

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine
sur le projet d'aménagement du secteur *Les Salines* à La Rochelle (17) et
sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet
de la communauté d'agglomération de La Rochelle**

n°MRAe 2025APNA147

dossier P-2025-18092

Localisation du projet : Commune de La Rochelle (17)
Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération de La Rochelle
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Charente-Maritime
En date du : 24/06/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLUi
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.1221 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

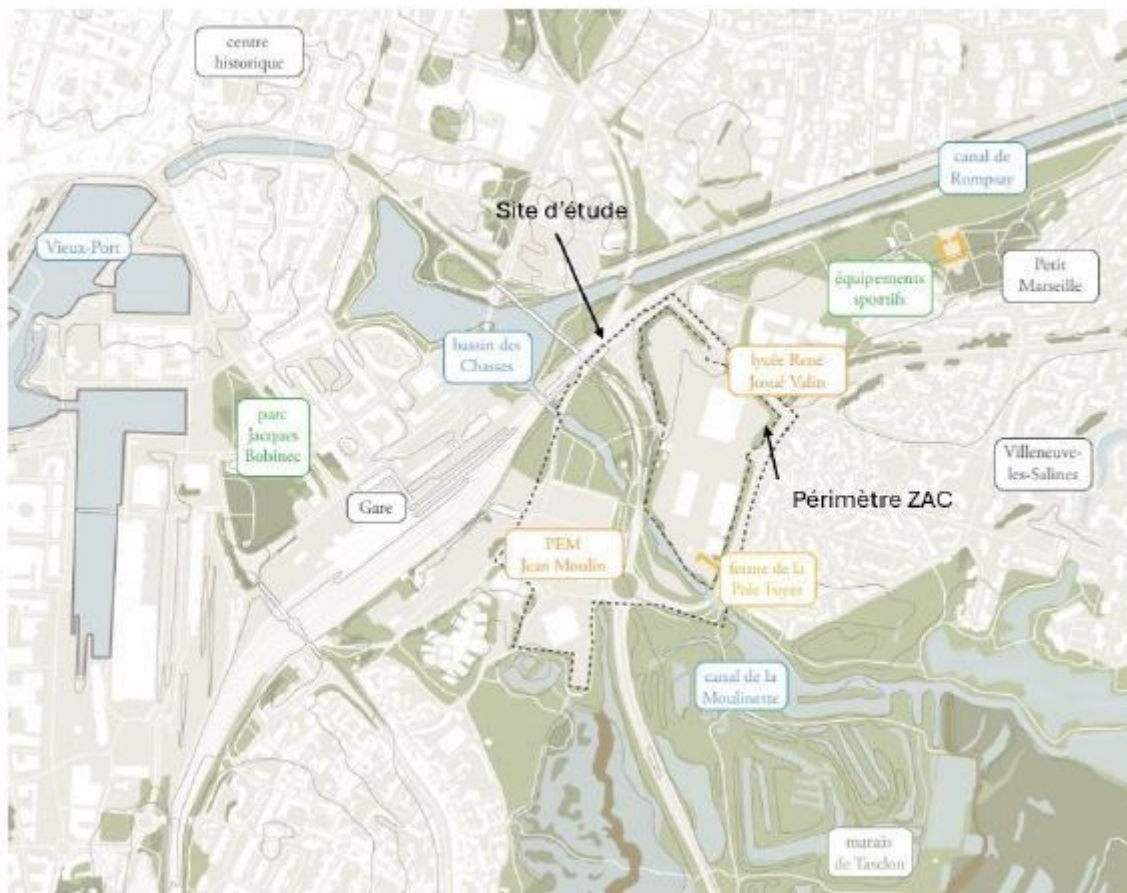
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric GHESQUIERES.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement du secteur *Les Salines* sur la commune de La Rochelle, dans le département de Charente-Maritime (17) ainsi que sur la déclaration de projet permettant l'opération et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA de La Rochelle).

La localisation du site est présentée ci-après :



Le site d'étude à l'échelle du quartier – Etude d'impact p. 26

Le projet d'aménagement est localisé dans un environnement peu urbanisé, en entrée sud de La Rochelle et à la croisée de deux axes routiers connectés à la rocade. Il s'inscrit à l'amorce du centre-ville et du quartier Joffre-Rompsay, à proximité immédiate de quartiers résidentiels (Villeneuve-les-Salines), de la gare de La Rochelle, d'équipements (école et lycée), de lieux de nature et promenade (canal de la Moulinette, Marais du Tardon).

Ce secteur est fortement anthropisé. Le plus grand secteur du site est l'ancien Parc des Expositions (7 ha environ) qui comprend plusieurs bâtiments en friches depuis sa fermeture fin 2022. Le reste du site se compose de parkings, du Pôle d'Echanges Multimodal Jean Moulin (PEM) de la gare ferroviaire, de l'aire d'accueil de gens de voyage, de la zone commerciale de concessionnaires automobiles.

Le site possède également un important patrimoine végétal, en particulier des surfaces arborées en périphérie de l'ancien Parc des Expositions et en bordure du canal de la Moulinette, qui le traverse.

Principales caractéristiques du projet

L'opération d'aménagement porte sur un périmètre global de 19 ha.

Le projet vise à transformer l'ancien Parc des Expositions fermé en un secteur stratégique situé à l'interface de plusieurs projets de renouvellement urbain (revalorisation du marais de Tasdon, projet de transformation urbaine du quartier Joffre-Rompsay situé le long du canal de Rompsay, aménagement du nouveau Pôle d'échanges multimodal de la gare et requalification urbaine du foncier attenant).



Secteurs du Plan guide – Etude d'impact p. 46

Le **parti d'aménagement** comprend une zone constructible, destinée à accueillir majoritairement des logements, des équipements et des services, et une zone naturelle à valoriser par la recreation de sols perméables et végétalisés dans une logique de "parc habité". Les aménagements projetés sont localisés ci-après :



1/ Réaménagement du parking J. Moulin /
Reconfiguration de l'offre de stationnement et des
outils de mobilité

2/ La coulée verte

3/ Les programmes immobiliers (logements,
commerces, services, tertiaire, artisanat....)

4/ Réserve foncière pour équipement
à positionner dans le périmètre d'étude



5/ La restructuration de l'avenue JP Sartre et des voies
connexes

6/ La requalification de la ferme de la Prée Foyer

7/ Mutation secteur concessionnaires automobile ?

