



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le 29 AOUT 2012

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de ZAC de la Malboire
sur la commune de La Roche-sur-Yon (85)**

- LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION -

Selon l'article R.122-13 du Code de l'environnement, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, donne son avis sur le dossier d'étude d'impact dans les deux mois suivant sa réception. Selon l'article R.122-1-1 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente pour le projet est le préfet de région ; pour préparer son avis, le préfet de région s'appuie sur les services de la DREAL.

L'avis qui suit, a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut, si besoin, être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure, dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors « *complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* », conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

1 - Présentation du projet et du contexte

Le dossier concerne la création d'une ZAC multi-sites à l'est du centre ville de La Roche sur Yon. Les deux sites, distants de 100 m, ont une surface respective de 6 hectares pour celui le plus à l'ouest et de 38,1 hectares pour celui le plus à l'est, entre la RD 80 et la RD 948. Ce projet de ZAC à vocation d'activité est séparé par un secteur d'une surface de 12 hectares destiné à de l'activité tertiaire, parc de la Malboire, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Ce permis d'aménager et cette création de ZAC résultent de la décision de la collectivité de résilier le contrat de concession à la SEAM ORYON et de supprimer la ZAC Malboire dans sa configuration créée en 2006, ceci suite à une procédure contentieuse devant le tribunal administratif.

Le nouveau projet de ZAC prévoit au total, pour les deux sites, une surface de plancher de 220.000 m² dédiée à de l'activité économique de type bureau, artisanat, négoce, petite logistique, répartie sur 7 îlots correspondant à un foncier cessible de 33 hectares et représentant un trentaine de lots de taille variable de 1.000 à 20.000 m².

Le reste des espaces sera constitué des voies de desserte et réseaux nécessaires à la zone et d'espaces verts ou naturels.

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, dans un souci de gestion économe de l'espace, l'articulation du projet de ZAC avec les autres projets de développement, l'insertion de la ZAC dans l'environnement périurbain existant, l'accessibilité et la diversité des modes de déplacements, ainsi que la prise en compte des milieux naturels du secteur bocager dans lequel il s'inscrit (milieux d'intérêt patrimonial, zones humides) et des questions d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales).

3 - Qualité du dossier

Le dossier est dans l'ensemble d'un niveau de qualité satisfaisant, clair et adapté aux enjeux en présence. Il s'est efforcé de faire le lien entre les aménagements envisagés dans le permis d'aménager encadré par les deux sites est et ouest de la ZAC, sans toutefois présenter une analyse globale des impacts de l'ensemble du programme constitué des deux opérations.

L'étude d'impact a abordé l'ensemble des thématiques concernées, présentées au travers de cartographies concernant l'occupation des sol, l'hydrographie, le relief, le paysage, la végétation, les habitats naturels.

Au regard des indices de présence historique de chiroptères à proximité de la ZAC (vallée de la Riaillée) et malgré la présence encore importante de haies dans ce secteur, l'absence d'inventaire chiroptère spécifique sur le périmètre de la ZAC est d'autant plus regrettable que le dossier indique qu'il est probable que des chauves-souris utilisent le site pour chasser, se reproduire et passer l'hiver. Si l'étude a permis de mettre en évidence l'absence de gîtes favorables aux espèces de chauves-souris arboricoles, via des prospections de cavités d'arbres sur le site, elle ne permet pas d'évaluer l'impact des aménagements ou des destructions de haies sur les déplacements des espèces qui fréquenteraient le secteur.

D'autre part, au regard des potentialités d'accueil favorable aux reptiles (cf p93), il est regrettable qu'aucune observation spécifique n'ait été menée sur le site pour évaluer cette présence et, par voie de conséquence, les impacts potentiels du projet sur des espèces protégées de ce groupe.

Sur ce thème et de manière plus générale, il aurait été utile que le dossier explicite et justifie la nécessité ou non de requérir une dérogation au titre de la réglementation concernant les espèces protégées.

Pour une meilleure lisibilité, certaines cartes auraient gagnées à être agrandies afin de rendre la lecture de leur légende plus aisée.

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point suivant.

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

Localisation de la ZAC, justification du projet

La localisation du projet de ZAC est justifiée par une volonté de rééquilibrer le développement à l'est de la Roche sur Yon, en continuité de l'urbanisation actuelle, et en profitant de la proximité immédiate d'axes routiers qui en assurent une bonne desserte, ainsi que des autres réseaux nécessaires.

