



ZAC TROIS PONTS SULLY JACQUARD La-Roche-Sur-Yon

13 novembre 2024

**Procédure de Participation du Public par Voie Electronique
(PPVE) - Synthèse des observations recueillies**

Ville de La Roche-sur-Yon



Sommaire

1. Avant-propos	3
1.1. Rappel des objectifs d'aménagement.....	3
1.2. Le cadre réglementaire	3
1.2.1. Projet soumis à étude d'impact	3
1.2.2. Projet soumis à participation du public par voie électronique	3
2. Remarques formulées par le public.....	5

1. Avant-propos

1.1. Rappel des objectifs d'aménagement

Le secteur Trois Ponts - Sully - Jacquard constitue un site de renouvellement urbain de plus de 17 hectares essentiel en entrée de ville.

Les objectifs du projet identifiés au sein du plan guide global, approuvés lors de la séance du Conseil Municipal 6 avril 2023 sont repris dans le dossier de création de ZAC. Pour rappel, ils portent sur :

- L'organisation d'un nouveau quartier autour **d'un grand parc sportif paysager** et de loisirs pour tous
- La création d'un **quartier mixte et attractif** mêlant activités, loisirs, commerces et logements
- **La création d'un quartier Bas carbone** : Conservation au maximum des infrastructures et bâtiments existants
- **L'accompagnement de l'évolution des usages de la voiture** (mutualisation, parking silo)
- 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.
- Le désenclavement du site pour mieux l'intégrer au reste de la ville.
- Le développement r des espaces publics et des axes de circulation apaisés et partagés (automobiles, piétons, vélos).
- Le traitement qualitatif de l'entrée de ville.

1.2. Le cadre réglementaire

1.2.1. Projet soumis à étude d'impact

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 pour rendre un avis sur l'étude d'impact relative au projet de création de la zone aménagement concerté « Sully » sur la commune de la Roche sur Yon (85), projet porté par la ville de la Roche sur Yon

Suite à ces avis, un mémoire en réponse a été réalisé pour apporter des réponses (compléments et précisions) aux remarques émises.

1.2.2. Projet soumis à participation du public par voie électronique

Conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 20 juin 2024 et aux dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'environnement, ce dossier a été soumis au public par le biais d'une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) qui s'est déroulée de la façon suivante :

- Publication d'un avis dans le journal Ouest France le 14 Aout 2024 soit 15 jours ouverts avant le démarrage de la participation et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affichage de l'avis de concertation sur le site internet de la ville de la Roche sur Yon ;
- Affichage de l'avis de concertation sur différents équipements municipaux (Point Info Mairie, Site Mitterrand, Site Lafayette et maison de quartier Jean Yole) et 4 affichages extérieurs (Parking Olivier de Serres, Entrée du stade Ladoumègue, Carrefour Bd Sully/Rue Gutenberg et Place Jacquard).

- Mise à disposition du dossier par voie électronique sur le site internet de la Ville pendant une durée de 30 jours du 2 Septembre 2024 au 7 Octobre 2024 avec possibilité de remplir un formulaire ;
- Mise en place d'une adresse électronique concertationsully@larochesuryon.fr destinée à recueillir les avis du public pendant cette durée de 30 jours ;
- Mise à disposition sur le site du Point Info Mairie d'un dossier papier accompagné d'un registre pour recueillir les observations sur la même période.
- Mise à disposition auprès du public des observations de l'Autorité Environnementale reçues le 13 Août 2024 et de la réponse de la collectivité en date du 30 Août 2024

Durant la période de participation du public, 5 avis ont été émis via l'adresse électronique ou le formulaire en ligne et aucune remarque n'a été annotée sur le registre mis à la disposition du public

2. Remarques formulées par le public

Au total, cinq contributions ont été reçues via courrier ou mail.

Remarque n°1 – Christian BRIOLA – 03/09 à 14h19

« Pour faire suite à nos derniers échanges, j'ai eu connaissance d'associations locales qui seraient intéressées par le projet de maison des associations professionnelles (la CPTS Centre- Vendée, à Vos soins pour le marSOINS de vendée, le DAPS85 et promotion santé pays de la loire (IREPS). Cela correspondrait à un besoin d'environ 1500m².