Les secteurs du projet – Bilan de la concertation p. 5

Ces **opérations** seront portées par des maîtres d'ouvrages différents et connaissent des niveaux d'avancements divers :

- la construction d'un **quartier à dominante de logements** sur l'emprise de l'ancien Parc des Expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération de La Rochelle et sous forme d'une future opération d'aménagement urbain de type Zone d'Aménagement Concerté de 9 ha (ZAC des Salines). A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement, traduites dans un plan guide qui alimentera le dossier de création de la ZAC.
- l'aménagement du **Parc des Salines**, futur poumon vert de l'agglomération. Situé en grande partie dans le périmètre de la ZAC, sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.
- la **renaturation du Canal** et de la *clairière de la Moulinette*, portée par la ville de La Rochelle et l'aménageur de la ZAC.
- la valorisation du patrimoine bâti de la **ferme de la Prée Foyer**, lié au patrimoine historique de production de sel jusqu'en 1935. Le site, propriété de la ville de La Rochelle, a notamment vocation à devenir une maison du Marais.
- le renforcement du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Jean Moulin, mis en service en 2022 par la création de fonctions complémentaires et en particulier un stationnement mutualisé dans un **parking silo**. Le parking silo sera réalisé, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle, sur l'emprise du parking Jean Moulin actuel et fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade, ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment.
- le réaménagement des traversées de l'avenue Jean-Paul Sartre et des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétonniers, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la ville de La Rochelle hors ZAC.

Bien que le futur quartier des Salines soit majoritairement résidentiel, une programmation de locaux commerciaux et de services est envisagée au niveau des rez-de-chaussées. Le projet prévoit notamment :

- un programme d'environ 540 **logements** pour une surface de plancher de 35 000 m² (11 % en logements individuels, 12 % en logements individuels en forme collective, 77 % de logements collectifs). La programmation repose sur une forme résidentielle en mixité sociale avec logements libres (60 %) et habitat social (23 %) et/ou logements abordables (17 %).
- l'aménagement de **locaux communs** de quartiers installés dans les rez-de-chaussées libres par îlot ;
- l'installation de **commerces et services** marchands en rez-de-chaussée des bâtiments pour une surface globale de 1 500 m² ;
- la construction d'une **crèche** privée au coeur de quartier ;
- la construction de **deux équipements privés**, l'un au rez-de-chaussée du bâtiment plot en entrée du Parc des Salines, l'autre dans la Ferme de la Prée Foyer réhabilitée.

Les grands principes d'implantations et des hauteurs des constructions sont déclinés dans le **plan guide** (cf. p. 50 Figure 31 : Plan de répartition du projet de ZAC). Le plan de répartition du programme donne une image de faisabilité et des intentions poursuivies, susceptibles d'évolution en fonction des projets de construction.

Evolution du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CdA de La Rochelle a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 15 mai 2019 et a été approuvé le 19 décembre 2019. Depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet de multiples modifications².

La surface dédiée à l'aménagement de la ZAC se situe actuellement en zone urbaine UE du PLUi, zonage destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Ce statut est hérité de l'ancien projet de déménagement de l'hôpital, aujourd'hui abandonné.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_7918_plui_la_rochelle_dh_signe.pdf

2 Le PLUi a été modifié par délibération le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée et mis à jour par arrêté en date du 29 avril 2022. Deux procédures d'évolution du PLUi ont été approuvées le 6 juillet 2023 (révision allégée n°1, modification de droit commun n°1) et une mise à jour est intervenue à cette même date. Deux dernières procédures de mise en compatibilité ont été approuvées le 14 mars 2024. La dernière modification n°2 de droit commun est prévue pour être approuvée pour la fin de l'année 2025, visant à répondre aux objectifs de production de logements définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le projet de ZAC nécessite une mise en compatibilité du PLUi :

- Modifier et redélimiter le zonage UE au profit d'une zone d'habitat mixte (secteur UQ+) laissant suffisamment de latitudes réglementaires pour permettre l'aménagement d'un nouveau morceau de ville avec des formes urbaines et une programmation variée ;
- Conforter et préserver les entités paysagères jouxtant le site du projet et aujourd'hui identifiées dans le Site Patrimonial Remarquable (zonage Npa) ;
- Permettre l'accueil d'une mixité de fonctions urbaines avec la présence ponctuelle de constructions à destination de commerces et services propres à animer le cœur du quartier ;
- Intégrer le futur quartier dans la zone 1 de stationnement pour prendre en compte les intentions du projet (cœur de quartier sans voiture) et la proximité du Pôle d'échange de la gare avec les interfaces qu'il offre en termes de multimodalités ;
- Inclure également le futur quartier au zonage de mixité sociale (secteur 4), caractéristique des quartiers centraux, conformément aux dispositions du PLH.

Il n'y a pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site d'étude.

Procédures relatives au projet

La déclaration de projet d'aménagement du secteur *Les Salines* est soumis à étude d'impact car relevant de la rubrique 39 b) (opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document, porte sur la procédure de création de ZAC³ et sur une procédure d'autorisation au titre du Code de l'urbanisme (construction d'un parking en silo hors du périmètre de la ZAC). Le projet relève également d'une procédure au titre de la législation loi sur l'eau.

Par ailleurs, la réalisation de la ZAC nécessite une évolution du plan local d'urbanisme qui sera réalisée sous forme de mise en compatibilité liée à une déclaration de projet. La mise en compatibilité du PLUi est soumise à instruction au cas par cas, en application des articles L.122-4 et R.122-17 du Code de l'environnement. Cependant, par délibération en date du 14 novembre 2024, la CdA de La Rochelle a fait le choix d'intégrer directement la réalisation d'un dossier d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi sans solliciter un examen au cas par cas. La déclaration de projet se fait au titre de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.

Le présent avis est donc sollicité dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune attachée à la déclaration de projet, portant à la fois sur le volet projet et le volet plan.

Principaux enjeux

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux relevés concernant le milieu récepteur, en particulier le risque de pollution des sol, la prise en compte des risques naturels (submersion marine) et la protection de la ressource en eau, la protection de la biodiversité (mammifères terrestres et subaquatiques), la prise en compte du cadre de vie, notamment vis-à-vis des risques sanitaires (pollution terrestre, nuisances sonores et atmosphériques), la mise en valeur du paysage, l'adaptation au changement climatique et les mobilités.

