



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré sur
l'aménagement de la ZAC de la Marronnière - Ilots SDIS et CTD
porté par la société d'économie mixte ORYON,
commune de La Roche-sur-Yon (85)

N° 019977 / AP

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'aménagement de la ZAC de la Marronnière pour la partie relative aux îlots SDIS (Service Départemental d'incendie et de secours) et CTD (Centre technique départemental) sur la commune de La Roche-sur-Yon, porté par la société d'économie mixte ORYON.

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 et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale 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 19 août 2026 : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

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, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public selon un calendrier conforme aux dispositions de consultation du public retenues dans le cadre de la procédure d'instruction réglementaire. Ce mémoire en réponse doit notamment préciser comment le maître d'ouvrage tient compte de l'avis de la MRAe.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier datée de juin 2026 (évaluation environnementale), les autres pièces du dossier de demande d'autorisation environnementale étant dans leur version de septembre 2025, telle que transmise à l'autorité environnementale le 24 juin 2026.

Objet et contexte

Le projet concerne l'aménagement des îlots « SDIS¹ » et « CTD² » au sein de la zone d'aménagement concerté de la Marronnière au sud-est de la commune de La Roche sur Yon. Les aménagements correspondants viendront se substituer aux équipements actuellement utilisés par ces services. Il intègre également un troisième îlot au sud dont la vocation n'est pas encore actée. Ces îlots d'une surface globale de 11,84 hectares, constituent une nouvelle phase d'aménagement de la ZAC dont la vocation principale est la création de logements.

La ZAC s'étend sur une surface globale de 204 hectares entre les routes départementales (RD) n°746 au sud – qui constituera le débouché de la voirie à créer – la RD n°948 au nord, à proximité de l'autoroute A87 à l'est. Elle a fait l'objet, avec la ZAC de La Malboire (191 ha) d'un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau en 2008 ayant donné lieu à un arrêté préfectoral d'autorisation conjoint³.

Le dossier justifie la mise en œuvre de la procédure au regard de la surface de zones humides impactées sur les trois îlots concernés (5,04 ha) supérieure à celle initialement définie à l'échelle de l'ensemble de la ZAC dans le dossier d'incidence de 2008 (3,37 ha ou 3,23 ha selon les pièces du dossier).

L'aménagement présenté vise la viabilisation des lots (voirie et réseaux) avec notamment la création d'une voirie de 6 m de largeur avec cheminement actif de 2,5 m, orientée nord-sud, d'accès aux îlots SDIS et CTD

¹ SDIS : Service d'incendie et de secours, surface de l'îlot : 7,3 ha.

² CTD : Centre technique départemental, surface de l'îlot 3,4 ha.

³ Arrêté n°10-DDTM653 du 24/09/2010.

depuis la RD746 via l'aménagement d'un carrefour giratoire et la gestion des eaux pluviales de la voirie. Les deux lots disposeront chacun d'un système de régulation des eaux pluviales autonome qui sera conçu ultérieurement au stade de leurs demandes de permis de construire respectives. À l'entrée sud, une aire de covoiturage de 20 places sera également aménagée.

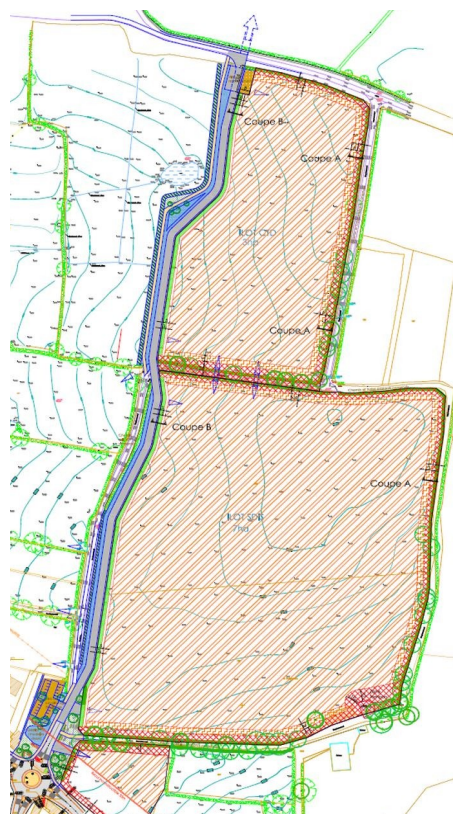
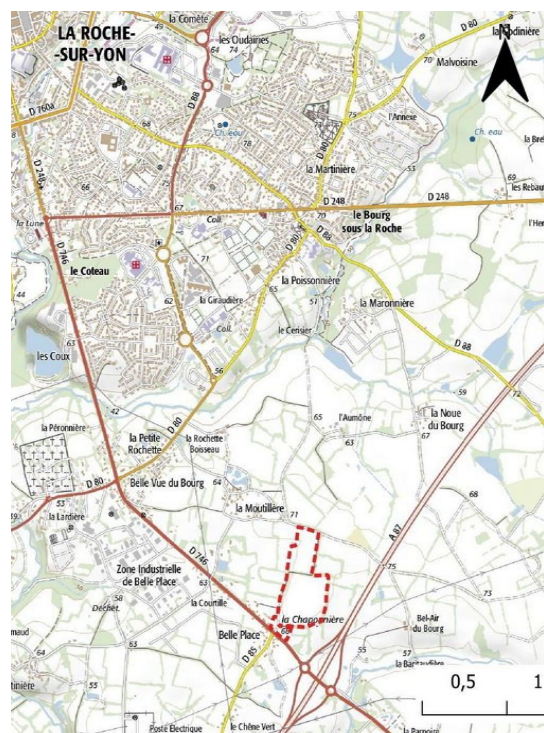
Pour le SDIS, l'ambition est de pouvoir disposer d'un centre d'intervention, d'un lieu d'entreposage et d'entretien du matériel. Une partie du site sera également dédiée à la formation du personnel (dont plateau de manœuvres).

Pour le centre technique départemental, il s'agit de disposer de bureaux, d'un lieu de stockage et d'entretien du matériel, en bâtiments et en extérieur.

A ce stade, sans que leurs composantes et dimensions ne soient définitivement figées, les emprises au sol des bâtiments sont affichées à hauteur de 11 279 m² et 5 600 m² respectivement pour le SDIS et le CTD. Les surfaces dédiées au stationnement seraient quant à elles de 19 295 m² et 9 325 m². Ces dimensions seront précisément définies au stade du dépôt de chacun des permis de construire. Le dossier égraine au fil des différentes pièces certaines caractéristiques d'aménagement de ces îlots comme la réalisation d'un parking «silo» et de stations de lavage et de carburant mutualisées.

Le site de projet est aujourd'hui constitué de parcelles en prairies temporaires améliorées, majoritairement encadrées par des haies, pour partie protégées au PLU de la Roche-sur-Yon au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les parcelles concernées⁴ sont classées en zone 1AUE et AUEe du PLU, zonage dédié à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de services publics. Elles sont bordées majoritairement d'autres parcelles agricoles.