D'autres associations ont également évoqué le besoin d'espace de co-working, pour une ou plusieurs journées par semaine. Sauriez-vous s'il vous plait me dire où en est l'avancée du projet ? »

Réponse apportée :

Il conviendra de se rapprocher au moment voulu de l'aménageur qui sera désigné afin de caler au mieux cette demande qui pourrait être intégrée dans le cadre du programme prévisionnel envisagé pour la ZAC. Le calendrier prévisionnel prévoit la désignation d'un aménageur pour fin 2025-début 2026.

Remarque n°2 – René-Paul BOUDEAU – 09/09/24 à 16h58

« 1 : Le dossier de requalification du site de Sully est complet. Les études sur la fluidité du trafic, rue Gutenberg et le report sur des axes parallèles devront être pris en compte : boulevard d'EYLAU et route de Dompierre.

2 : Concernant les dessertes énergétiques des bâtiments, il est nécessaire d'étudier toutes les possibilités et notamment : la surface de stockage du bois, la pose de panneaux photovoltaïques à plat sur toiture terrasse, la pose d'ombrières.

3 : Concernant le sport indoor, avons-nous un état des lieux de l'existant sur le territoire ? Si oui, comment envisager la gestion pour proposer une offre à moindre coût ? »

Réponse apportée :

1 : La phase actuelle du dossier de création vise à stabiliser les grands éléments de programme. La phase suivante avec le dossier de réalisation vise à affiner le projet et détailler les impacts du projet notamment sur les sujets des flux / mobilités (entrée de ville, parking d'entrée de ville). Le sujet du report de trafic sera en effet un élément clé à étudier.

2 : Concernant l'étude ENR, les différentes hypothèses ont été étudiées, qui sont en annexe de l'étude d'impact. En synthèse, les retours à ce stade de l'étude sont les suivants :

- Concernant la surface de stockage bois, la possibilité a été étudiée dans l'étude EnR il le manque d'espace foncier sur la ZAC ne permet a priori pas de retenir cette opportunité.
- Pour l'opportunité photovoltaïque par pose de panneaux toiture-terrasse : il a été évoqué dans l'étude EnR que la surface de panneaux toiture-terrasse disponible était de 13 500m² à ce stade de l'étude.
- Concernant la pose d'ombrière, le faible taux de surface favorables à ce type d'aménagement rend l'option inenvisageable.

Ces hypothèses seront à consolider dans le cadre des études d'approfondissement du projet urbain.

3 : Concernant le sport indoor, il s'agit à ce stade d'une orientation programmatique en lien avec le bâtiment à réhabiliter à approfondir dans le cadre de la poursuite des études.

Remarque n°3 – Jean-Charles GAZEAU – Vergers de Vendée – 24/09 à 16h01

« Je soussigné Jean-Charles Gazeau, gérant du magasin « les vergers de Vendée » situé au 21 avenue d'Aliénor d'aquitaine, souhaite vous faire part de nos inquiétudes, concernant l'aménagement de la place jacquard et du boulevard Sully. Voici les différentes interrogations, incertitudes et inquiétudes :

- 1 : le projet dans sa globalité n'intègre pas du tout l'existence de notre commerce en produits essentiels (alimentaires) alors qu'il répond à une proximité évidente (à pied, à vélo ...) compte tenu des logements créés dans la ZAC
- 2 : notre magasin va devenir invisible, masqué par des immeubles au niveau de la place Jacquard
- 3 : l'accessibilité à notre commerce par le boulevard Sully ou Avenue Aliénor d'Aquitaine n'a pas été prise en compte. Comment notre logistique et nos clients dans leur véhicule accèderont demain ?
- 4 : La place Jacquard pourrait être conservée en créant du parking végétalisé, et en développant plutôt des immeubles d'habitation à l'écart de ce carrefour de circulation très bruyant. La parking silo prévu place jacquard, ce n'est pas très joli à l'entrée d'une ville, pourquoi ne pas le mettre dans la friche sofrica à l'arrière ?
- 5 : Beaucoup de commerces vont être créés en pied d'immeuble, alors que l'offre est déjà importante en la matière !? Nous avons 30 personnes qui travaillent actuellement aux vergers de vendée, 6 personnes au marché du pain et 5 personnes à litrimarché sot plus de 40 salariés »