En terme d'évaluation du besoin, le dossier présente les éléments traduisant la dynamique de développement des zones à vocation d'activité à l'échelle de l'agglomération ces dernières années ; on compte à ce jour 38 parc d'activités pour 1.043 hectares.

La justification du besoin en surfaces pour les 15 années à venir est basée sur la reconduction du rythme de surfaces commercialisées constaté ces dix dernières années, à savoir 21ha/an, sans que cette reconduction ne soit clairement motivée. Le dossier ne présente pas de bilan de l'utilisation effective des surfaces dédiées à l'activité économique au regard du nombre, de la répartition géographique et de la typologie des parcs d'activités. Cette analyse aurait permis de mieux argumenter le besoin d'envisager à présent cette nouvelle création de ZAC, au regard de la nécessité de gestion économe de l'espace et de la nécessaire conciliation du développement urbain et économique avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

Paysage

Le secteur de La Malboire présente deux unités paysagères : un bocage clos, d'une part avec de petites parcelles ceinturées de haies, et un bocage semi-ouvert d'autre part où les parcelles de plus grande taille, constituées de champs de cultures, présentent une trame plus lâche.

L'aménagement du secteur voué à l'urbanisation transformera inévitablement ce paysage naturel et agricole. L'analyse du paysage fait ainsi état d'enjeux de perception limités, compte tenu de la présence d'écrans végétaux et de la topographie vallonnée. Toutefois, des perceptions restent possibles pour les zones d'habitat limitrophes du site ouest, ainsi que depuis les axes principaux qui concourent à sa desserte. Le projet s'efforce de préserver les haies existantes et d'en reconstituer, ce qui contribuera à son intégration. Toutefois, au regard de la qualité des espaces actuels et de l'ampleur de la ZAC, l'appréciation de son traitement paysager nécessite une analyse et des développements plus conséquents qui devront accompagner le dossier au stade réalisation.

Milieux naturels :

Au-delà de l'intérêt paysager qu'elles constituent, les haies et boisements évoqués précédemment assurent également une fonction biologique.

Le dossier présente, sous forme de carte, l'inventaire de cette trame bocagère. Les espaces sont hiérarchisés en fonction de leur qualité et de leur intérêt en terme de biodiversité.

Compte tenu de l'avancement du projet, le dossier présente les haies potentiellement impactées par le réseau viaire à mettre en place. Bien que les prospections de 2011 n'aient pas mis en évidence la présence de gîte de chiroptères au sein des arbres, le dossier rappelle que ces haies constituent un habitat potentiel pour ceux-ci. Aussi, au regard du linéaire existant (6,1 km), de la disparition d'un linéaire évalué à 1,1 km et de sa qualité, la compensation proposée de 950 m n'est pas à la hauteur de la perte découlant de la mise en œuvre du projet.

Concernant les risques d'impacts sur les espèces, du point de vue floristique, aucune des espèces inventoriées ne bénéficie d'un statut de protection. En revanche, au regard des espèces protégées faunistiques rencontrées et des insuffisances d'inventaire relevées ci-avant (cf. pour les reptiles notamment), le dossier ne permet pas de conclure à l'absence d'impact sur une espèce protégée ou sur son habitat. Si le dossier indique bien qu'il sera tenu compte des cycles biologiques pour programmer les diverses interventions de chantier, le dossier aurait dû indiquer à ce stade dans quelle mesure le recours à une demande de dérogation au titre de la réglementation relative aux espèces protégées serait nécessaire.

Zones humides

Un travail d'inventaire des zones humides complet, basé sur des relevés botaniques et pédologiques, a été réalisé sur l'ensemble du secteur de la ZAC et du permis d'aménager (PA). Il aurait été pertinent de figurer la délimitation de ces zones, au-delà des deux seules limites de la ZAC, notamment pour le cas de la zone humide du vallon de Malvoisine qui représente 37531 m² et dont seulement 6560 m² sont délimités dans le site ouest. Pour cette thématique, l'appréciation des impacts globaux du programme constitué de la ZAC et du PA prend tout son sens. Si elle avait été développée, elle aurait permis de mettre en évidence la façon dont était prise en compte la question de la préservation de l'intégralité des zones humides et des espèces associées qui ne peuvent être séparées du point de vue fonctionnel. La préservation de l'intégralité de l'enveloppe des zones humides - d'une surface de 13.470 m² au sein de la ZAC - doit pouvoir être analysée au regard des effets cumulés induits par les aménagements prévus dans le permis d'aménager voisin qui prévoit la réalisation de liaisons douces au sein du bois humide en partie amont du talweg.