⁴ Parcelles n°YV3 (îlot SDIS), IN159 (îlot CTD), YV54 (3eme îlot à vocation non définie) et IN158.



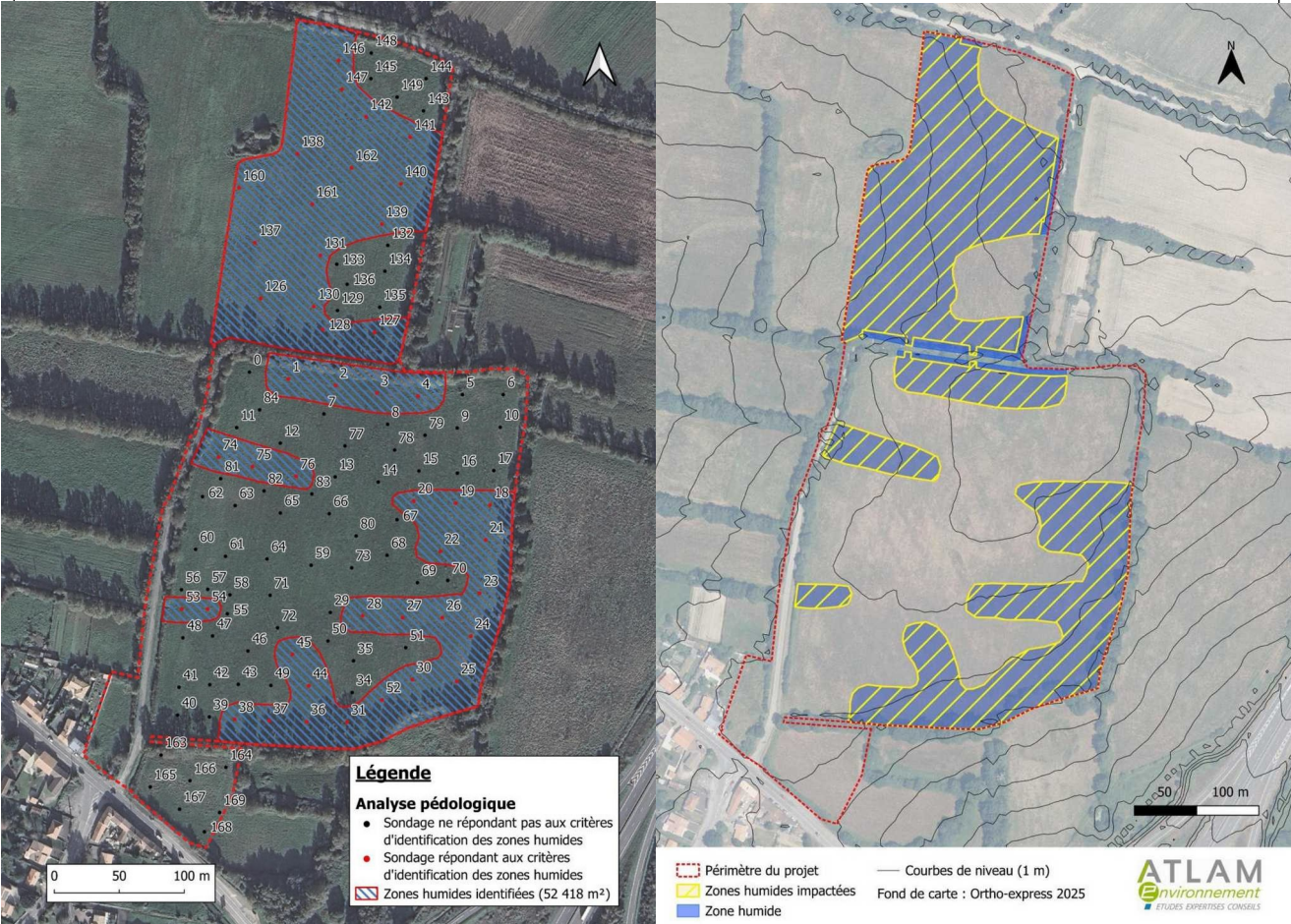
4/18

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	Non	/
Zones humides	Oui	Oui, à compléter

Aucune zone humide n’a été identifiée sur le critère floristique au regard de l’usage actuel des parcelles ne permettant pas l’expression d’une végétation spécifique.

Un diagnostic, réalisé en décembre 2020, basé sur 162 sondages régulièrement répartis, a mis en évidence la présence de 5,24 hectares de zones humides sur le critère pédologique. La quasi-totalité de l’îlot nord (îlot CTD) se situe ainsi en zone humide ainsi que plusieurs secteurs de l’îlot SDIS.



Zones humides identifiées / Zones humides impactées – source dossier loi sur l'eau

L’analyse des fonctionnalités des zones humides a été réalisée sur la base d’un relevé de 2024 et de la mise en œuvre de la méthode nationale⁵ de l’OFB dans sa version 2.

Les espaces périphériques des zones humides identifiées n’ont pas été définis.

La grande majorité de ces zones humides (5,04 ha / 5,24 ha) sont impactées par le projet. Les seuls espaces de zones humides affichés comme évités (2 030 m²) correspondent au secteur à la limite entre les îlots SDIS et CTD qui se retrouveront fractionnés par les voiries et les aménagements du site.

⁵ [Méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides \(MNEFZH\).](#)

En l'absence d'évitement des zones humides, le dossier propose une mesure de compensation sur 6,97 ha en bordure immédiate du site, au nord-ouest. Les parcelles concernées sont déjà quasi-intégralement en zone humides avec des fonctionnalités hydrologique et biogéochimique qualifiées de moyenne et biologique de faible à moyenne. Les travaux d'amélioration consisteront notamment en la suppression de remblai, du décompactage / sous-solage, du remodelage de sol, la création de Saulaie marécageuse, la plantation de haies et la création d'hibernaculum (favorable aux reptiles). Le dossier ne précise pas l'échéance à partir de laquelle l'équivalence en matière de fonctionnalités compensées est espérée. Les modalités de gestion n'apparaissent pas encore consolidées notamment pour la prairie humide permanente qui pourra soit être réalisée via une fauche tardive avec export soit via un pâturage extensif (pression de pâturage inférieure à 0,8UGB/ha/an). Le dossier justifie, sur la base de la méthode nationale, de l'amélioration fonctionnelle du site de compensation. En matière d'accompagnement, le porteur de projet prévoit la revalorisation d'une mare et la création d'une nouvelle mare.



Plan de principe des mesures compensatoires – source dossier Loi sur l'eau

Cours d'eau - Eaux superficielles et souterraines	Oui	Oui
---	-----	-----

Eaux superficielles : le site de projet se situe dans le bassin versant de l'Yon, cours d'eau s'écoulant à l'ouest et constituant l'exutoire direct via un réseau de fossés ou le réseau public de la majorité des parcelles (parties nord et ouest), un affluent de l'Yon, la Trezanne s'écoulant au sud-est du site recueille le reste des eaux de ruissellement. La qualité des eaux de l'Yon est qualifiée de mauvaise (écologique et biologique) ou médiocre (physico-chimique) en raison de dégradations liées aux pesticides, macro et micro-polluants.

