



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 15 JAN. 2016

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de lotissement « les domaines de la Brossardière »
sur la commune de la Roche-sur-Yon
(Département de la Vendée)

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Selon l'article R122-1-1 du même code, l'autorité administrative compétente pour ce projet est le préfet de région, qui s'appuie pour préparer son avis sur les services de la DREAL.

Cet avis, transmis au pétitionnaire, est à joindre à la procédure de consultation du public.

L'avis porte sur la qualité du dossier de demande de permis d'aménager, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet

Le projet porté par la société par actions simplifiée (SAS) Brossardière aménagement, concerne la création d'un lotissement à vocation principale d'habitat situé sur la frange ouest de l'agglomération yonnaise, permettant la réalisation d'un maximum de 408 logements, pour une surface maximale de plancher de 69700 m², réalisés en 9 tranches. Il comportera :

- 223 lots cessibles et un lot pouvant recevoir 2 logements, sur des surfaces de 236m² à 832m²,
- 82 logements sociaux,
- 101 lots cessibles maximum dans les tranches 7,8 et 9.

Le projet se donne pour objectifs de réaliser sur une dizaine d'années :

- des secteurs d'habitat cohérents, visant à créer un espace urbain source d'identité du quartier,
- des espaces de vie collective par les cheminements piétons et cyclables, les parvis au coeur du village, les belvédères au travers d'une zone humide,
- des espaces verts conjuguant "poumon vert" urbain, zone de gestion des eaux pluviales, restauration et valorisation de la zone humide existante, mise en valeur du coeur du quartier et zone de transition à l'ouest,
- des dispositifs anti-bruit paysagés, à l'ouest le long de la route départementale RD 160.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent essentiellement la gestion économe de l'espace et l'intégration du projet dans un fonctionnement urbain plus large ainsi que dans son environnement routier et naturel (maîtrise des nuisances et des aspects sanitaires, des eaux de ruissellement, préservation voire restauration des continuités écologiques).

3 - Qualité du dossier

Le contenu du dossier est dans l'ensemble clair, richement illustré et adapté aux enjeux. Son historique ainsi que les choix réalisés et les méthodes employées sont clairement expliqués.

Quelques éléments mériteraient cependant d'être précisés, qui sont identifiés ci-dessous et au sein des remarques thématiques en partie 4 du présent avis.

Concernant la collecte des déchets ménagers, il est mentionné que trois aires de regroupement de containers seront réalisées dans la mesure où le tracé et les caractéristiques des voies ne permettent pas le ramassage en porte-à-porte. Pour mémoire, en zone agglomérée (zone de plus de 500 habitants) la collecte des déchets ménagers doit se faire en porte à porte et au moins de manière hebdomadaire. Toute modification de l'organisation de la collecte (en apport volontaire, ramassage en porte à porte bimensuel, etc.) doit faire l'objet d'une demande de dérogation auprès de la préfecture.

Les ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales du lotissement, espaces verts et dispositifs anti bruit paysagés sont aménagés en zone NI. Ceux-ci sont décrits au dossier. Il aurait toutefois été utile d'apporter davantage d'informations sur le statut foncier de ces secteurs non inclus dans le périmètre du lotissement mais participant à la cohérence globale du projet à travers leur mise en valeur et leur gestion. Cela permettrait aussi d'identifier qui assumera la charge financière et la responsabilité de la mise en œuvre pérenne et du suivi de ces mesures. On observe en effet que l'estimation du coût des mesures omet de présenter le coût des mesures d'entretien.

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus est peu démonstrative, car non axée sur leurs effets propres.

4 – Prise en compte de l'environnement par le projet

Intégration du lotissement, gestion économe de l'espace

Le projet de lotissement et ses aménagements connexes s'étendent sur une superficie totale de 20,6 hectares, en comptabilisant les espaces limitrophes voués à l'accueil d'aménagements connexes tels que des bassins de rétention des eaux pluviales, espaces verts et jardins partagés. 17,2 hectares sont destinés à être urbanisés.