Eaux pluviales

Le dossier fait référence à l'arrêté préfectoral n°10-ddtm-653 en date du 24 septembre 2010 qui autorisait les rejets d'eaux pluviales, autorisation délivrée au précédent pétitionnaire SAEM ORYON pour un projet de ZAC plus vaste.

Le dossier aurait mérité d'expliquer en quoi les évolutions de périmètre et de découpage (périmètre de la ZAC passée de 191 hectares à une quarantaine désormais) étaient ou non susceptibles d'influer sur les principes de gestion des eaux envisagés et autorisés initialement (assainissement alternatif, protection des zones humides), si ses principes restaient pertinents dans la nouvelle configuration envisagée et, le cas échéant, si les changements rendaient nécessaire une nouvelle procédure.

Eaux usées

Page 126, le dossier précise que l'ensemble de la zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune de La Roche-sur-Yon et expose les bilans qualitatif et quantitatif de la station d'épuration existante pour 2009. Bien que l'installation présente des performances épuratoires stables dans le temps et respecte à plus de 98% les normes de rejets, les non-conformités signalées correspondent à des conditions hydrauliques ou polluantes qualifiées d'extrêmes, en terme de charge hydraulique. Les dépassements de capacité du fait du développement de l'urbanisation et surtout d'apports d'eau parasites (eaux pluviales ou eaux de nappe) constatés 15% du temps en 2009 ne pourront que s'accroître du fait des nouveaux apports de la ZAC. Le dossier n'apporte pas à ce stade d'élément d'évaluation sur ce point et n'indique pas dans quelle mesure des actions sont engagées ou envisagées par la collectivité afin de remédier à cette non-conformité.

Sobriété énergétique

Le dossier comporte, comme prévu à l'article L 128-4 du code de l'urbanisme, « une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ». Cette étude a été réalisée sur le fondement de la réglementation thermique RT 2012 .

Elle évalue le besoin énergétique de la zone à 7.950 Mwhep/an pour la consommation de chauffage. Le dossier expose, en termes généraux, les principes intégrés au projet dans le but de maîtriser les sources de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre et présente les divers potentiels mobilisables (solaire, petit éolien, géothermie, aérothermie et bois énergie).

L'étude d'impact est, quant à elle, très peu explicite en terme de dispositions envisagées, y compris en ce qui concerne les circulations douces. La question du transport en commun est renvoyée à une étude ultérieure confiée à IMPULSYON. Le dossier indique d'ores et déjà un arrêt de bus au nord du site ouest mais l'irrigation des deux sites - est et ouest - et, par voie de conséquence, du parc Malboire inséré au sein de la ZAC, reste une question entière pour l'étape réalisation.

Les modalités retenues finalement retenues et l'analyse d'impacts en découlant devront être développées, au plus tard dans le dossier de réalisation de la ZAC.

5 – Conclusion

Le dossier présenté est globalement de qualité mais, compte tenu d'un programme encore relativement peu précis à ce stade, le traitement de certains thèmes reste inabouti (en terme paysager, de gestion hydraulique, ainsi qu'au regard de la nécessité ou non de recourir à une demande de dérogation espèces protégées) et devra être poursuivi au stade réalisation.

Toutefois, dès à présent, le dossier aurait gagné en clarté à adopter, pour les thématiques communes au parc d'activité et à la ZAC de la Malboire, une approche globale, tant les deux opérations sont imbriquées. En raison des évolutions conséquentes du périmètre, par rapport au projet de 2010 auquel la collectivité a renoncé, les principes de gestion des eaux auraient mérités d'être davantage développés, même s'il est envisagé de reconduire les dispositions agréées antérieurement. Les évolutions des dispositifs techniques qui avaient pu être envisagés, devront nécessairement être précisées au stade du dossier de réalisation.

Au-delà de ces aspects, se pose de manière plus fondamentale la question de la nécessaire articulation dans le temps des différentes opérations d'aménagement de ZAC et de commercialisation de parc d'activités à l'échelle de l'agglomération. La mise en perspective du présent projet dans un stratégie globale permettrait de vérifier qu'elles ne sont pas concurrentielles et que, par leur conception et leur rythme de mise en œuvre, elles concilient objectifs de développement économique, gestion économe du territoire concerné et localisation optimale au regard du patrimoine naturel et paysager à préserver.



Christian de LAVERNÉE