Gestion des eaux pluviales : la nature des sols ne permet pas d'envisager l'infiltration des eaux pluviales. L'imperméabilisation induite par le projet nécessite de mettre en place des ouvrages de régulation dont le dimensionnement prend en compte une pluie d'occurrence 10 ans avec un débit de fuite limité à 3 l/s/ha sauf pour le bassin versant routier de la partie sud de la voirie (secteur hydraulique n°2) pour lequel la pluie de référence sera d'occurrence 30 ans. Alors que le dossier Loi sur l'eau initial des ZAC Malboire et Marronnière prenait en compte une pluie de récurrence cinquantennale notamment au regard de la proximité de l'A87 afin d'y éviter tout désordre, il a été fait le choix ici de limiter la pluie de référence compte tenu, selon le dossier :

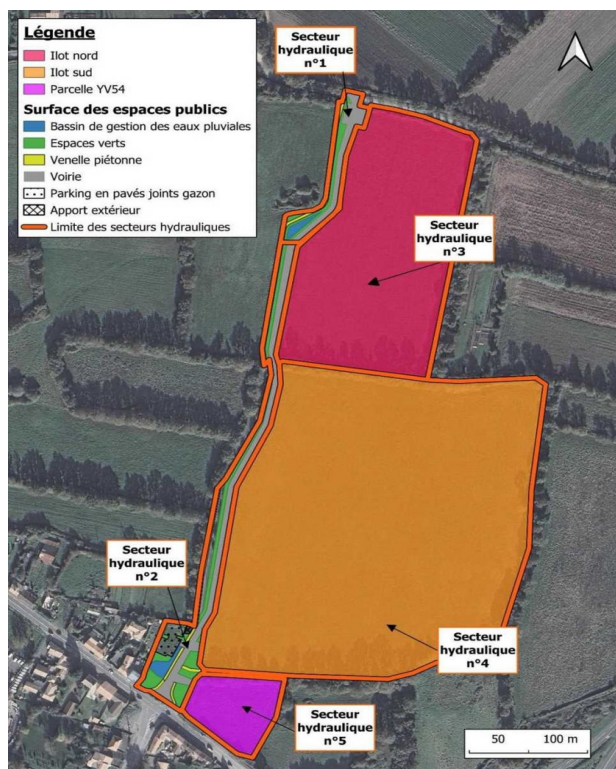
- de la réduction des aménagements à l'échelle de l'ensemble de la ZAC limitant de fait l'ampleur de

l'imperméabilisation ;

- de la présence de zones humides en aval constituant des zones tampons ;
- la présence de haies permettant d'intercepter des eaux de ruissellement.

Le dossier propose un dimensionnement des bassins de régulation pour les deux secteurs hydrauliques correspondant à la voirie et un prédimensionnement pour les secteurs hydrauliques relatifs aux trois îlots d'équipements (n°3, 4 et 5). Ces derniers feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les rejets seront dirigés vers le fossé ouest de l'opération pour les îlot nord, vers le réseau d'assainissement pluvial pour l'îlot routier sud et directement vers le milieu naturel au sud-est pour les autres îlots. Le dossier renvoie à la production d'une note hydraulique ultérieure la définition précise de la gestion des eaux pluviales des îlots SDIS et CTD qui sera fonction de l'imperméabilisation envisagée au stade du dépôt des permis de construire.

Le dossier évalue les débits pour une pluie centennale pour chacun des bassins versants du projet et affirme sans réelle démonstration la capacité des milieux (ou du réseau public existant pour le cas du BV n°2) en aval à accueillir le surplus de débit généré par l'imperméabilisation du projet. La MRAe note à ce titre que l'imperméabilisation des îlots SDIS et CTD n'est pas encore connue de façon précise, le dossier renvoyant à des études ultérieures le dimensionnement final du système de gestion des eaux pluviales.



Du point de vue qualitatif, la gestion de la pollution chronique ou saisonnière sera essentiellement basée sur les dispositifs de décantation (bassins) permettant également, via des systèmes de vannes à clapet, de confiner une pollution accidentelle.

Eaux usées : le dossier évoque des rejets des eaux usées à hauteur de 167 équivalent-habitants (EH), identiques à ceux des sites existants des deux services. Il est envisagé un raccordement à la station d'épuration du Moulin-Grimaud dont la capacité nominale est de 83 333 EH. Selon les données du portail national de l'assainissement collectif, cette station a connu en 2024 une charge maximale en entrée de 99 086 EH (le dossier se base quant à lui sur des données d'activité de 2022 ou 2023 selon les parties du dossier et demande à être actualisé). Elle est identifiée comme non conforme en performance et en collecte par temps de pluie. Le dossier évoque la réalisation d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité nominale devant atteindre 120 000 EH dont la mise en service est affichée au plus tard au 15 novembre 2027.

Le lavage des engins du SDIS et du CTD entraînera la production d'eaux usées industrielles (non quantifiées dans le dossier), qui seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau d'assainissement public.

Eaux souterraines : le projet se situe dans le bassin versant de la masse d'eau souterraine de socle du marais poitevin dont l'état chimique est mauvais en raison de la présence de pesticides. Le toit de la masse d'eau a été identifié à très faible profondeur (0,30m par rapport au terrain naturel). En dehors des contraintes pour l'infiltration des eaux, le dossier ne mentionne pas les implications de cette situation pour la réalisation du projet.

Enfin, le dossier évoque un suivi aux années N, N+1, N+3, N+5, N+10 et N+20 au printemps pour déterminer l'évolution de la végétation, des habitats, l'hydromorphie des sols et l'observation de la faune. Les protocoles de suivi attachés à chacun des objectifs ne sont pas précisés.