Ce secteur était identifié comme zone d'urbanisation future dès le PLU de 2006, qui fixe un objectif de réalisation de 420 logements par an jusqu'en 2020. Son ouverture à l'urbanisation, par le biais d'un passage d'une zone 2AU à 1 AUB a fait l'objet d'une évolution suite à la déclaration de projet pour l'aménagement du quartier de la Brossardière, approuvée par délibération du conseil municipal fin 2015 sur le fondement d'un argumentaire démontrant qu'il s'agit d'une des dernières grandes zones aménageables dans l'enveloppe du contournement de l'agglomération.

Il apparaît ainsi pertinent d'urbaniser prioritairement ce secteur pour éviter d'étendre l'enveloppe urbaine au-delà du contournement, d'autant que ce futur quartier s'implante près du quartier de Saint-André d'Ornay où sont déjà aménagés tous les services et équipements nécessaires à la vie quotidienne. Par ailleurs, la création de liaisons douces structurantes au sein du quartier mais aussi vers l'extérieur en direction des principaux équipements publics, permettra de favoriser les mobilités alternatives, en lien notamment avec les transports collectifs.

Le choix de zoner en N les aménagements connexes porte la densité à 23 logements par hectare sur la surface aménagée. La densité à l'échelle globale du projet demeure néanmoins peu élevée (à peine 20 logts/ha) pour une ville de cette taille, d'autant que la densité observée sur les opérations alentours se monte à seulement 16 logements par hectare.

Reste également que la création de ce lotissement entraînera la disparition d'un peu plus de 17 hectares de zone non urbanisée, essentiellement à usage agricole actuellement, et que le dossier n'envisage pas de compensation autre que financière. Une réflexion sur un échange de parcelles aurait, par exemple, pu être menée.

Milieux naturels et paysage

Le projet est situé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, mais à proximité de l'espace naturel sensible "vallée de la Brossardière et de l'Amboise".

L'état initial montre un intérêt modéré des milieux, majoritairement occupés par des cultures céréalières. Le site abrite également quelques haies relictuelles, une mare et une zone humide pédologique s'étendant sur 2,1 hectares. Exploitée en céréales, elle présente des fonctionnalités réduites en termes de biodiversité et il n'a pas été identifié d'espèces protégées.

La position du site, situé dans l'enveloppe du contournement routier, se prête à un aménagement respectueux du paysage et du fonctionnement de la commune.

Les terrains à aménager sont des parcelles agricoles céréalières, dont la pente est orientée vers le sud, de plus en plus prononcée lorsqu'on se rapproche de l'étang de la Brossardière. Ce plan d'eau est enserré dans le maillage urbain. Il est actuellement envasé et doit être vidangé et curé prochainement.

En lien avec la constitution de bassins tampons pour les eaux pluviales, il est prévu de créer des corridors verts au centre de l'opération et le long de la RD, en continuité de la vallée verte de la Brossardière présente au sud du projet.

Bien qu'une étude d'impact puisse faire office d'étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau si elle contient les éléments attendus dans un tel dossier, le choix semble avoir été fait de présenter les aspects liés à la procédure loi sur l'eau de façon plus détaillée dans un dossier séparé, non joint. Ce point aurait mérité d'être explicité plus clairement.

Au demeurant, ce choix n'exonère pas l'étude d'impact d'identifier clairement les 1700 m² de zone humide auxquels le projet va porter atteinte, de justifier de l'absence de mesure d'évitement et de démontrer la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Loire-Bretagne 2016-2021 (SDAGE) récemment approuvé.

Egalement, l'analyse des fonctionnalités de la zone humide et de la mare aurait dû présenter non seulement les fonctionnalités actuelles de ces secteurs, amoindries par une mise en culture et une absence de génie écologique, mais également leurs fonctionnalités potentielles, afin d'apprécier correctement les effets dommageables du projet.