Réponse apportée :

1 et 5 : l'offre existante offerte par le commerce des vergers de vendée est bien considéré dans le projet global. Les 1500m² de commerces et services prévus dans le cadre de la ZAC devront être réfléchis en complémentarité de l'offre existante.

2 et 3 : Au stade de plan guide, une voirie de desserte est prévue autour du lot G pour desservir l'ensemble des parcelles privées le long de la voie ferrée. Une étude plus poussée des aménagements à prévoir sur l'avenue Aliénor d'Aquitaine et sur le carrefour Jacquard, réalisée par le futur aménageur, permettra de préciser les modalités d'accès à cette voie de desserte et aux commerces qui en dépendent.

Dans le cadre des études d'approfondissement du projet urbain qui seront menées par l'aménageur, l'accessibilité et une bonne visibilité depuis l'avenue Aliénor d'Aquitaine sera une demande formulée dans le cadre de la consultation aménageur. Un travail avec les activités et commerces en place sera mené pour conserver une bonne accessibilité et une bonne visibilité (Litrimarché, Vergers de Vendée). La place Jacquard sera réaménagée pour gérer les flux entrants de la commune (Nord-Sud) mais aussi sur les boulevards Sully et Eylau (Est-Ouest). Plusieurs hypothèses sont à l'étude pour garantir la fluidité du trafic, l'accessibilité aux parcelles, et atténuer le caractère routier de cette entrée de ville.

De plus, la requalification de la rue Gutenberg et du carrefour de la place Jacquard offrira une nouvelle image à l'entrée de ville de la roche sur yon, en proposant des espaces publics de qualité qui renforceront l'accessibilité et le confort d'usage, notamment pour les clients des activités économiques.

4 : pour être fonctionnel, un parking silo doit être visible et facile d'accès, d'où la localisation prévisionnelle en entrée de ville. Son positionnement pourra toutefois être précisé dans le cadre des études d'approfondissement. Son intégration architecturale fera parti des demandes formulées aux futurs aménageurs.

Remarque n°4 – Chambre de Métiers et de l'Artisanat – par courrier le 1^{er} octobre 2024

« Monsieur,

Suite au message que vous nous avez adressé le 5 septembre pour nous tenir informés de l'avancement de la requalification du site Sully, nous avons pris connaissance des différents documents du projet de création d'une ZAC.

L'une des principales missions de la CMA consiste à défendre les intérêts des artisans à quelque niveau que ce soit. Les artisans sont des acteurs incontournables d'une économie durable de

proximité au service des populations locales ; ils participent pleinement à l'attractivité des communes et des quartiers et favorisent le lien social.

Par conséquent, nous sommes vigilants sur la manière d'intégrer les activités artisanales dans les projets d'aménagement et d'urbanisme afin que celles-ci puissent s'y implanter, se maintenir et se développer. Dans le cadre du projet Sully, nous nous intéressons plus particulièrement à la place des commerces de proximité (incluant l'artisanat commercial et les services aux particuliers).

L'environnement dans lequel ces activités de proximité évoluent est un élément essentiel pour leur réussite en termes de viabilité économique. A ce titre, le projet Sully, qui s'articule autour d'une entrée de ville importante, constitue un atout dans le sens où il s'inscrit dans un projet urbain cohérent qui vise à créer un nouveau quartier de ville attractif en favorisant une mixité sociale et fonctionnelle. Ainsi, il prévoit d'intégrer à la fois une production dense et diversifiée de logements, des équipements sportifs et de loisirs (marqueurs de l'identité du quartier), un parc urbain paysager, une maison des habitants, des commerces et d'autres activités économiques en lien avec la thématique de la santé ou du bien-être.