Milieux naturels	Existence	Impacts
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	Non	/
Parc naturel régional	Oui	Non
Le parc naturel régional du Marais poitevin se situe à environ 10 km au sud.		
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ⁶	Oui	Oui
Le site de projet tout comme l'ensemble de la ZAC de la Marronnière se situe au sein de la Znieff de type II « Zone de bois et bocage à l'est de La Roche sur Yon » caractérisée comme une zone de bocage et un réseau d'étangs et de vallées. D'une superficie de près de 18 500 ha, cette Znieff est marquée par une forte dégradation en raison des aménagements fonciers passés et de l'urbanisation. Elle accueille néanmoins de nombreuses espèces déterminantes Znieff dont certaines en régression localement telles que le Bouvreuil pivoine, le Gros bec casse noyau ou la Pie grièche écorcheur et joue un rôle en matière de corridors écologiques notamment entre les Znieff de type I « Bois et étang de Badiole » et Vallée de la Riallée situées au sein de la Znieff de type II respectivement à 2,5 km à l'est et 2 km au nord du site de projet.		
Sols et sous-sols	Oui	Non
Le site se situe à une altitude comprise entre 68 et 73m NGF selon une pente d'environ 1 % orientée vers le sud.		
Habitats – Faune – flore	Oui	Oui, à compléter
Le site et ses abords sont constitués de prairies améliorées séparées par des haies abritant des arbres creux. Les parcelles au nord et à l'est du projet (le long de l'A87) sont classées en zone à urbaniser au PLU (1AUE), les parcelles à l'ouest étant en zone naturelle. Huit mares sont présentes au sein de l'aire d'étude. Les investigations Faune Flore ont été réalisées sur une surface globale de 23,4 ha intégrant la zone de projet et ses abords sur la base de 7 passages entre la fin du printemps 2022 et le début de celui de l'année 2023 constituant une pression d'inventaire relativement limitée. Les protocoles suivants ont été mis en œuvre : • pour l'avifaune une identification à vue et à l'ouïe en trois points fixes selon le protocole d'Indice potentiel d'abondance ; • pour les reptiles, une recherche à vue, par transect en parallèle de l'inventaire des autres espèces. Aucune plaque à reptiles n'a été positionnée ; • pour les amphibiens : une recherche à vue (phase terrestre) et d'écoute en période nocturne. Le dossier évoque à la fois l'absence de cours d'eau dans la zone d'étude et la recherche sur les berges et au sein du cours d'eau ; • pour les insectes : une identification visuelle et capture au filet ou à l'ouïe ; • pour les mammifères hors chiroptères : recherche à vue ou par indices de présence (fientes, terriers, reste de repas, ...) ; • pour les chiroptères : usage d'un détecteur enregistreur en 4 points d'écoute active couplé à un enregistreur passif au niveau de la haie centrale.		

⁶ Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Quatre-vingts espèces floristiques ont été recensées sur l'aire d'étude, aucune protégée. Deux espèces exotiques envahissantes ont également été identifiées (le Robinier faux acacia et la Stramoine commune).

Avifaune : Cinquante-six espèces d'oiseaux, pour la plupart protégées ont été observées dont neuf avec un enjeu de conservation (espèces patrimoniales)⁷. Trente-trois espèces sont nicheuses possibles, probables ou certaines sur le site de projet dont le Chardonneret élégant, la Tourterelle des bois et le Verdier d'Europe, vulnérables au niveau national et présentées comme quasi-menacées inscrites sur la liste rouge régionale des oiseaux nicheurs. La MRAe observe que le dossier n'a pas pris en compte l'évolution de la vulnérabilité des espèces d'oiseaux nicheurs en Pays de la Loire actualisée en janvier 2026. Le Verdier d'Europe et la Tourterelle des bois sont dorénavant respectivement en Danger et Vulnérable sur la liste rouge régionale.

Le dossier souligne par ailleurs la présence de la Cisticole des joncs, espèce nicheuse dans les prairies ouvertes ou les friches.

Reptiles : trois espèces protégées ont été recensées : le Lézard à deux raies et le Lézard des murailles, la couleuvre verte et jaune. Cette dernière espèce est susceptible d'utiliser l'ensemble du site (haies, bordures et prairies). La MRAe note qu'au sein de la Znieff de type II, la couleuvre vipérine et la vipère aspic font partie des espèces potentiellement présentes. Ces espèces n'ont pas été identifiées sur le site de projet sur la base des simples recherches à vue réalisées pour ces espèces particulièrement discrètes. Le dossier souligne la nécessité de mettre en place des mesures Eviter – Réduire – Compenser (ERC) et d'accompagnement (A) adaptées afin de ne pas remettre en cause les populations locales particulièrement sensibles à la fragmentation des milieux.

Amphibiens : cinq espèces protégées ont été identifiées dans les mares bordant le site de projet dont la Rainette verte et la Grenouille verte⁸, espèces quasi-menacées inscrites sur les listes rouge nationale et/ou régionale. Le dossier mentionne « l'importance capitale » du réseau de haies assurant le lien entre les différentes mares pour les échanges intra et inter-populations. Comme pour les reptiles, le dossier souligne la forte sensibilité de ces espèces à la fragmentation des milieux et à la perte d'habitats naturels.

Insectes : Trente-six espèces ont été recensées dont le Grand capricorne, espèce protégée et d'intérêt communautaire. La haie centrale, entre les deux îlots présente plusieurs arbres avec un intérêt biologique avéré ou potentiel.

Mammifères hors chiroptères : aucune des six espèces identifiées n'est protégée ou d'intérêt patrimonial.

Chiroptères : huit espèces protégées ont été recensées avec une activité globale sur le site de projet qualifiée de conséquente notamment en raison de la qualité écologique des haies arborées. L'importance majeure de la trame bocagère du site est soulignée pour, a minima, les déplacements et l'alimentation des chiroptères. Le dossier qualifie de primordial le maintien des haies bocagères et l'évitement des ruptures des continuités écologiques afin de ne pas remettre en cause les populations locales pour la plupart très sensibles à la fragmentation des milieux et à la perte d'habitats.

Le dossier propose une analyse de la sensibilité des espèces, sauf pour l'avifaune, en prenant en compte les statuts de protection et l'état de conservation des espèces au niveau national et local (voir cartographie ci-dessous). La sensibilité des chiroptères est notamment soulignée (très forte à forte pour 4 des 8 espèces recensées). Les zones de prairies temporaires sont jugées de faible enjeu malgré leur rôle dans l'alimentation de nombreuses espèces.

Les enjeux les plus forts sont localisés au niveau des mares et des haies structurantes et leurs lisières.

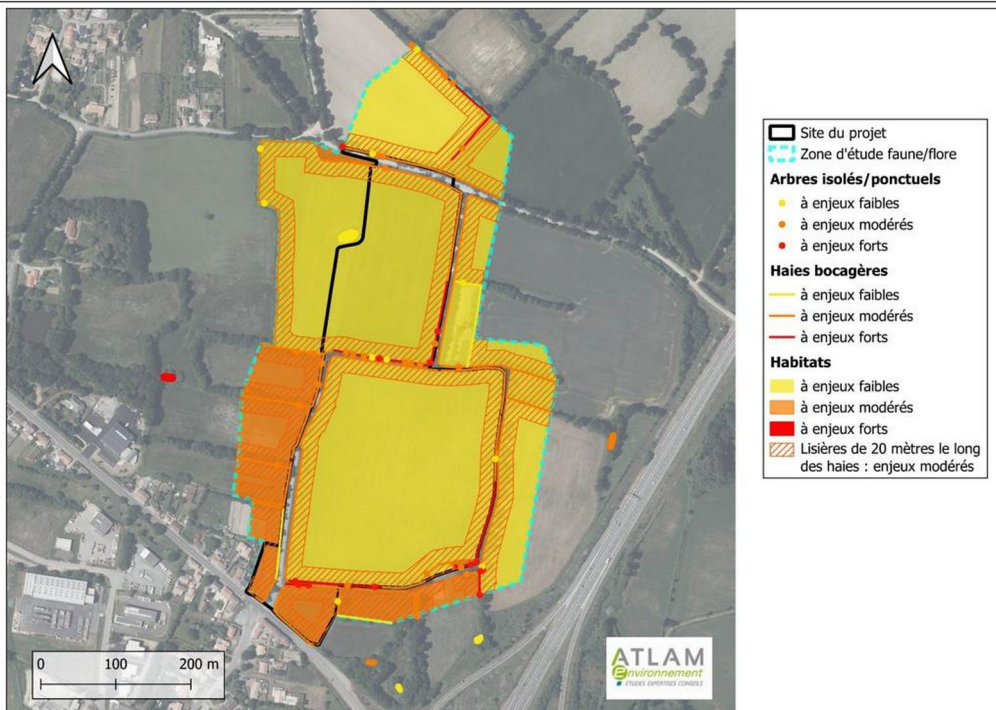
Le projet conduit à la destruction d'environ 10 ha principalement de prairies temporaires améliorées et de façon plus secondaire de prairies mésophiles. Un linéaire de 293 m de haies sera également détruit dont 250 m de haies multistrates, arbustives ou buissonnantes denses. Le dossier relativise fortement les incidences de ces destructions au regard pour les prairies de la part importante (97%) des prairies temporaires dont les enjeux