Ressource en eau et assainissement :

L'aptitude des équipements à absorber les effluents constitue une condition nécessaire à la réalisation d'une opération telle que celle-ci et doit être prise en compte avant de délivrer l'autorisation de lotir.

Le dossier indique que la capacité nominale de la station d'épuration a été dépassée ponctuellement à deux reprises en 2014 et que les aménageurs devront s'assurer auprès de l'agglomération des possibilités de raccordement de leur projet, tranche par tranche à viabiliser.

Sans attendre, le dossier devrait préciser plus clairement la situation de la station d'épuration et justifier si des mesures de renforcement sont à l'étude ou à prévoir ainsi que leur calendrier de mise en œuvre. Les indications à fournir devront, le cas échéant, démontrer la faisabilité technique et financière de ces mesures.

En matière pluviale, l'étude d'impact mentionne la création d'un réseau d'eaux pluviales pourvu de dispositifs de régulation de débit, ce qui est cohérent.

Afin de favoriser la réduction des besoins en eau potable, l'utilisation de l'eau de pluie est incitée par la mise en œuvre d'un système de récupérateur associé à une citerne enterrée et permettant l'arrosage du jardin, le lavage de la voiture, l'alimentation du lave-linge ainsi que la chasse d'eau des toilettes. Cependant l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments autorise uniquement, à titre expérimental, le lavage du linge sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection. Il conviendrait donc de prendre en compte cet aspect réglementaire.

Nuisances et risques sanitaires

La problématique des nuisances sonores semble correctement appréhendée : compte tenu de la proximité de la RD 160, afin de protéger les futurs habitants des nuisances sonores occasionnées par la circulation, un merlon acoustique paysagé en limite ouest du site et un mur anti-bruit en limite nord-ouest seront construits le long de la route départementale. En extrémité nord du merlon, les constructions seront limitées au seul rez-de-chaussée pour deux parcelles puisque la conformité réglementaire ne pourra être atteinte au 1^{er} étage. A l'extrémité sud du merlon, il est mentionné qu'un dispositif de protection phonique au niveau de la construction sera demandé pour les habitations présentant un étage.

L'analyse de l'acceptabilité de la proximité d'une route départementale supportant une circulation importante aurait mérité de dépasser les aspects liés à la maîtrise des nuisances sonores et de la sécurité, appréhendées à travers la hiérarchisation des voies et la répartition modale des déplacements liés au lotissement, en étudiant si cette proximité peut aussi être source de pollutions (particules, odeurs...) pour les futurs habitants.

Le règlement du lotissement mentionne que l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, à condition notamment qu'elle n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage (odeurs, pollution, bruit...). Il serait préférable de n'y autoriser que des activités jugées non nuisantes.

Les allergies caractérisées par une pollinose constituent un problème de santé publique d'importance croissante, touchant entre 10 et 30% de la population française. L'étude d'impact évoque les pollinoses mais ne renseigne pas le lecteur sur les mesures à prendre pour les prévenir. Le dossier gagnerait ainsi à rappeler que l'aménagement des espaces verts et les plantations devront être réalisés en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux et qu'à cet effet, parmi les espèces sélectionnées il faudra éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants, comme le bouleau, l'aulne, le noisetier, le platane, le frêne, le chêne, ainsi que le plantain et certaines graminées. Le règlement du lotissement pourrait aussi en faire mention pour les espaces privatifs.

5 – Conclusion

Sous réserve des ajustements demandés ci-dessus, notamment en termes, d'une part, d'optimisation de l'espace consommé et de capacité de traitement des effluents liés à l'opération et, d'autre part, de prise en compte des réglementations existantes en matière de collecte des déchets, de préservation des zones humides et d'utilisation des eaux de pluie, les modalités d'aménagement du lotissement et de valorisation des espaces naturels apparaissent cohérentes avec la prise en compte des enjeux environnementaux détectés.

Pour le Préfet de la région Pays de la Loire,
et par délégation,
La Directrice régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,

Le directeur adjoint,

PHILIPPE VERDOHLAUD