II – Analyse de la qualité des rapports environnementaux

Qualité générale des documents

S'agissant d'une procédure commune, et en référence à l'article R.122-27 du Code de l'environnement, l'étude d'impact tient lieu également de rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi. Elle doit comprendre à cet égard les éléments mentionnés aux articles R.122-20 du Code de l'environnement et R.104-38 du Code de l'urbanisme, relatifs aux plans soit une présentation des motivations de la procédure précisant les solutions de substitution raisonnable envisagées, un état initial de l'environnement, la description des incidences de l'évolution du document d'urbanisme avec les mesures d'évitement et de réduction d'impact correspondantes, et enfin un résumé non technique.

³ Article R. 311-2 du Code de l'urbanisme

Le dossier présenté est constitué de deux documents : l'étude d'impact du projet et son résumé non technique pour la partie « projet » et une notice explicative concernant la mise en compatibilité qui reprend de façon synthétique les grands chapitres de l'étude d'impact et expose les évolutions apportées au PLUi.

Sur le fond, l'étude d'impact a été élaborée sur la base d'un **plan-guide** précisant les grandes orientations du projet. Les différentes mesures annoncées devront être prises en compte et précisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC⁴ et des démarches réglementaires ultérieures. Au stade de création de la ZAC, l'étude d'impact permet donc de porter à la connaissance du public une analyse globale des incidences de l'opération sur l'environnement et des mesures d'évitement et de réduction associées. **Des précisions (sous forme de compléments ou d'actualisation à l'étude d'impact) devront être apportées notamment lors de la phase de réalisation de la ZAC et des démarches réglementaires ultérieures.**

II-1 Justification du choix du projet et recherche de solutions alternatives

L'étude d'impact expose en pages 93 et suivantes les raisons du choix du projet.

D'après le dossier, le site du Parc des Expositions constitue un des derniers secteurs constructibles majeurs de la ville de La Rochelle. Sa situation en hyper centralité de l'agglomération, sa proximité des transports alternatifs à la voiture (gare, bus, vélo etc), aux services, commerces et emplois, en font un secteur opportun pour le développement de programmes de logements. Le projet tirera également profit de l'ensemble des enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers environnants (monument historique de la gare, Site Patrimonial remarquable, patrimoine végétal, marais de Tasdon, canal de Rompsay, etc.).

Le choix du site s'appuie sur l'orientation n°4 du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi de la CdA de La Rochelle visant à recentrer 70 % de la production de nouveaux logements dans les tissus déjà urbanisés de l'unité urbaine centrale. La ville de La Rochelle a ainsi pour ambition de construire 1920 logements par an exclusivement dans l'unité centrale urbaine.

Le projet vise donc à répondre aux enjeux de production de nouveaux logements au plus près de la centralité et sans consommation d'espace naturel agricole ou forestier. Le projet emporte la requalification urbaine d'une entrée de ville et prend en compte la valorisation de la trame verte et bleue.

II-2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement, des effets du projet sur l'environnement, et des mesures pour éviter, réduire et compenser ses incidences

Les aires d'étude pour l'analyse de l'état initial sont présentées pages 43 et suivantes de l'étude d'impact.

A ce stade d'avancement des études et du projet, les impacts et les mesures associées sont évalués de façon globale. Les mesures ERC proposées seront approfondies lors de la phase de réalisation de la ZAC. Elles sont susceptibles d'être incluses dans le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC et s'imposeront aux acquéreurs des lots.

Imperméabilisation du sol et densité de bâti

Le site est implanté sur des anciens marais qui ont été en grande partie remblayés dans les années 1970 pour la construction du Parc des Expositions, du lycée et à l'Est du quartier de *Villeneuve Les Salines*.

Les **espaces imperméabilisés** représentent actuellement environ 70 % de l'emprise du projet. Les surfaces non artificialisées sont situées autour du canal de la Moulinette (3 %) et sur les pourtours boisés de l'ancien Parc des expositions (27 %). L'implantation de la ZAC vient modifier l'imperméabilisation en faveur du sol. L'espace en pleine terre augmente de 40 %. À l'issue du projet, 15 % du site sera en terre semi-perméable et 25 % en espace paysager privé.

Le projet de ZAC propose une **densité** de bâti supérieure aux orientations arrêtées dans le cadre de l'étude de densité réalisée en juin 2025, tout en restant cohérente avec les densités existantes sur le secteur rochelais. L'objectif de l'épannelage est de laisser une large place au déploiement des espaces publics et espaces extérieurs, propices à une bonne qualité de vie pour les futurs habitants.

Pollutions terrestres et risques sanitaires associés

Le diagnostic de pollution réalisé in situ en 2025 a révélé six zones à risques de pollution au niveau de l'ancien Parc des Expositions en lien avec des ouvrages enterrés préexistants (présence de deux cuves enterrées de fioul domestique, de trois bacs dégraisseur/débourbeur). Les substances identifiées et

4 Article R.311-7 du Code de l'urbanisme combiné à l'article L 121-1-1, III du Code de l'environnement

mesurées sur ces zones sont des polluants issus d'activités industrielles ou urbaines, incluant des hydrocarbures, des métaux lourds et des composés organiques toxiques.

Selon les préconisations figurant au dossier, le diagnostic initial devra être consolidé par une seconde campagne de mesure, la réalisation d'un **plan de gestion** associé et une **Analyse des Risques Résiduels** pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel projeté.

L'étude d'impact nécessite donc d'être complétée par une synthèse des principaux résultats d'analyse des pollutions diagnostiquées, par une évaluation des impacts des pollutions (qu'elles soient résiduelles ou non) sur les futurs occupants conformément à la méthodologie en vigueur applicable aux sites et sols pollués ainsi que par la démonstration de l'absence de risque sanitaire pour les futurs occupants.

La MRAe recommande au porteur de projet de clarifier la conformité des sols avec les usages projetés, de définir via un plan de gestion les modalités de contrôle et de suivi des travaux de dépollution des sols, de préciser et de garantir dans le temps les restrictions d'usage liées aux sols pollués, et de justifier la localisation des établissements et espaces extérieurs accueillant des populations sensibles (crèche, aire de jeu pour enfants, potagers privatifs et partagés etc). La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS pour consolider le projet sur ce point, constitutif d'un enjeu particulièrement fort pour la réalisation du projet.