⁷ Alouette lulu, Chardonneret élégant, Chevêche d'Athéna, Cisticole des joncs, Gobemouche gris, Tourterelle des bois, Verdier d'Europe, Faucon crécerelle et Hirondelle rustique.

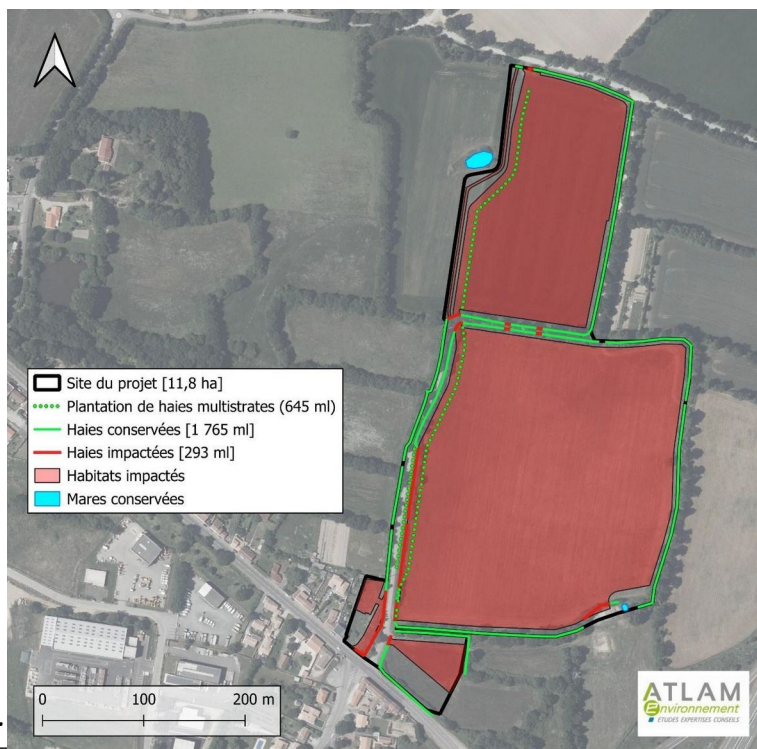
⁸ En complément de ces 2 espèces : le Triton palmé, la Grenouille agile et la Salamandre tachetée.

sont qualifiés de faibles, et de la proportion qualifiée de limitée des haies détruites par rapport à celles présentes sur le site (14 %).

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS SUR LE SITE D'ETUDE



Selon le dossier, les impacts bruts pour la plupart des espèces et groupes d'espèces portent sur la destruction « d'une petite surface d'habitat » (reproduction et/ou alimentation), le dérangement en phase travaux et en phase d'exploitation, le risque de mortalité en phase travaux.



Habitats impactés, haies conservées, détruites et replantées – source Evaluation Environnementale.

Le dossier propose plusieurs mesures de réduction (adaptation de la période de travaux, mise en place de bandes de protection stricte autour des haies et des mares, pose d'un balisage durant le chantier, suivi de chantier par un écologue, limitation de l'éclairage nocturne). Sur cette base et considérant que les espaces alentours constituent des habitats de reports possibles, le dossier évalue pour la totalité des espèces l'impact résiduel du projet de négligeable à faible. Aucune mesure de compensation n'est ainsi proposée en dehors de celles liées aux zones humides, lesquelles sont qualifiées de favorables à la biodiversité par le dossier.		
Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	Oui
Le site de projet se situe au sein d'un réservoir de biodiversité « sous trame bocagère » défini au Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet). Le Scot du Pays de Yon et Vie, dont la révision a été approuvée le 11 février 2020, identifie le secteur de projet en tant que zone urbanisable. A l'échelle du PLU, la totalité des haies entourant les parcelles du projet sont identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La création d'accès dans la limite de 5 m y est autorisée modulo une compensation au double de la longueur abattue. Plusieurs sections de haies seront détruites par le projet (293 ml) pour la réalisation de la voirie, des accès ou des passages entre les îlots SDIS et CTD. Le projet s'accompagne de la replantation de 645 ml de haies multistrates.		
Sites Natura 2000 ⁹	Oui	Non
Les sites Natura 2000 les plus proches sont ceux les ZSC et ZPS du Marais Poitevin situés à plus de 13 km au sud.		
Consommation d'espaces	Oui	Oui
Le projet implique la consommation de 11,8 ha de surfaces agricoles ou naturelles. Une étude d'optimisation de la densité des constructions est présentée au dossier. Elle rappelle les dispositions très générales du PLU et celles de la ZAC en la matière ainsi que les mesures de préservation de certains secteurs à enjeux tels que les haies, la mare, les bandes de recul associées. Ces éléments ont permis de délimiter des emprises constructibles. Le faible niveau de contraintes imposées au sein de ces espaces où l'implantation des constructions est libre est présenté comme un moyen permettant une utilisation optimale du foncier disponible. Au-delà de cette affirmation peu convaincante, le dossier évoque : • d'une part la volonté de créer des équipements mutualisés entre le SDIS et le CTD dont le programme n'est cependant pas encore arrêté (stationnement VL, stations de lavage et de carburant, ...), • d'autre part des prescriptions au travers d'un plan et d'un cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (non fourni) qui identifie des leviers d'actions permettant une optimisation foncière tels que : ◦ l'anticipation des besoins futurs du projet (extensions...) ◦ en cas d'extension, de concentrer le projet sur une partie du foncier ◦ de privilégier une compacité des volumes bâtis en recourant, par exemple, à un ou plusieurs étages si possible (bureaux en R+1 au-delà de 150 m², archives, locaux sociaux, ...) ◦ la limitation du nombre d'accès aux parcelles.		
Impacts cumulés	Oui	A compléter

⁹ Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Le dossier procède au recensement des projets approuvés, ayant fait l'objet d'une étude d'incidence ou d'une évaluation environnementale. Pour les projets existants, il ne liste aucun projet en particulier (référence au § I.1.3 de l'évaluation environnementale où aucun projet n'est mentionné). Il affirme, en avançant le seul argument de l'éloignement des projets avec le site, l'absence d'incidence cumulée. Concernant les aménagements de la ZAC de la Marronnière, il se limite à évoquer ceux devant être réalisés en bordure de l'autoroute mais pour lesquels en l'absence d'information sur la nature des activités économiques qui s'installeront, aucune analyse de cumul d'impact ne peut être menée sauf pour ce qui concerne le trafic routier. Pour autant il ne procède pas à l'analyse correspondante.

