAe rappelle la nécessité le cas échéant de prévoir des dispositions constructives particulières afin de réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés ainsi que dans les établissements recevant du public (ERP).

La MRAe recommande de préciser à partir d'analyses de sols le risque associé au radon pour le cas échéant en tirer les enseignements qui s'imposent en termes de dispositions constructives vis-à-vis des populations éventuellement exposées.

5.5 Le paysage

Le projet prévoit une construction à un niveau R+11, une à R+7, deux à R+6 et huit à R+5. Comme déjà évoqué, aucun plan ne présente la répartition de ces bâtiments en fonction de leur niveau. L'étude d'impact indique que plusieurs covisibilités sont pressenties sans toutefois proposer une analyse de celle-ci. Quand bien même ces implantations et leurs hauteurs relèvent de l'ambition générale du projet comme indiqué au dossier, cela n'exonère pas le maître d'ouvrage de présenter une analyse de ces perceptions à la hauteur des ambitions du projet au plan de sa qualité architecturale et paysagère. Au cas présent il est à noter le caractère particulièrement sommaire de l'analyse qui ne repose que sur des prises de vues extraites de Google maps® dont la pertinence et le mode de réalisation pose question du point de vue des exigences en matière de lecture du paysage urbain. Cette pratique témoigne de l'absence de compétence mobilisée pour ce domaine qui devrait reposer principalement sur une appréciation des enjeux à partir d'une analyse de terrain. Le dossier se limite à présenter des « références d'ambiances » concernant le traitement des immeubles futurs et des espaces publics sans plus de détail quant au traitement finalement accordé pour la solution retenue sur l'ensemble du périmètre de projet. Au-delà des 6 vues proposées à partir de Google maps® selon lesquelles les visibilités sont soit occultées soit partiellement dégradées, le dossier ne propose pas d'angle de vue à partir desquelles des perceptions seront plus fortes et pour lesquelles il serait notamment utile de proposer des photomontages.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences du projet en mobilisant une expertise au plan paysager à la hauteur des ambitions du projet et qui contribuera à l'acceptation sociale du parti pris d'aménagement notamment à partir de photomontages permettant utilement d'illustrer et de renforcer une argumentation trop faiblement développée selon laquelle le projet présenterait un impact résiduel positif sur le paysage.

5.6 Climat

Le rapport de présentation du dossier de création de ZAC présente un AXE 8 « atteindre la sobriété énergétique du quartier » qui prévoit :

- d'analyser l'opportunité de raccordement à un réseau de chaleur à créer à l'échelle plus large que le quartier ;
- d'atteindre une sobriété énergétique sur l'opération au travers l'aménagement du quartier ;
- d'assurer les objectifs du PCAET.

L'étude d'impact présente simplement les conclusions de l'étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables et réseaux de chaleur. Le tableau de synthèse de comparaison des 4 scénarios indique pour chacun leur niveau de pertinence. Il en résulte qu'une solution pompe à chaleur air/eau électrique (80%) et chaudière biogaz (20 %) par immeuble présenterait les émissions CO₂ moyennes sur 30 ans les plus faibles associées à un coût le plus faible en comparaison des 3 autres scénarios.

Si cette solution est de nature à répondre à la volonté de sobriété énergétique de l'opération, en revanche, en l'absence de l'étude complète, il n'est pas permis de comprendre dans quelle mesure l'opportunité de raccordement à un réseau de chaleur à créer à l'échelle plus large que le quartier a été étudiée.

Au-delà des questions énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre (GES) relatifs aux logements, les incidences du projet du point de vue des transports sont abordées sommairement. De par la proximité des futurs habitants aux équipements et services offerts au sein de la ZAC mais aussi au centre-ville, la création de voies piétonnes et cyclables et une volonté de renforcer le réseau de bus ainsi que la mise en place d'un parking relais, le dossier conclut à un impact brut négligeable. Pour autant, cette conclusion ne repose sur aucune forme d'analyse comparative du nombre et des modes de déplacements actuels et futurs. Quand bien même ces aménagements s'inscrivent dans le cadre du plan global des déplacements (PGD) élaboré à l'échelle de l'agglomération pour la période 2016-2025, à ce stade il n'est pas permis d'apprécier dans quelle mesure l'ensemble des aménagements en faveur des transports alternatifs à l'automobile sera de nature à contrebalancer l'accroissement des déplacements induits par la population et les activités nouvelles au-delà de cette période compte tenu du phasage du projet. En outre, aucun dispositif de suivi n'est évoqué pour s'assurer du bon niveau de report modal. Avec ce projet d'un millier d'habitants nouveaux, la MRAe relève que la Roche-sur-Yon Agglomération dont la population était de 98 920 habitants en 2020 atteindra prochainement le seuil des 100 000 habitants l'obligeant à se doter d'un plan de déplacement urbain (PDU) requérant un niveau d'ambition plus relevé que l'actuel PGD .

La dés-imperméabilisation d'une partie des sols par rapport à la situation actuelle et la mise en place de plantations dans le cadre d'aménagements paysagers seront de nature à contribuer à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains.

Dans son avis⁶ sur le PCAET de La Roche-sur-Yon Agglomération, la MRAe rappelait la nécessité de disposer d'une présentation des objectifs sectoriels chiffrés du PCAET pour un pilotage et un suivi efficace du plan. Le dossier gagnerait à préciser comment le projet s'inscrit par rapport à ces objectifs sectoriels. À ce stade, aucune analyse du projet vis-à-vis des objectifs et du plan d'actions du PCAET n'est produite et aucun dispositif n'est prévu pour suivre les performances attendues du projet dans ce domaine.

La MRAe recommande :

- ***de rappeler dans quelle mesure l'opportunité de raccordement à un réseau de chaleur à créer à l'échelle plus large que le quartier a été ou sera étudiée comme indiqué au rapport de présentation de la ZAC Sully ;***
- ***de mener des études complémentaires afin d'apprécier les déplacements induits par le projet et de proposer un dispositif de suivi capable d'évaluer l'efficacité des aménagements piétons et cyclables et de l'offre de transport collectif en faveur du report modal de la circulation automobile ;***
- ***de préciser la situation du projet par rapport aux objectifs et au plan d'actions du PCAET de La Roche-sur-Yon agglomération et proposer un suivi des effets attendu du projet du point de vue des consommations énergétiques, des émissions de GES et du développement des énergies renouvelables.***

6 Conclusion

La procédure de création de ZAC est la première étape nécessaire pour mener ce projet de requalification urbaine dans ce secteur stratégique pour la ville de La Roche-sur-Yon. Aussi le dossier et son étude d'impact

6 Avis MRAe 2021APDL36/PDL-2021-5657 du 21-12-2021

présentent un niveau de définition du projet et une analyse des incidences qui nécessiteront au stade du dossier de réalisation ou des procédures ultérieures d'être approfondis en fonction de l'avancement et de la définition plus précise de l'ensemble des composantes du projet permettant une quantification de ses effets et proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

Il en est ainsi notamment en matière de gestion de l'assainissement pluvial du site ou des travaux de démolition et de construction ayant des incidences sur plusieurs composantes de l'environnement.

L'étude d'impact devra par conséquent être complétée en tenant compte de l'ensemble des incidences qui n'ont pu être correctement évaluées à ce stade. Se posera alors au maître d'ouvrage concerné la nécessité de l'actualisation de l'étude d'impact, accompagnée d'un nouvel avis de l'autorité environnementale.

Nonobstant l'actualisation de l'étude d'impact au gré de la définition fine du projet et de l'évaluation de ses incidences, il n'en demeure pas moins qu'à ce stade l'absence de plusieurs études ayant contribué à la réalisation de l'étude d'impact ainsi que des incohérences, ou des imprécisions nuisent à la qualité et à la compréhension du projet et de ses enjeux.

Au regard du caractère déjà très artificialisé et anthropisé du site, les aspects relatifs à la prise en compte des milieux naturels apparaissent bien appréhendés. Néanmoins le sujet relatif à la présence potentielle de gîtes à chiroptères au sein de bâtiments à détruire ou à réhabiliter requiert une vigilance particulière et demande des compléments d'investigation.

Le volet relatif au paysage, à la qualité architecturale et à l'intégration du projet dans son environnement urbain mérite que soient mobilisées des compétences ad hoc au service d'un traitement de qualité à la hauteur des ambitions souhaitées par la collectivité.

Du point de vue des enjeux en lien avec le réchauffement climatique, le dossier gagnerait à mieux établir comment le projet au travers des choix opérés s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PCAET de La Roche-sur-Yon agglomération et de proposer un dispositif de suivi adapté.

Nantes, le 14 août 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel Fauvre