Gestion des eaux souterraines et superficielles

La gestion des eaux est un des enjeux principaux de l'aménagement du site, particulièrement en raison de la présence de zones sensibles aux aléas de submersion notamment sur la partie Nord.

Le site d'étude est concerné par une masse d'**eau souterraine**⁵, présentant un état qualitatif et quantitatif médiocre. Le niveau de la nappe varie de 1,30 m à 1,47 m.

Le **réseau hydrographique** du secteur est composé de cours d'eau, marais et bassins, caractérisés par des interconnexions et une qualité physico-chimique dégradée. Le site d'étude se trouve à l'aval du *Marais de Tasdon*. Il est traversé par le *canal de la Moulinette* et longé dans sa partie nord par le *canal de Rompsay* (ou *canal de Marans*). Les bassins limitrophes, ouvrages artificiels, ont pour fonction de retenir les eaux des zones urbanisées et les envoyer à débit limité vers la Moulinette (cf. Figure 121 p. 149 Schéma d'alimentation en eau des ouvrages).

Concernant la gestion des **réseaux d'eaux usées**, elles sont envoyées vers la station d'épuration de Port-Neuf. Selon le dossier, cette station d'épuration présente une marge suffisante pour accepter les effluents d'eaux usées domestiques des opérations d'urbanisme prévues et autorisées.

Le volume d'eau usée généré par le projet n'est pas évalué. **La MRAe recommande de réaliser une évaluation le volume des eaux usées à l'échelle du projet et de démontrer la capacité à y faire face, en particulier dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.**

Concernant la gestion des **réseaux pluviales**, le réseau est entièrement séparatif sur l'agglomération. Le fonctionnement de collecte des eaux pluviales est actuellement de type classique avec des dispositifs de grilles permettant de collecter les eaux de ruissellement, ayant pour exutoire le canal de Marans pour la partie Nord et le canal de la Moulinette pour la partie Sud.

Dans le cadre du projet de ZAC, la gestion des eaux pluviales se fera sur un principe aérien de ruissellement, d'infiltration voire d'évaporation sur les espaces publics. Les eaux de ruissellement des espaces privés (lots) seront régulées à la parcelle. Pour les autres projets hors ZAC, la gestion des eaux pluviales reste à définir.

La MRAe recommande aux différents porteurs de projet de compléter le dossier sur ce point, en précisant les solutions techniques envisagées en lien avec les mesures proposées à l'échelle du projet global d'aménagement en cohérence avec la gestion du risque de submersion marine.

Le dossier rappelle les principes de base de prévention des **pollutions accidentelles** du milieu, qui seront repris dans la charte de chantier propre et le cahier des prescriptions de la ZAC (zone de stationnement, bacs de rétention, gestion des déchets, etc.). Par ailleurs, le projet intègre des mesures spécifiques de

⁵ Masse d'eau calcaires et marnes libres du Jurassique supérieur de l'Aunis libres, masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale s'écoulant librement en étroite relation avec les cours d'eau.

prévention du risque de pollution liés aux travaux de **renaturation du canal de la Moulinette** (mesures MR2). **La MRAe recommande que soient apportés à l'étude d'impact des compléments ou des actualisations en fonction de la nature de ces travaux, non définis à ce stade du projet.**

Gestion de la ressource en eau potable

Le site d'étude est en-dehors d'une aire de captation de l'eau potable. Le bassin hydrographique est classé en zone de répartition des eaux (ZRE)⁶. L'alimentation en eau potable est assurée par la Charente et des forages. La ville de La Rochelle est tout particulièrement marquée par un fort déséquilibre entre la ressource et les prélèvements réalisés notamment en période estivale. Une étude en cours permettra, selon le dossier, de vérifier la capacité de la ressource à couvrir les besoins à l'échelle de l'agglomération, intégrant les opérations futures⁷. Un possible déficit de la ressource est estimé à l'horizon 2030 sur le secteur.

Les besoins en eau potable générés par le projet sont estimés, en première approche, à 76 m³/jour, sur la base de ratios nationaux (150 l d'eau par personne/jour pour les usages domestiques). Le dossier précise que les besoins seront déterminés en fonction de l'avancement de chaque îlot lors des études opérationnelles.

A ce stade, l'étude d'impact ne permet donc pas de disposer d'une vision globale du projet et de ses impacts environnementaux sur la ressource en eau du territoire. **La MRAe recommande d'évaluer, en phase de réalisation de la ZAC, les besoins en eau à l'échelle du projet au regard de la ressource disponible sur le territoire.**

Risques de submersion marine et d'inondation

Le site de projet est partiellement soumis aux aléas de **submersion marine et d'inondation** identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Littoraux de La Rochelle (PPRL), suivant les prévisions de surcote marine similaire à la tempête Xynthia avec une élévation supplémentaire de 20 à 60 cm (cf. p. 287 Figure 239). Le site est également concerné par un risque élevé de remontée de nappes phréatiques et un risque fort de gonflement des sols argileux.

Le risque de submersion rend une partie du site inconstructible pour l'habitation, imposant ainsi une implantation raisonnée du bâti dans une emprise réduite.

Le projet de ZAC a été positionné en dehors de la zone submersible. Selon les études de modélisation des aléas, ce secteur est entièrement hors aléas et constructible sans aucune prescription. La partie Ouest (parking silo Jean Moulin) présente une vulnérabilité face aux risques tout en conservant une capacité constructive sous prescriptions.

Par ailleurs, le projet prévoit le creusement du parc qui servira de zone d'expansion des crues en cas de submersion, tout en contribuant à la régulation des eaux pluviales. Les matériaux extraits de ce déblai seront ensuite réutilisés sur site pour rehausser les zones constructibles, de manière à positionner les rez-de-chaussées hors d'eau.

Selon le dossier, des points de fragilité ont toutefois été identifiés. Les secteurs les plus sensibles sur la partie Est (projet de ZAC) sont situés dans la pointe Nord du site et au niveau de la Ferme de la Prée Foyer. Comme rappelé ci-dessus, la réalisation du parking silo est par ailleurs envisagée en zone d'aléa fort.