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits - Monuments historiques	Non	/
Archéologie	Oui	Non
Le site de projet se situe au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique. Un diagnostic d'archéologie préventive a été prescrit par arrêté préfectoral en 2021 et réalisé par l'INRAP en 2024 ayant permis de localiser 45 fossés parcellaires ou bordiers de haies ou de desserte agricole.		
Paysages	Oui	A préciser
Le site de projet fait partie de l'unité paysagère de « L'agglomération Yonnaise », marquée dans le secteur du projet par le réseau bocager en place. Le dossier fait le constat, qu'à défaut d'une définition précise des aménagements au sein des deux lots SDIS et CTD, les incidences du projet sur le paysage ne peuvent être évaluées tout en évoquant les plantations de haies susceptibles de permettre « une intégration qualitative ». L'aire de covoiturage et les futurs aménagements au sein de la parcelle sud sont également identifiés, sans précision, comme de futurs éléments marquants de l'entrée de ville sud-est de l'agglomération.		
Habitations	Oui	A préciser
Plusieurs hameaux ou groupes d'habitations se situent aux abords du projet. Il convient notamment de noter le secteur de Belle Place au droit du raccordement sud du site dont les premières maisons le long de la RD746 se situent à 10 m du projet. Le dossier ne propose aucune analyse des incidences spécifiques du projet sur ces habitations les plus proches en lien avec le fonctionnement du SDIS ou du CTD ou encore l'aire de covoiturage que ce soit en matière de nuisances ou d'intégration paysagère.		

Activités humaines	Existence	Impacts
Santé publique	Oui	Non
Le dossier exclut tout risque de transfert aqueux ou atmosphérique des pollutions liées à l'activité du site.		
Risques naturels	Oui	Limités
Le secteur de projet est concerné : - de façon très ponctuelle pour sa limite sud -est par un risque d'inondation de cave, - par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles, - un potentiel radon¹⁰ élevé pour lequel des mesures génériques classiques sont évoquées (étanchéité des sols,		

¹⁰ Gaz radioactif naturellement présent dans le sol présentant un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les

ventilation des locaux).		
Risques technologiques	Oui	Non
Plusieurs Installations classés pour la protection de l'environnement sont présentes entre 750 m et 1 150 m (activités de collecte, traitement et éliminations de déchets, dépannage de véhicules, fabrication de produits métalliques).		
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui
L'accès au site sera réalisé à partir de la route départementale n°746 au sud et par le chemin de la Garenne au nord. Le trafic de la RD746 s'établissait en 2024 entre 9 600 et 11 750 véhicules par jour (2 sens confondus) selon les comptages réalisés. Le dossier souligne des difficultés de circulation aux heures de pointes du matin et du soir sur la RD746 au droit du projet, notamment liées à la gestion par feux du carrefour existant au droit de l'accès futur de la zone. Trois lignes de transports en commun desservent le site sur la RD746. Aucun aménagement n'est actuellement en place pour assurer les mobilités actives. Le projet prévoit un aménagement dédié aux modes doux le long de la voie de desserte nord-sud, lequel se retrouvera alors isolé. Le dossier ne mentionne pas de perspective d'aménagement de la RD746 en la matière. Le site est concerné par les nuisances sonores liées aux infrastructures routières, notamment dans sa partie sud en lien avec la RD746 où les niveaux sonores peuvent atteindre selon le dossier 70 à 75 dB(A). Le déplacement du SDIS conduira au transfert de 317 personnes (techniques, administratifs, opérationnels hors sapeurs pompiers volontaires) à court terme. Le nombre de personnes sur le site augmentera à l'horizon 2045 à 365. Concernant le CTD, se sont 83 équivalents temps plein dont les activités seront relocalisées. Ce sont ainsi plus de 400 personnes qui seront amenées à travailler sur le site (sans prendre en compte l'activité future sur la parcelle de 0,47 ha au sud et les éventuelles connexions avec les futurs secteurs d'habitation de la ZAC) et à modifier leur déplacement domicile travail. Le dossier évalue à 1 000 véhicules légers et 130 poids lourds deux sens confondus le trafic journalier induit par la création du SDIS et du CTD. Une évaluation du fonctionnement des différents carrefours de la RD746 est produite et conclut à l'amélioration des conditions de circulation au droit du site grâce à la transformation du carrefour à feux existant en carrefour giratoire. Les autres carrefours voient leur fonctionnement globalement stable à l'exception du carrefour entre la RD746 et la RD80 qui connaît déjà actuellement des difficultés que le projet contribuera à accroître à l'heure de pointe du matin. Le stationnement sera assuré sur chacun des lots pour leurs véhicules d'intervention respectifs et via la réalisation d'un parking « silo » aérien de 4 étages et 430 places.		

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique - Développement des énergies renouvelables Prise en compte du changement climatique	Oui	Oui, à compléter
Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) est produite au dossier concluant que la solution la plus performante d'un point de vue économique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre serait la mise en place d'un chauffage par géothermie avec réseau de chaleur entre les équipements, des installations photovoltaïques en revente totale et appoint gaz naturel. Le dossier ne propose pas de conclusion sur la façon dont il sera tenu compte de cette étude. Le dossier évoque simplement que l'activité du site sera à l'origine de rejets de gaz à effets de serre essentiellement liés à la circulation des véhicules vers et depuis le site. Il ne procède à aucune quantification de		

bâtiments et nécessitant (cas notamment des potentiels élevés) la mise en œuvre de dispositions techniques particulières

ces émissions en phase de construction et très partiellement en phase d'exploitation (l'étude sur le potentiel de développement des EnR présente certaines émissions telles que celles liées au chauffage selon les scénarios envisagés). Il liste ensuite les différentes évolutions attendues en matière de températures, de vague de chaleur, de froid, de précipitations, de sécheresse, d'inondation ou de tempêtes telles qu'issues du rapport du GIEC du 24 juin 2022 sans jamais préciser comment le projet prévoit de les prendre en compte.

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la prise en compte de la biodiversité et des zones humides ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la prise en compte du changement climatique.

Appréciation de l'évaluation environnementale

Le dossier proposé dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale (modification de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC de la Marronnière) propose une description partielle du projet en se limitant à la voirie de desserte et à la gestion des eaux pluviales correspondantes. Le dossier égraine des informations au fil des différentes parties quant à la composition des aménagements des îlots SDIS et CTD (surfaces plancher, surfaces de parking, parking «silo», stations-service ou de lavage mutualisées, ...). Ces éléments, constitutifs du projet au sens de l'évaluation environnementale en application des dispositions de l'article L122-1 du code de l'environnement, sont ainsi encore hypothétiques et sont affichés comme non consolidés à ce stade alors que des réflexions avancées semblent avoir été menées pour ces aménagements. Ce faisant, le dossier ne permet pas d'avoir une vision complète du projet et de nombreuses analyses quant à ses incidences restent encore incertaines. L'évaluation environnementale présentée ne peut être considérée comme pouvant en permettre une appréciation suffisante. Le dossier renvoie ainsi à plusieurs reprises (gestion des eaux pluviales, incidences paysagères, ...) aux procédures ultérieures (permis de construire) la finalisation de l'évaluation environnementale. Le dépôt du dossier apparaît ainsi prématuré et celui-ci aurait fortement gagné à ce que l'évaluation environnementale menée soit commune à la fois à la procédure d'autorisation environnementale et aux deux permis de construire des îlots SDIS et CTD.