L'augmentation de population et les flux qui seront générés sur ce nouveau quartier favoriseront la création de commerces et services de proximité sur le secteur de la ZAC prévu à cet effet (1500 m² de commerces sont envisagés autour de la place Jacquard) et devraient aussi permettre le développement des commerces déjà existants qui se situent à proximité immédiate du périmètre de la ZAC.

*Aussi, concernant le développement commercial au sein de la ZAC, la CMA est favorable à une organisation qui privilégie le regroupement commercial et préconise d'y associer l'activité artisanale de proximité, **sans règle de surface minimale pour ne pas pénaliser l'offre de commerce de détail**. En matière de stationnement, la CMA est favorable à la mutualisation et à l'aménagement d'au moins un parking silo (parking relais d'entrée de ville). Il sera toutefois important de ne pas sous-évaluer l'ensemble des besoins et de prévoir un nombre de places suffisant notamment à proximité immédiate des commerces et services afin d'en préserver l'accès. En complément, se pose aussi la question de la localisation de l'offre de stationnement et sa sécurisation concernant les modes actifs qui nécessitent des équipements et services spécifiques (parking ou abri vélo/trottinette sécurisé).*

Nous restons à votre écoute et suivrons avec un grand intérêt la mise en œuvre du projet de ZAC Sully.

Catherine LICOT

Chargée de développement économique et chargée d'études. »

Réponse apportée :

1 : Concernant le dimensionnement des cellules de commerces et services, dans le zonage actuel du PLU (UB et UBc), il n'est pas prévu de taille minimale de commerce. La zone UBc autorise les nouvelles implantations et la zone UB limite les extensions des commerces existants.

Le zonage du PLU est la traduction réglementaire du schéma commercial. Ce schéma est en cours de révision pour intégrer une dimension intercommunale. Il intégrera les objectifs du plan guide sur le secteur sully avec notamment la volonté de créer du commerce autour de la nouvelle Place Jacquard.

Par la suite, un travail de co-conception avec les aménageurs lors des études d'approfondissement permettra de préciser le cahier des charges de ces cellules.

2 : Concernant le stationnement, au vu des enjeux de foisonnement entre parking relais /commerce / logement une étude spécifique sera en effet à fournir par l'aménageur dans le cadre de la ZAC.

Remarque n°5 – Anonyme – 06/10 à 21h37

« 1 : Concernant le PCAET : est-ce que le « comité de suivi des transitions » sera public et qui peut y participer ?

2 : Qu'est-il prévu concernant les écoles ? Vous écrivez dans 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 », qu'une étude spécifique est déjà menée. Comment accéder aux résultats de cette étude ? Les écoles Jean Yole et Pyramides sont vétustes, trop petites, et inadaptées au changement climatique : est-il prévu de les rénover et les agrandir et/ou de construire une nouvelle école publique ? et qu'en est-il de services de santé de proximité dans ce futur quartier ?»

Réponse apportée :

1 : Concernant la question sur le comité de suivi des transitions, cette instance se réunira au moins trois fois par an. Elle est composée de 11 élus issus des commissions traitant des thématiques Climat, Air, Énergie, Biodiversité, Alimentation, etc. Son objectif est de suivre la mise en œuvre des différents programmes d'actions des collectivités (PCAET, COT, TEN, PAT, PLUi, etc). En amont de ces comités, un comité technique (CODIR) se réunira pour faire le point et préparer le comité de suivi politique (4 fois par an).

Cette instance n'est pas ouverte au public et n'a pas pour vocation à l'être.

2 : Une étude intitulée « Prospective scolaire 1er degré et Petite Enfance » a estimé l'impact de la construction neuve de la ZAC Sully en termes de population enfantine 0-10 ans et de besoins en équipements scolaires et Petite Enfance. De cette étude ressort : qu'il n'y a pas de travaux envisagés sur les écoles à court terme. Il est étudié la possibilité de faire financer à moyen terme les 3 classes prévues à partir de la livraison des premiers logements. Il n'est pas envisagé de nouveaux groupes scolaires.