Les principes de réduction de la vulnérabilité du projet face au risque d'inondation envisagés nécessitent d'être détaillés (transparence hydraulique du parking, impacts éventuels sur des tiers, localisation des nouvelles constructions, surélévation de bâtiments, modalités de mise en sécurité des habitants en cas de crue par exemple). **La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur ces points dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC, en privilégiant dans les études (notamment hydrauliques) une approche globale à l'échelle de l'ensemble du projet.**

⁶ Cela induit que la ressource en eau superficielle est structurellement déficitaire. De plus, le classement en ZRE d'un bassin hydrographique entraîne le classement de l'ensemble des eaux souterraines sous-jacentes. Toute demande de prélèvement nécessite une autorisation préfectorale. Les volumes prélevés sont limités, les contrôles renforcés et les futurs projets encadrés.

⁷ Selon le dossier, une étude prospective lancée par la CdA en 2025 devrait permettre d'évaluer les futurs besoins en eau potable et de définir, à termes, une politique et une gestion optimisée de la ressource à l'échelle de l'agglomération.

Milieu naturel

Bien que située en dehors de tout zonage de protection, l'aire d'étude est en interaction, par le cheminement des eaux pluviales, avec plusieurs sites marins protégés.

Le site d'implantation se trouve notamment :

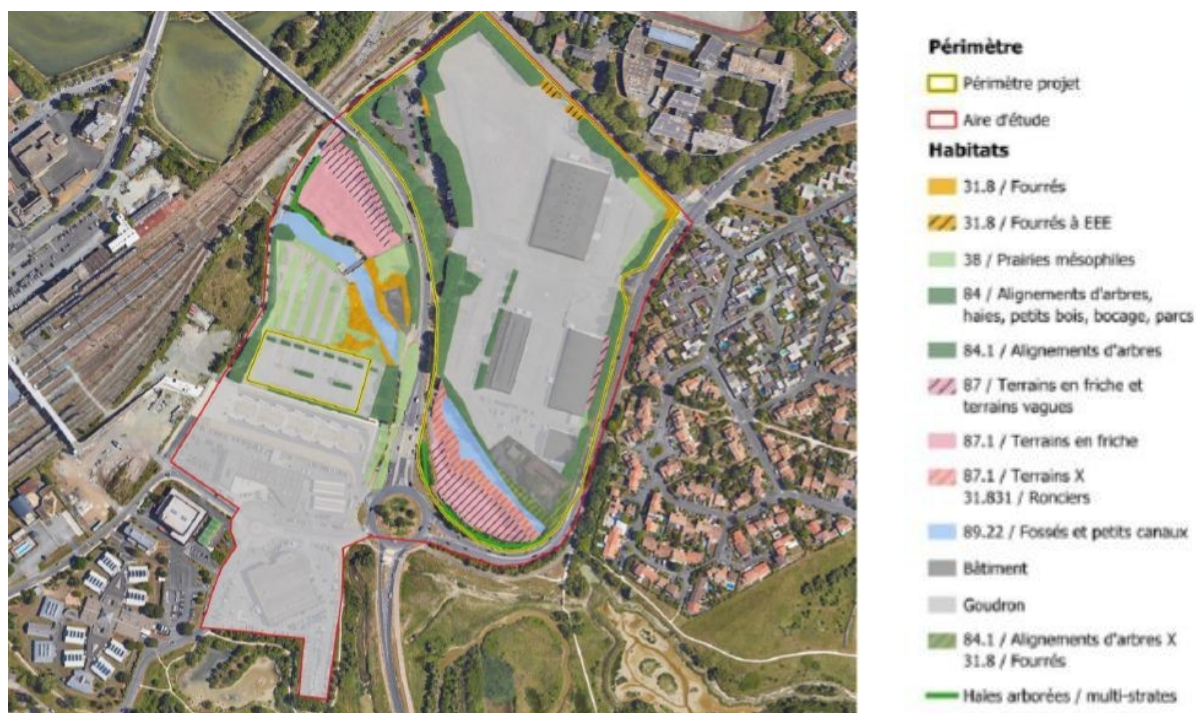
- à environ 1,6 km du site Natura 2000 ZSC *Pertuis Charentais*, site marin localisé à l'interface entre le milieu terrestre et le milieu marin, composé d'eaux de faible profondeur en ambiance climatique subméditerranéenne, agitées par d'importants courants de marée, enrichies par les apports de cinq estuaires (Lay, Sèvre Niortaise, Charente et Seudre) ;
- à environ 1,6 km du site Natura 2000 ZPS *Pertuis charentais-rochebonne*, site entièrement marin en continuité avec les ZPS « *Ile d'Yeu* » et « *panache de la Gironde* », un ensemble fonctionnel remarquable d'une haute importance pour les oiseaux marins et côtiers sur la façade atlantique.

Le sud de l'aire d'étude est en interaction directe avec la zone du *Marais de Tasdon*, classé ZNIEFF de type I. Ces marais sont d'anciennes salines abandonnées. Aujourd'hui végétalisés et aménagés pour l'accueil et les loisirs (installations sportives, étangs artificiels), le *Marais de Tasdon* est classé en raison de sa richesse faunistique et floristique, abritant notamment plus de 330 espèces végétales et 150 espèces d'oiseaux, des mammifères, des reptiles et des insectes.

Le *Canal de la Moulinette* et le *Canal de Marans* sont identifiés comme éléments de la trame bleue.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations quatre saisons réalisées de mars 2022 à février 2023. Des inventaires complémentaires, en particulier pour les orthoptères, ont été réalisés en août, septembre et octobre 2024.

Les différents **habitats** naturels du site d'implantation ont été cartographiés en pages 177 et suivantes de l'étude d'impact et présentés ci-après :



Les habitats inventoriés dans l'aire d'étude – Étude d'impact p. 177

L'aire d'étude est majoritairement composée d'habitats communs liés aux secteurs urbanisés et anthropisés (asphalte et bâtiments). Les enjeux se concentrent sur les bordures arbustives et arborées situées sur l'esplanade du Parc des Expositions, sur le parking relais et sur les abords du *canal de la Moulinette*. Les arbres présents sur l'emprise de la ZAC (186) ont fait l'objet d'une étude phytosanitaire. Aucun habitat

d'intérêt communautaire n'a été identifié.

Les inventaires de terrain ont permis le recensement de 188 **espèces floristiques**, dont cinq espèces déterminantes ZNIEFF. Aucune espèce protégée à l'échelle nationale et régionale n'a été inventoriée. Plus de dix espèces exotiques envahissantes ont été observées sur le site d'étude et aux alentours.

Les investigations portant sur le sol et sur la végétation (habitats et espèces)⁸ n'ont pas mis en évidence la présence de **zones humides** sur le site d'étude.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux forts avec la présence : d'une quarantaine d'espèces d'oiseaux, dont une douzaine possiblement nicheuses sur site (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Chevalier Guignette, Pigeon colombin), une trentaine protégées à l'échelle nationale (Accenteur mouchet, Faucon crécerelle, Rossignol philomène) et deux espèces d'intérêt communautaire (Aigrette garzette, Martin pêcheur d'Europe) ; de trois espèces d'amphibiens protégés (Grenouille rieuse, Grenouille verte et Rainette méridionale) ; de la Loutre d'Europe, espèce protégée et d'intérêt communautaire ; de dix espèces ou groupes d'espèces de chiroptères, incluant la proximité envisagée d'un gîte pour la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius ; d'une espèce d'orthoptères déterminante ZNIEFF en Poitou-Charentes et deux espèces protégées de reptiles (Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune).

Les **principaux enjeux** sont localisés au niveau des alignements d'arbres, des friches et prairies et des berges du canal offrant une mosaïque d'habitats favorables à de nombreuses espèces protégées. Le *canal de la Moulinette*, hydrauliquement lié au marais de Tasdon situé en amont, est notamment une zone d'importance pour la Loutre d'Europe et la reproduction des amphibiens à l'échelle de l'agglomération. L'étude présente une cartographie de synthèse hiérarchisant les enjeux du site d'étude (cf. p. 212).

La réalisation du projet entraînera la perte définitive et directe de 69 724 m² d'habitats anthropiques et d'habitats naturels. Les habitats anthropiques (bâtiments et parking) représentent plus de 93 % des surfaces impactées par le projet.

Les choix d'aménagement s'orientent vers la prise en compte des **mesures d'évitement** des secteurs à enjeux : habitats de la faune à enjeux (fourrés rivulaires du canal de la Moulinette, ripisylve au sud de l'aire, alignement d'arbres et fourrés en bordure et au sein de l'aire, ronciers au sud du canal de la Moulinette) ; la flore patrimoniale (deux chênes verts en bordure de la parcelle de l'esplanade des Parc, Gastridie en rive gauche du canal de la Moulinette) (cf. p. 413 Figure 303).

A ce stade, le projet intègre un ensemble de **mesures de réduction/accompagnement** portant sur l'adaptation de la période des travaux au cycle biologique des espèces notamment les travaux de défrichement (MR4 et MR7), la mise en défens des secteurs sensibles en phase travaux (MR1), l'installation de nichoirs sur le bâti (MR6), l'installation d'hibernaculum (MR9), l'installation de gîtes à chiroptères (MR11), la mise en place d'une clôture anti-intrusion pour les reptiles et amphibiens (MR8), la pose de gîte pour le Hérisson d'Europe (MA1), le dispositif permettant de limiter l'installation d'espèces sur la zone chantier tels que les ornières ou dépressions favorables aux amphibiens (MR5) et les cavités, fissures, écorces favorables aux chiroptères (MR10), l'éloignement de l'éclairage des corridors de déplacement des chiroptères (MR12), la création d'espaces verts favorables à la faune courante (MR13), la mise en place de mesures de prévention et de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (MR3).

Le principe retenu par le plan guide est d'éviter au maximum les arbres « en bonne santé » et de préserver une distance minimum entre les arbres et les bâtiments. Au titre de **mesure compensatoire**, le dossier précise toutefois que des arbres pourront être replantés dans les espaces publics et privés en remplacement des arbres abattus ou fragilisés par la proximité des constructions (cf. Figure 297 p.399).

Un **suivi de chantier** sera réalisé par un écologue, notamment pour identifier et baliser les éventuels nouveaux sites de reproduction d'espèces d'insectes patrimoniales établis pendant la phase du chantier de construction (MS1).

L'étude conclut à des **incidences résiduelles non significatives** pour les espèces et leurs habitats.

La MRAe recommande de consolider la démarche d'évitement, de réduction et de compensation proposée au stade de la réalisation de la ZAC pour tenir compte d'une éventuelle modification du milieu naturel.

⁸ Méthodologie et critères issus de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 et sur la base de critères alternatifs, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019.

Les risques sanitaires associés aux nuisances atmosphériques et sonores

Le projet d'aménagement va impliquer une densification de la population sur le périmètre du projet. Deux **sites vulnérables** sont recensés dans la bande d'étude, le Lycée René Josué Valin, site pré-existant, et la future crèche créée par le projet (cf. p. 468 Figure 349).

Concernant la **qualité de l'air**, la majorité des bâtiments localisés sur le site de l'ancien Parc des Expositions présente des traces d'**amiante** selon un rapport de l'Apave (non fourni en dossier). Leur démolition pourrait entraîner la libération d'amiante sur le site. Le dossier mentionne, sans autre précision, que les travaux de démolition devront être conformes aux recommandations en vigueur (cf. p. 322). **La MRAe recommande de préciser, en phase de réalisation de la ZAC, les modalités de repérage de l'amiante mises en place avant démolition ainsi que les garanties apportées pour éviter et/ou mesurer les éventuelles dispersions de fibres d'amiante. La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS compte-tenu de la situation près d'un site sensible (lycée) et de l'importance des bâtiments concernés.**

Par ailleurs, le site est potentiellement soumis à des pollutions atmosphériques liées au **trafic routier**. Selon la campagne de mesures menée en avril 2025, les avenues Jean-Paul Sartre et Jean Moulin constituent actuellement les principales sources d'émissions polluantes. Aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est relevé. Les valeurs mesurées actuellement sur le site sont toutefois légèrement supérieures à la recommandation de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS).

A l'horizon 2030, le projet entraîne, selon les simulations, une augmentation globale des émissions par rapport au scénario sans projet (environ +4 %). Les augmentations et les concentrations d'émissions de NO₂ les plus importantes sont observées au droit des axes routiers, notamment sur les rues de Jars et Henri Barbusse, qui desserviront l'un des deux futurs parkings silo, et sur les avenues Jean Moulin et Jean Paul Sartre.

L'évaluation des risques sanitaires figurant en dossier démontre que le projet entraîne de très faibles variations des concentrations en NO₂ au droit des **sites vulnérables** précités. Aucun dépassement des recommandations OMS n'est observé au droit de ces sites.

A ce stade du projet, plusieurs types d'actions sont préconisées par l'étude Air et Santé pour limiter la pollution atmosphérique à la source, notamment dans les transports (conditions de circulation et circuits de mobilité douce ou/et des transports publics) et dans le secteur résidentiel (création de "zone tampon", occlusivité/discontinuité des volumes et variation des hauteurs du premier front bâti, réduction de l'introduction de polluants extérieurs dans les logements par le positionnement des prises d'air neuf ou le dimensionnement des ventilations double flux etc). **La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'appréhender plus précisément l'impact des nouveaux bâtis sur la dispersion locale des polluants et sur les mesures associées pour réduire l'exposition des populations, en particulier celles situées dans le premier front bâti le long des axes routiers à fort trafic.**

Concernant les **nuisances sonores liées au trafic routier**, les modélisations acoustiques démontrent qu'aucun dépassement des seuils réglementaires n'est enregistré pour l'ensemble des bâtiments existants avant projet, notamment pour les bâtiments sensibles. Les nouveaux bâtiments situés le long des avenues faisant l'objet d'un classement sonore devront faire l'objet d'isolation acoustique des façades selon la réglementation en vigueur (avenues Jean Moulin et Jean-Paul Sartre). Les résultats des simulations acoustiques mettent par ailleurs en évidence des seuils de bruit supérieurs aux recommandations de l'OMS pour ces nouveaux bâtiments (cf. p. 489 Figure 360).

Le dossier apporte plusieurs recommandations visant à garantir une propagation ou un impact minimum du bruit, comme des préconisations constructives (marge de recul, adaptation de la hauteur et de la position des bâtiments, configuration des pièces de vie etc.) et/ou des mesures de réduction à la source (aménagement du tracé des voies visant à réduire les vitesses automobiles, enrobés acoustiques des voiries, écrans phoniques etc.). **La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'apprécier les incidences sonores à l'échelle des opérations immobilières concernées et de définir des mesures d'évitement et de réduction envisagées en fonction de la configuration et de la morphologie des projets immobiliers concernés.**

Par ailleurs, un complément à l'étude acoustique devra être envisagé, après la livraison des opérations immobilières concernées, afin d'identifier d'éventuels écarts par rapport à la modélisation et de prévoir, le cas échéant, des actions correctives sur le projet urbain.

Concernant les **nuisances sonores potentielles liées aux activités futures**, le dossier souligne qu'en l'absence de données précises à ce stade du projet, l'impact sonore lié aux équipements et activités ne peut être quantifié pour l'environnement voisin (en particulier les systèmes de chauffage ventilation climatisation). **La MRAe recommande que les effets sonores et les mesures de réduction associées soient précisées en phase de réalisation de la ZAC dès lors que les caractéristiques techniques des équipements ou activités spécifiques seront connues.**

En phase de réalisation de la ZAC, le **chantier** va générer des nuisances pour les riverains et les personnes travaillant à proximité des zones de travaux, notamment liées un accroissement de la circulation sur les voiries existantes et aux travaux de démolition/construction des bâtiments. Le projet préconise un ensemble de mesures tendant à minimiser les nuisances pour les riverains (accès sécurisé, limitation de l'emprise du chantier, gestion des déchets, périodes des travaux etc). Un plan de circulation sera notamment mis en place pour chacune des phases de travaux aux points les plus sensibles (accès au lycée René Josué Valin via la rue Henri Barbusse). **Pour une bonne information du public, ces mesures méritent d'être précisées dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC (phasage des travaux, secteurs d'implantation possible des zones d'installation de chantier et de stockage de matériaux, itinéraires d'accès aux chantiers etc.).**

Insertion paysagère et architecturale

Le paysage reste fragmenté entre espaces imperméabilisés, espaces naturels et urbains. Il présente des repères visuels forts : alignements d'arbres et arbres isolés, tous protégés⁹, et le *Canal de la Moulinette*, peu mis en valeur d'un point de vue paysager.

Le site de projet est situé en partie dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de La Rochelle (ZPPAUP) (cf. p 218 Figure 177). Le projet est également compris dans le périmètre de protection d'un monument historique (la gare) et dans le cône de vue de la tour de la Gare. Malgré l'absence de classement, le bâtiment hérité de la ferme de la Prée Foyer constitue un élément d'intérêt urbain particulier, représentatif de l'habitat traditionnel charentais. Situés sur un ancien trait de côte favorable à une occupation humaine ancienne, les terrains concernés présentent un fort potentiel archéologique et feront l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique.

En matière d'insertion paysagère, le projet prévoit la création du *Parc des Salines* et la renaturation du *Canal de la Moulinette* (cf. p.113 Figure 77), le maintien et la requalification du patrimoine arboré, le renforcement des liaisons paysagères entre nature, ville et infrastructures (aménagement de venelles et cœurs d'îlots plantés et une diversité des espaces publics (square résidentiel, placette, parvis etc). L'ensemble des constructions a été positionné en dehors de la limite ZPPAUP et hors du cône de vue. Le bâti patrimonial existant, tel que la ferme de la Prée Foyer, sera conservé et revalorisé.

Le cahier de prescription urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC intégrera des prescriptions relatives à la composition architecturale et aux hauteurs de construction en cohérence avec le plan-guide qui prévoit une diversité des profils bâtis (du R+2 au R+6 avec une émergence en R+7 au Nord). Toutefois, le dossier ne permet pas de connaître précisément les procédés constructifs et architecturaux des opérations à venir et d'appréhender les effets visuels qui en résulteront, en particulier les effets de verticalité. **La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact, en particulier par des photomontages, permettant au grand public d'appréhender les différents projets immobiliers et le projet urbain dans sa globalité sur l'ensemble du projet.**

⁹ En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, font l'objet d'une protection les alignements d'arbres autour du Parc des Expositions et le long du lycée René Josué Valin ; haies et espaces verts structurant les quartiers résidentiels de Villeneuve-les-Salines (avenue Jean-Paul Sartre) et l'ouest de l'avenue Jean Moulin ; arbres isolés, l'un situé dans l'enceinte du Parc des Expositions et l'autre en rive opposée de la Moulinette. Un Espace Boisé Classé (EBC) en limite Sud du Parc des Expositions, le long de la Moulinette et en limite sud de l'avenue Jean-Paul Sartre.

Mobilités et déplacements

La question des liaisons et des mobilités, qu'elles soient routières, cyclables ou piétonnes, est un enjeu du projet d'aménagement.

Le site d'étude est coupé par plusieurs **axes de transport structurants**, en particulier la voie ferrée et les routes (avenues Jean-Paul Sartre et Jean Moulin), obstacles physiques et psychologiques (sentiment d'éloignement).

Les flux journaliers des axes routiers présents sur le secteur ont fait l'objet de plusieurs campagnes de comptage. Les flux routiers sont marqués par la pendulation aller-retour avec le centre de La Rochelle. Les trafics les plus importants, y compris pendulaires, sont observés sur les avenues Jean Moulin et Jean-Paul Sartre (jusqu'à environ 1 400 véhicules/j et environ 60 PL/jour) et sur la rue Jean Deméocq (jusqu'à 1 200 véhicules/jour).

Selon l'étude prospective de trafic, des difficultés de circulation seraient à prévoir, après réalisation du projet, pour sortir du quartier en heure de pointe, notamment au niveau de certains carrefours (giratoire Jean Moulin/avenue Jean-Paul Sartre et carrefour Jean-Paul Sartre/Henri Barbusse) et sur la rue Jean Deméocq.

Le secteur d'implantation du projet est bien desservi par les **transports en commun**, avec la proximité de la gare ferroviaire, de la gare routière, d'un important service de bus et le PEM Jean Moulin. Les nombreux **aménagements cyclables** dans le secteur permettent un accès à l'ensemble du centre-ville de La Rochelle en moins de 10 minutes. Par contre, le **mode actif piétonnier** est peu présent.

A ce stade du projet, il est prévu la création d'une **voie nouvelle** de desserte et la requalification des voies existantes (conditions de circulation, stationnements, accessibilité). Le schéma de circulation général du secteur ne sera pas modifié par la création de la ZAC. L'étude de trafic préconise toutefois de reprendre la partie Est de la rue Henri Barbusse pour permettre de fluidifier le trafic.

Le quartier sera conçu pour anticiper l'**évolution des parts modales**, avec un dimensionnement réfléchi du stationnement automobile et le développement de services de mobilité alternatifs (covoiturage, stations de vélos en libre-service, borne de recharge pour véhicules électriques etc). La réalisation d'un **parking Silo** d'environ 900 places vient renforcer l'offre de stationnement public.

Il est également envisagé une requalification des espaces publics visant à répondre aux enjeux d'accessibilité du site pour les piétons et les cyclistes. Certaines **connexions cyclables** nécessiteront d'être améliorées et requalifiées (chainon manquant, pistes cyclables partagées etc) et la **desserte piétonnière** confortée et sécurisée, notamment sur les avenues Jean Moulin et Jean-Paul Sartre aux caractéristiques très routières (élargissement et accessibilité des trottoirs etc.). L'accès à la desserte par les transports en commun (bus et réseau ferroviaire) depuis le quartier sera notamment facilité par la création d'un maillage piétonnier idoine. Le dossier évoque, sans plus de précision, la possible connexion piétonnière vers le Nord, au-dessus du canal et des voies ferrées, par la création d'une passerelle piétonnière.

La MRAe recommande d'étayer l'étude d'impact sur l'ensemble de ces projets de mobilité dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC pour une meilleure compréhension de ce volet du projet par le grand public.

Potentiel énergétique et adaptation au changement climatique

Le site du futur projet des Salines est traversé par le réseau de chaleur urbain *Villeneuve les Salines*. Selon le dossier, le réseau de chaleur actuel serait en mesure de raccorder un nouveau quartier de logements neufs sur le site des Salines, sans qu'il soit nécessaire d'installer une chaufferie supplémentaire. Cette possibilité est en cours de vérification dans le cadre du schéma directeur 2030/2040, en cours d'élaboration.

Selon l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables réalisée en mars 2025, plusieurs types d'énergies renouvelables montrent toutefois un certain potentiel, notamment les réseaux de chaleur, l'énergie solaire, la géothermie sur sondes et la biomasse pour la récupération de chaleur à l'échelle du logement ou du bâtiment. **La MRAe recommande de compléter, le cas échéant, l'étude d'impact sur ce point dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.**

Basée sur une étude bioclimatique des formes urbaines, la stratégie constructive de la ZAC vise notamment à encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et des formes urbaines adaptées. Selon le dossier, le Cahier de Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementale précisera l'approche intégrée et durable de la densification du quartier, portée par le porteur de projet. **La MRAe recommande d'apporter des compléments permettant d'appréhender les caractéristiques bioclimatiques des futures constructions en phase de réalisation de la ZAC.**

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de la présente étude d'impact porte à la fois sur le volet « projet d'aménagement du secteur *Les Salines* » sur la commune de La Rochelle et sur le volet "plan" relatif à la mise en comptabilité du PLUi de la communauté d'agglomération de La Rochelle.

L'étude d'impact présente une justification du choix du projet d'aménagement en lien avec le document d'urbanisme, une évaluation des principaux enjeux et la détermination des grands principes d'évitement-réduction-compensation d'impacts, portant en particulier sur la pollution du sol, la gestion du risque de submersion marine, la préservation de la ressource en eau, la protection du milieu naturel et du paysage, l'adaptation au changement climatique, la maîtrise des pollutions sonores et atmosphériques, les mobilités.

Les différentes mesures annoncées seront à actualiser et à compléter dans le cadre de la réalisation de la ZAC et les démarches réglementaires ultérieures, notamment en termes de la prise en compte des risques naturels (submersion marine) et du cadre de vie (maîtrise des pollutions terrestres, atmosphériques et sonores).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier.

Fait à Bordeaux, le 18 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

A stylized, bold, black signature of Cédric GHESQUIERES, slanted upwards to the right.

Cédric GHESQUIERES