Par ailleurs, l'identification des zones humides dans le cadre du présent dossier affichant un écart substantiel avec celle du dossier initial de 2008, un ré-examen de l'actuelle autorisation loi sur l'eau à l'échelle de l'ensemble de la ZAC et de l'étude d'impact associée mériterait d'être effectué (impacts sur les zones humides, gestion des eaux pluviales...) à la lumière des évolutions traduites dans l'OAP sectorielle dédiée du PLU et des nouvelles exigences environnementales compte tenu de la faible avancée des aménagements de la ZAC.

– Points perfectibles

Le dossier mentionne l'écart entre les incidences sur les zones humides initialement évaluées dans le dossier Loi sur l'eau de 2008 et celles du présent dossier pour justifier de la procédure engagée. Il est attendu qu'une présentation des dispositions actées dans le projet initial soit portée au dossier afin de comprendre comment les aménagements du projet présenté s'inscrivent en cohérence avec ceux précédemment déposés et ce au-delà du simple sujet zones humides.

S'agissant du site de compensation zones humides de 6,97 ha, le dossier gagnerait à préciser comment la pérennité de la zone NI concernée a vocation à être garantie, au-delà du zonage défini au PLU de La Roche sur Yon. **Pour garantir la pérennité de cette mesure de compensation, la MRAe rappelle la possibilité de mettre en place une obligation réelle environnementale (ORE) prévue par l'article L.132-3 du code de l'environnement¹¹.**

Le dispositif de suivi des différentes mesures du projet demande à être précisé par la présentation des protocoles qui seront mis en œuvre pour leur réalisation, les indicateurs retenus, les valeurs cibles visées. Pour les mesures de compensation zones humides, il est attendu des précisions quant à l'échéance à partir de laquelle la compensation des fonctionnalités est envisagée et les modalités d'ajustement en cas d'échec total ou partiel.

Concernant l'accès au site par les modes actifs, le dossier gagnerait à préciser comment cet aménagement isolé de la voie de desserte du projet a vocation à s'intégrer au sein du plan global des déplacements dont l'étude a été engagée par la communauté d'agglomération.

Le site de projet accueillant une nappe à très faible profondeur (0,3m), il est attendu du dossier qu'il précise la façon dont cette contrainte est prise en compte en matière de conception (bâtiments, réseaux, ouvrages de rétention, ...) et de protection.

Au regard de la présence d'habitations à très faible distance (une dizaine de mètres), le dossier gagnerait à présenter les incidences spécifiques du projet pour les riverains concernés.

– Insuffisances

Aucun site alternatif n'a été étudié pour la réalisation du projet considérant les seuls arguments de proximité de l'échangeur avec l'A87 et la RD746 et de l'inscription au PLU du site en zonage 1AUEe et ce malgré l'importance des incidences sur les zones humides identifiées postérieurement à la définition de ce zonage. Le choix du site conduit à une impossibilité au niveau des deux îlot SDIS et CTD, d'éviter les zones humides identifiées. Si le dossier présente bien l'adéquation des deux îlots avec les besoins de ces deux équipements, il ne démontre pas que d'autres sites ne seraient pas en capacité d'y répondre à l'échelle de l'agglomération de La Roche-sur-Yon. La seule recherche menée au niveau des friches industrielles recensées à La Roche-sur-Yon ne peut être considérée comme suffisante et satisfaisante.

Le dossier affiche en introduction que le projet présenté est issu de l'étude de plusieurs variantes d'aménagement visant à la prise en compte des enjeux liés aux zones humides et aux espèces protégées sans présenter aucune des variantes étudiées autre que celle du projet retenu.

En matière de conception du projet, le dossier associe la mise en place des éléments mutualisés (parking «silo», station de lavage, station-service) comme justifiant les percées (connexions viaires) entre les deux îlots au travers de la haie multistrata existante, sans démontrer que les liaisons correspondantes ne pourraient pas être simplement réalisées via la voirie de desserte au regard des faibles distances concernées.

Concernant les incidences sur les zones humides, le dossier affiche la compatibilité du projet avec le Sdage Loire Bretagne en occultant l'exigence première de son orientation fondamentale 8B1, à savoir que « *Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide* ». Ce n'est que par défaut d'alternative avérée que la démarche de

¹¹ *Inscrite dans un contrat, elle autorise le propriétaire d'un bien foncier ou immobilier à mettre en place une protection environnementale attachée à son bien pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Cette protection vise le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques. Attachées au bien, les ORE perdurent même en cas de changement de propriétaire.*

réduction et de compensation peut être mise en œuvre. La démarche attendue est ainsi une mise en œuvre hiérarchisée de la doctrine Eviter – Réduire – Compenser.

Si le dossier intègre les incidences indirectes sur les zones humides identifiées, aucune identification des espaces périphériques n'a été menée. Au regard de l'ampleur de la destruction des zones humides sur le site de projet, le dossier ne procède pas à l'analyse des incidences indirectes sur les zones humides connues à proximité (et identifiées au PLU). Par ailleurs il met en avant un évitement – très limité – de 2 030 m² de zones humides. Ces dernières seront cependant fractionnées par les voiries et les aménagements envisagés du site, leur pérennité est ainsi fortement hypothétique.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, le dossier prend en compte un dimensionnement des dispositifs de rétention basé sur une pluie d'occurrence décennale (à l'exception du bassin versant n°2 correspondant au sud de la voirie de desserte et à l'aire de covoiturage pour lequel la pluie de référence sera trentennale). Ce faisant, il prend en compte des hypothèses réduites par rapport à l'autorisation loi sur l'eau initiale qui se basait sur des pluies cinquantennales. Dans un contexte de changement climatique dont il est démontré qu'il occasionnera une multiplication des phénomènes de pluies de forte intensité en période hivernale, ce choix s'inscrit à rebours des exigences en matière d'adaptation. Par ailleurs, si le dossier évalue bien les débits de surverse pour la pluie centennale induits par l'imperméabilisation du site, ses affirmations quant à la capacité des réseaux et milieux à l'aval (jusqu'aux exutoires constitués par la Trezanne et l'Yon) à les accueillir sans dommage demande à être autrement démontrée par une description détaillée des caractéristiques des fossés et ouvrages hydrauliques présents.

Le protocole de reconnaissance à vue utilisé pour l'évaluation des enjeux du site concernant les reptiles, en l'absence de mise en place de plaques, ne peut être considéré comme ayant permis une identification exhaustive.

Pour l'évaluation des sensibilités écologiques, le dossier se base sur des données pouvant être obsolètes. Il n'est ainsi pas pris en compte les évolutions induites par la publication en janvier 2026 de la nouvelle liste rouge régionale pour les oiseaux nicheurs. L'état de conservation de certaines espèces telles que le Verdier d'Europe ou la Tourterelle des bois sont ainsi dégradés par rapport aux hypothèses du dossier conduisant potentiellement à sous-estimer les incidences du projet.

Le dossier apparaît ensuite comme sur-évaluant les effets des mesures de réduction qu'il propose telle que la mise en place de bandes de protection autour des haies et des mares destinées à limiter le dérangement des espèces en phase exploitation. Si l'efficacité de cette mesure peut être avérée pour les espèces anthropophiles, les incidences pour l'ensemble des autres espèces (ex : Grand Murin, Séroline commune, Pipistrelle de Nathusius, Tourterelle des bois, Alouette lulu, Cisticole des joncs...) pourront être significatives notamment compte tenu de l'activité du site accueillant plus de 400 personnes par jour et siège d'interventions 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, faire l'objet d'une demande de dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

En l'état du dossier, le respect des dispositions du code de l'environnement en la matière n'apparaît pas suffisamment démontré.

Le dossier ne propose pas de bilan des émissions de gaz à effets de serre sur l'ensemble de son cycle de vie. S'agissant d'un projet visant à l'implantation des équipements du SDIS et du CTD, il est attendu une évaluation de ces émissions à la fois pour la phase travaux (voiries, bâtiments...) intégrant également la perte de séquestration de carbone des sols en cohérence avec la stratégie locale pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050¹² et la phase exploitation intégrant le fonctionnement du site et l'ensemble des déplacements induits. La MRAe rappelle l'existence d'un guide pour la réalisation des bilans de gaz à effet de serre dans les études d'impact produit par le ministère de la transition écologique¹³.

La prise en compte du changement climatique n'apparaît pas suffisante dans le dossier. Outre le sujet de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des pluies hivernales évoqué ci-dessus, il n'est fait aucune mention de la façon dont le projet s'adaptera au changement climatique. S'agissant de la participation du projet à son atténuation, l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables ne trouve à ce stade aucune concrétisation. **La MRAe rappelle à ce titre d'une part que l'étude d'impact, selon les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement doit préciser comment il est tenu compte de cette étude dans la conception du projet et d'autre part l'existence du guide du ministère de la transition écologique relatif à la prise en compte des effets du changement climatique dans les études d'impacts¹⁴.**

Le projet s'inscrivant au sein de la ZAC de la Marronnière dont la création est antérieure à la réforme des études d'impact des projets (ordonnance du 3 août 2016), il est attendu que l'étude d'impact respecte les dispositions du code de l'environnement alors en vigueur et notamment l'exigence d'une appréciation des impacts à l'échelle de l'ensemble du programme (la ZAC). A ce titre, l'analyse des effets cumulés avec les aménagements futurs de la ZAC de la Marronnière apparaît comme devant être très sensiblement complétée (consommation d'espaces et artificialisation sols, destruction d'habitats ouverts et du bocage, d'espaces d'alimentation pour la faune, augmentation des déplacements et nuisances associées, émissions des gaz à effet de serre, ...). Par ailleurs, le projet s'inscrivant au sein de la Znieff de type II notamment reconnue pour son réseau bocager et son rôle en tant que corridor écologique, l'analyse des effets cumulés avec l'A87 à proximité et la RD746 doit également être complétée en ce qui concerne le fractionnement des espaces et les continuités écologiques.

Recommandations de la MRAe

En rapport aux analyses ci-dessus, la MRAe recommande de :

- *compléter substantiellement le dossier sur la présentation des aménagements prévus sur les principaux îlots (SDIS et CTD) et sur l'étude des impacts consécutifs, sans attendre la production des dossiers de demandes de permis de construire et dans une approche globale de ces deux équipements. A défaut, différer la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement de ces îlots et de la voirie de desserte ;*
- *procéder à la recherche de sites alternatifs afin d'éviter la destruction de l'ensemble des zones humides présentes sur le site et permettre une mise en œuvre hiérarchisée de la démarche Eviter - Réduire - Compenser ;*
- *ce faisant, présenter l'ensemble des variantes étudiées et l'analyse comparative multicritère ayant abouti au projet retenu ;*

¹² La séquestration de carbone constitue un levier majeur de la stratégie de la communauté d'agglomération de La Roche sur Yon traduite dans son Plan Climat Air Energie Climat approuvé le 29/09/2022 qui prévoit une multiplication par 34 de cette capacité de stockage à l'échelle de son territoire.

¹³ [Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact – février 2022.](#)

¹⁴ [Guide « Prise en compte des effets du changement climatique dans les études d'impacts » - juin 2026.](#)

- **compléter l'analyse des enjeux écologiques notamment concernant les reptiles, l'avifaune au travers la prise en compte actualisée de la vulnérabilité des espèces et l'ensemble des espèces non anthropophiles. Sur cette base, reprendre la démarche Eviter – Réduire – Compenser et questionner la nécessité d'une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;**
- **en matière de conception du projet :**
 - **préciser la façon dont le projet prend en compte la présence de la nappe à très faible profondeur ;**
 - **justifier la nécessité de fragmenter la haie multistrates et les milieux entre les deux îlots ;**
- **préciser les incidences du projet pour les habitations les plus proches ;**
- **préciser ou compléter les modalités envisagées pour assurer la pérennité des mesures de compensation zones humides ;**
- **compléter le dispositif de suivi par la présentation des protocoles qui seront mis en œuvre, les indicateurs et les valeurs visées selon les différentes mesures ERC mise en œuvre ;**
- **compléter l'analyse des effets cumulés avec les projets existants ou approuvés notamment l'ensemble de la ZAC de la Marronnière et l'autoroute A87 ;**
- **expliciter la façon dont le projet prend en compte le changement climatique à la fois pour ce qui concerne l'exigence d'adaptation (conception bio-climatique, gestion des eaux pluviales,...) et la limitation de ses incidences notamment au travers des conclusions de l'étude d'optimisation du potentiel EnR et les compensations qui pourraient être mise en œuvre ;**
- **produire un bilan des gaz à effets de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie.**

Par ailleurs, la MRAe recommande de reconsidérer l'évaluation environnementale de la réalisation de la ZAC de la Marronnière compte tenu des enjeux environnementaux importants relevés sur ce site (importance des zones humides, bocage accueillant une biodiversité significative) et des enjeux urbains et paysagers en relation avec le caractère d'entrée de ville de ce secteur.

Tout comme l'autorisation au titre de la loi sur l'eau octroyée en 2010 était commune aux deux ZAC de la Marronnière et de la Malboire, ce réexamen de l'évaluation environnementale gagnerait à être commun à ces deux programmes d'aménagement dont la surface totale avoisine les 400 ha et dont la réalisation reste encore embryonnaire à ce jour.

Nantes, le 20 août 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE