

Zone d'activités de la Malboire

Notice de présentation non technique

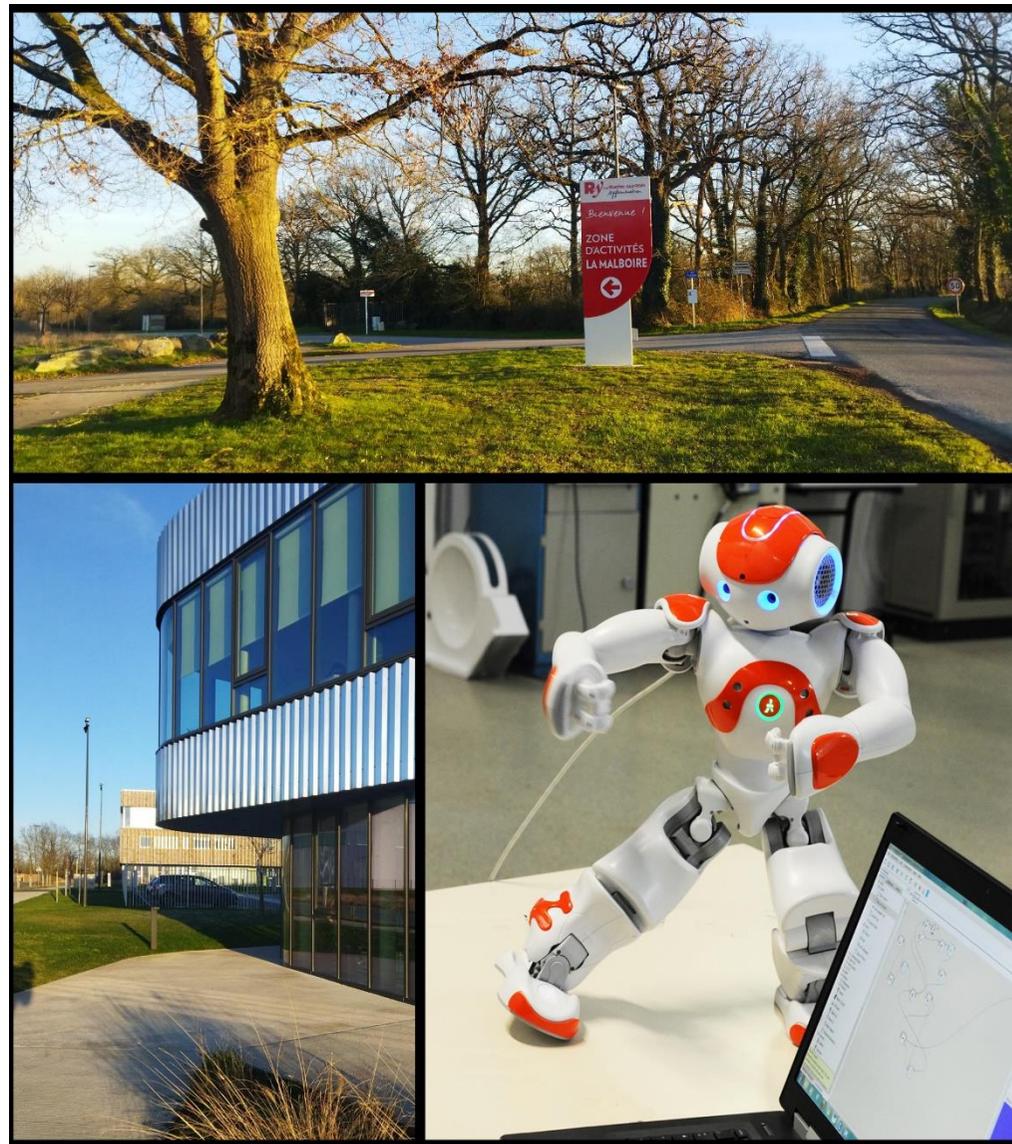


Table des matières

PREAMBULE.....	3
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	4
UN PROJET AU CROISEMENT DE DIFFERENTES REGLEMENTATIONS.....	4
2. CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER.....	5
3. LE PROJET URBAIN ENVIRONNEMENTAL ET ECONOMIQUE DE LA MALBOIRE	8
1. OBJECTIFS.....	8
2. PARTI PRIS GLOBAL.....	9
3. UNE NOUVELLE AMBITION DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMPATIBLE AVEC LA RESILIENCE.....	9
4. UNE PROGRAMMATION ADAPTEE AU MARCHÉ ECONOMIQUE.....	11
5. LE PROJET D'AMENAGEMENT.....	12
1. UN SCHEMA VIAIRE AU SERVICE DU GRAND PAYSAGE.....	13
2. PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	13
3. UNE TRAME URBAINE AU SERVICE DU PAYSAGE.....	19
5. UN PROJET PHASE.....	22
6. DES MESURES COMPENSATOIRES OU D'ACCOMPAGNEMENT.....	25

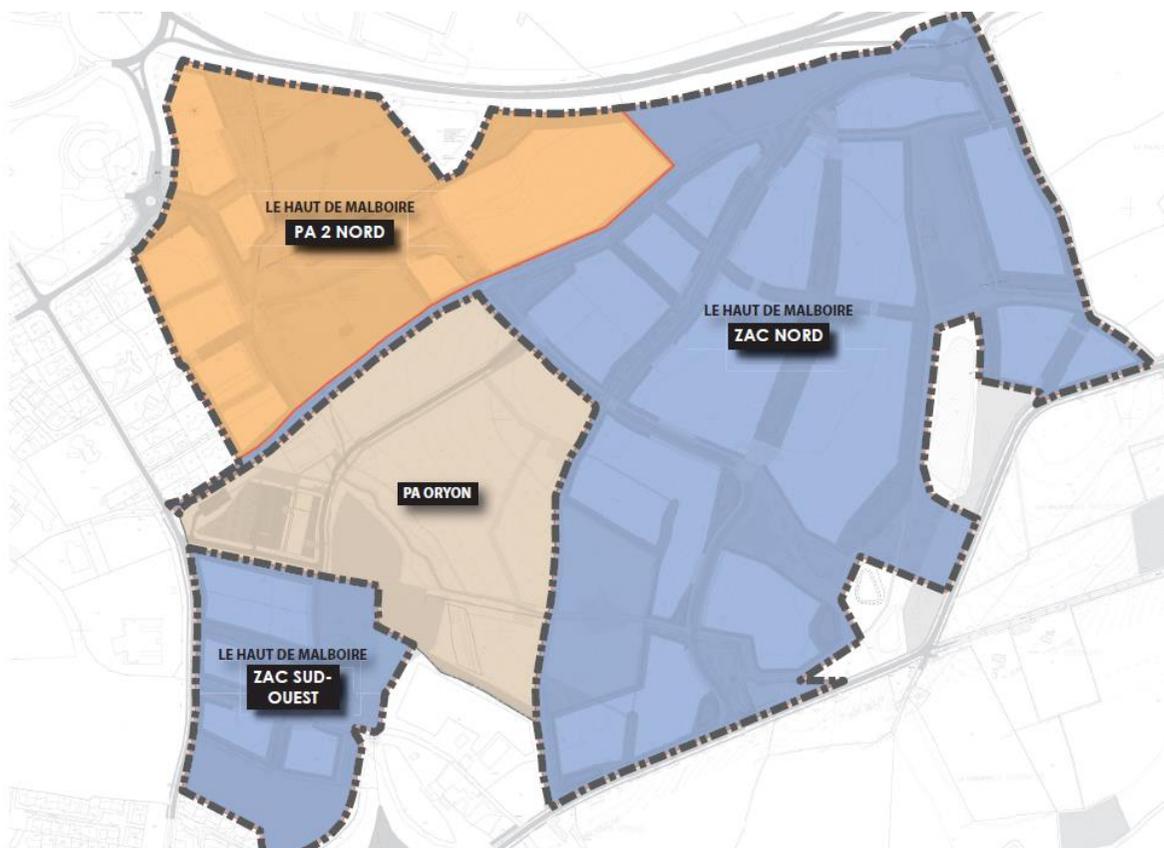
Préambule

Le futur parc d'activités de la Malboire est partagé entre plusieurs périmètres opérationnels selon le plan ci-dessous

- Un permis d'aménager en cours de réalisation
- Une ZAC sur la partie à l'Est du Chemin Napoléon / et Sud Ouest du secteur
- Un permis d'aménager au Nord du chemin Napoléon

Dans un souci de compréhension du projet, les indications fournies dans ce document concerneront l'ensemble du périmètre à aménager.

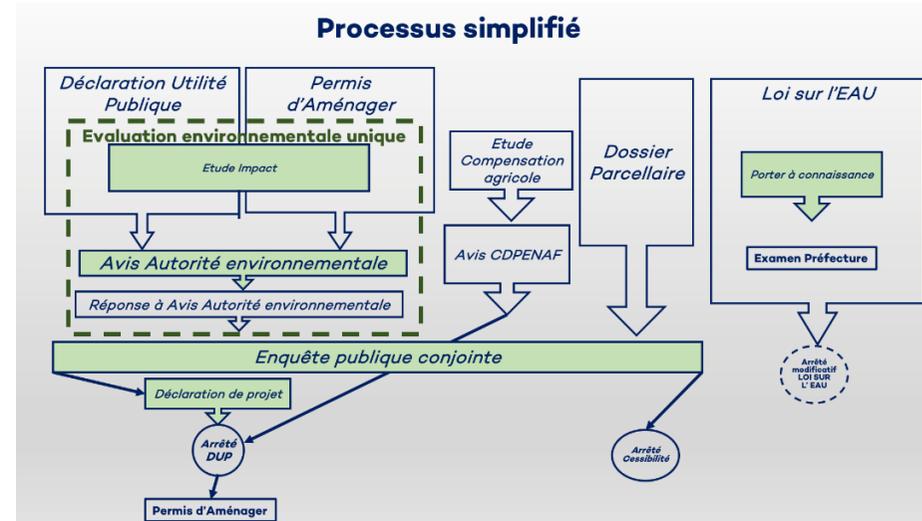
Ce document vise à rendre accessible l'ensemble du projet de La Malboire en expliquant le contexte réglementaire, les objectifs poursuivis, le projet urbain et paysager et les mesures d'évitement et de compensation environnementale.



1. Contexte Règlementaire

UN PROJET AU CROISEMENT DE DIFFERENTES REGLEMENTATIONS

- Au titre du code de l'environnement et de l'expropriation,
- un dossier unique de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) est réalisé, expliquant l'intérêt général de l'opération
- Au titre du code de l'environnement
- Une étude d'impact expliquant l'ensemble du projet urbain avec les mesures d'évitement de réduction et de compensation environnementales
- Au titre du code de l'environnement
- Un dossier au titre de la Loi sur l'eau est rédigé. Ce document vise à ce que le projet soit conçu en préservant la ressource en eau et que celui-ci soit géré dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Il prend en compte par exemple la limitation du ruissellement des eaux
- Au titre du code Agricole
- Compte tenu du caractère agricole du site, une étude de compensation agricole est menée en parallèle
- Au titre du code de l'urbanisme
- Un dossier de permis d'aménager et un dossier de réalisation de ZAC est produit afin de produire le plan de composition d'ensemble
- Le dossier de DUP présenté intègre l'évaluation environnementale unique. C'est ce dossier qui sera soumis à enquête publique unique.



Ce projet, compte tenu de son importance sur plus de 60 ha, est soumis à plusieurs réglementations croisées. La démarche itérative, mise en place dès les premières phases de réflexions, vise à interroger le contenu du projet dans sa globalité, au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement. L'ensemble des pièces visent à apprécier les conséquences de toutes natures - *notamment environnementales* - du projet, pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs sur les thématiques suivantes : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, risques, espaces naturels, agricoles et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments et les effets cumulatifs avec d'autres projets éventuellement identifiés à proximité.

L'étude d'impact sur le secteur de La Malboire intègre également des réflexions sur les déplacements/circulation, les sources d'énergie.

En parallèle, le futur parc d'activité de la Malboire a fait l'objet de plusieurs délibérations du conseil d'agglomération :

1. ZAC de La Malboire 2 : Compte rendu de la mise à disposition de l'Etude d'impact, compte rendu de la concertation et création de la ZAC
 - Création de la ZAC : 17 décembre 2013
2. pole technopolitain de la Malboire - définition des objectifs d'aménagement poursuivis et des modalités de concertation
 - 9 Juillet 2019
3. pole technopolitain de la Malboire - bilan de la concertation
 - 5 Novembre 2019
4. Site de la Malboire – Engagement de la Déclaration d'utilité Publique et demandes d'ouvertures d'enquêtes conjointes préalables d'utilité publique et parcellaire nécessaire à la réalisation d'un pole technopolitain , ci-après désigné « permis d'aménager Nord-Ouest »
 - 6 mars 2025

- Activités commerciales (centre Leclerc), équipement commercial renforcé récemment
- Reconversion des écuries des Oudairies en salle de réception
- Réalisation du campus universitaire au début des années 90
- Ecole d'Infirmières à la fin des années 90
- Maison des communes (années 2000)
- Début de la réalisation de la plate forme Robotique à partir de la fin des années 2000

Une zone d'activité s'est constituée en parallèle le long des rues Kepler et Newton. Cette zone d'activité est constituée de volumes industriels relativement bas.

Autour de ces équipements, des poches d'habitats se sont développées le long des axes préexistants (secteur de la gite Pilorge). Cette urbanisation s'est faite sous la forme d'un tissu pavillonnaire traditionnel (maison RDC ou R+1)

Le secteur de la Malboire vient en continuité de cet espace assez hétérogène à la fois en terme de volumes et de fonctions.

2. Contexte Urbain et paysager

Le site de Malboire constitue aujourd'hui un site à dominante agricole occupé par des prairies ou des espaces cultivés en céréales.

Le site a gardé son maillage bocager traditionnel. Cette maille assez serrée, constitue l'identité forte du secteur : c'est un des éléments clés du projet à protéger et mettre en valeur

Depuis une trentaine d'années, le secteur Nord-Est de la ville s'est progressivement urbanisé via l'implantation de grands équipements et le long de la rue François René Chateaubriand qui est devenu une des principales entrées de ville.

On pourra noter pour mémoire:

- Construction au début des années 80 du Parc des Expositions actuel
- Déplacement du Service Départemental et de secours à la fin des années 80

Le projet cherche à se raccrocher à cette trame urbaine existante et à anticiper les évolutions urbaines et programmatiques de cette partie de la ville.



Rue Kepler, zone d'activité vieillissante (volumes bas)

Centre Commercial Leclerc, volume bâti important



Rue de la Gite Pilorge, un cadre bucolique à vocation de logements



Tissu pavillonnaire le long de la rue de la gite pilorge



Entrée actuelle de la zone d'activité (Proxinov)



Institut de Formation des Professionnels de Santé

3. Le projet urbain environnemental et économique de La Malboire

Cette zone d'activité est le fruit d'une réflexion globale à l'échelle du territoire de l'agglomération. Cette réflexion globale traduit la volonté pour l'agglomération d'optimiser son foncier et d'assurer une certaine densité dans ses opérations.

1. OBJECTIFS

La future zone d'activité de la Malboire s'inscrit dans un projet plus large de pôle d'excellence de Malboire. Les différentes composantes de ce pôle -dont la concrétisation a débuté en 2014 avec l'installation de la Plateforme Régionale d'Innovation Proxinnov, du centre de formation de SEPRO (entreprise yonnaise de robotique à rayonnement international)- sur le Parc Malboire. Des centres de formations spécialisés s'implantent progressivement dans ce secteur (CNAM et IUMM). Ils s'inscrivent pleinement dans les documents de planification du territoire en termes d'aménagement et de développement économique. Son ambition est de répondre aux besoins à long terme de développement économique tout en organisant et en maîtrisant l'espace.

Le pôle Malboire doit permettre de renforcer les filières industrielles d'excellence du territoire en associant industriels, universités, instituts de formation et de recherche appliquée et organismes d'accompagnement à l'innovation. Il doit également accueillir le nouveau Parc des Expositions (« PEX »). L'ensemble doit constituer un éco-système porteur de l'excellence de l'Agglomération et du territoire. Une nouvelle pépinière d'entreprises « Pépinière de demain » et hôtel d'entreprises sont également envisagés à proximité.

Cette synergie doit s'appuyer sur le pôle universitaire à proximité en développant un réseau commun (écoles d'ingénieurs, pôles de

formation spécialisés, entreprises dans le domaine de la Robotique ...) plusieurs projets sont en cours traduisant cette volonté.

L'économie yonnaise s'appuie en effet sur un tissu d'entreprises très diversifié et pérenne. Il convient néanmoins d'accompagner la mutation des métiers et des savoirs faire locaux en anticipant les mutations industrielles, comme elle a pu le faire jusqu'à maintenant : de la mécanique à la robotique (SEPRO), de la chaudière à la performance thermique (ATLANTIC), du téléphone aux communications, sans oublier la construction durable, les énergies nouvelles, le génie biologique, les machines agricoles... La capacité à offrir des entités foncières de grande dimension a permis ces dernières années de vrais succès industriels : Rideau, Akena, Beneteau, Cougnaud, SEPRO... Ils ont été générateurs d'emplois directs et de retombées conséquentes en sous-traitance industrielle, logistique et en services aux entreprises. Ils participent à la souveraineté industrielle française. Cette capacité de développement industriel doit être préservée sur le long terme.

Faire de Malboire une vitrine des savoir-faire et de l'innovation industriels du territoire

Le secteur Nord-Est de la ville (Malboire /Oudairies) mute progressivement vers un espace à vocation étudiante, de formations dans des domaines de pointe (robotique, écoles d'ingénieurs...) et activités tertiaires. Il convient aujourd'hui de mettre en synergie l'ensemble de ces éléments et mettre en application concrète l'image souhaitée de vitrine économique du territoire vendéen et la volonté politique de créer un nouvel écosystème de travail mêlant espaces naturels préservés et activités à haute valeur ajoutée.

Ce projet s'inscrit dans les documents de planification du territoire en termes d'aménagement et de développement économique. En effet, son ambition est de répondre aux besoins à long terme de développement économique tout en organisant et en maîtrisant l'espace.

2. PARTI PRIS GLOBAL

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une démarche d'innovation urbaine et de valorisation de ce site paysager exceptionnel. En outre, il s'inscrit dans la stratégie du SCOT d'une optimisation de l'espace et d'une approche qualitative de l'aménagement des parcs d'activité.

3. UNE NOUVELLE AMBITION DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMPATIBLE AVEC LA RESILIENCE

Dès 2012 l'Agglomération a souhaité approfondir le Schéma de Développement Économique adopté en juin 2011, autour d'un Schéma Prospectif du Foncier Économique avec pour ambition de soutenir la forte dynamique économique et en optimisant sensiblement l'occupation de l'espace. Une étude a ainsi été réalisée par le cabinet SOFRED. Cette étude a permis de fixer une nouvelle vision de l'offre foncière économique consolidée à l'échelle de l'Agglomération et de se fixer des ambitions pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. Cette politique globale permet d'optimiser la densité dans les futurs programmes d'aménagement comme la Malboire

Depuis, plusieurs actions ont été conduites :

- Adoption d'une Charte commerciale et d'une Opération Cœur de Ville /ORT, afin de renforcer le centre-ville dans ses dynamiques – Le périmètre ORT intégrant la Malboire
- La requalification de zones d'activité ciblées (acti Sud, notamment) pour favoriser leur renouvellement
- Un travail important d'identification et de valorisation des friches publiques ou privées a été réalisé par l'Agglomération avec l'EPF 85.
- Le périmètre de ZAC initiale de Malboire a été réduit lors de la deuxième création
- Une réflexion a été engagée pour rationaliser l'offre économique à l'échelle du territoire de l'agglomération.

L'agglomération a refusé des projets importants de développement commerciaux privés afin de respecter l'équilibre avec les pôles existants en périphérie et le centre-ville. Cette perspective s'inscrit dans les objectifs du dispositif action cœur de ville. S'agissant de Malboire, à travers le schéma de développement commercial, des dispositions ont été prises par la collectivité pour empêcher la création d'une nouvelle zone commerciale qui aurait mené à des implantations de commerce non conformes avec une optimisation de l'espace et la limitation de l'expansion commerciale de périphérie et qui auraient pu contribuer à renforcer une forme de spéculation foncière.

L'Agglomération a approuvé le 5 juillet 2022 son Schéma Prospectif du Foncier Économique (SPFE) pour la période 2022 – 2032. Il vise à un nouveau modèle de sobriété foncière et de développement durable.

Le SPFE :

- Ajuste l'offre selon la stratégie de développement du territoire et les besoins des entreprises
- Anticipe les objectifs réglementaires de plus en plus contraignants
- Cartographie les secteurs à enjeux pour le développement économique et estime leurs capacités d'accueil
- Concilie le développement économique et les activités agricoles
- Pose les bases d'une gestion économe du foncier économique dans le cadre de tarifs étudiés et appliqués
- Fait converger attentes des entreprises / objectifs des élus des communes / objectifs de l'Agglomération/ documents d'orientation

Il a entériné plusieurs axes stratégiques :

Pratiquer une gestion plus économe du foncier

- Hiérarchiser les projets en portefeuille
- Adopter des règlements d'urbanisme qui tiennent compte d'un travail partagé avec les entreprises en matière de transition durable
- Mettre en place une politique d'aménagement renouvelée dans son approche afin de tenir compte de ce nouveau contexte
- Adapter de facto la politique commerciale de gestion des ZAE
- Reconquérir les friches, délaissés ou parcelles non bâties
- Tendre vers l'équilibre financier pour chaque opération ou en consolider
- S'engager dans des solutions novatrices de type BIMBY (Build In My Back Yard) ou de maîtrise du foncier de type bail à construction ou tarification incitative
- Développer une politique de lutte contre la spéculation foncière dans les ZAE et les outils adaptés

Monter en gamme des ZAE

- Développer un aménagement durable des ZAE
- Tester, développer des zones inclusives
- Aller vers la labellisation-certification, développer des ZAE certifiées Haute Qualité Environnementale (HQE)
- Mettre en place un club d'entreprises / système de management localisé, etc.

Pour les projets d'implantations :

- Introduire des prescriptions architecturales et environnementales (clauses concernant les édifications, les espaces verts)

Adopter des bonnes pratiques

- Fixer des règles claires quant à l'émergence de nouveaux fonciers à vocation économique
- Requalifier l'existant en perte de vitesse
- Intégrer la culture de la transition écologique dans tous les aspects de la ZAE (implantation, services, mutualisation, transports...)

Dans le cadre de ce SPFE et de la préparation de sa stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN) résultant de la loi Climat et Résilience de 2021, l'Agglomération se fixe pour objectif sur 2022 -2032 de réduire sa consommation foncière de 50 % par rapport aux années antérieures en la portant à 138 ha pour les années à venir. L'ensemble du pôle d'excellence de Malboire figure dans les sites prioritaires pour ce faire.

Le PLU approuvé en 2023 et à fortiori le PLUi à venir intègrent déjà cette stratégie.

4. Une programmation adaptée au marché économique

Outre les 2 équipements publics prévus dans la zone de la Malboire (PEX et Pépinière d'entreprise) une programmation économique a été étudiée.

- Au Nord du chemin Napoléon Bureaux et services pour une superficie de plancher estimée de 33000 m² représentant un potentiel de 1100 emplois.
- Au Sud du chemin Napoléon : des activités industrielles, laboratoires et/ou bureaux pour une surface de plancher estimée de 136000 m² représentant un potentiel de 1300 emplois

Par ailleurs, afin de tenir les objectifs de décarbonation dans le cadre du PCAET, la ville de La Roche sur Yon projette un réseau de chaleur urbain sur la partie Est de la ville. Celui-ci doit desservir des grands équipements comme le CHD, le pôle universitaire et a terme les grands équipements de la zone de la Malboire.

Une chaufferie collective doit donc être mise en place (chaufferie Bois) et le Lot H est envisagé pour son implantation (au Sud Ouest de la ZAC). Cet aménagement fera l'objet d'une consultation dédiée et un concessionnaire spécifique sera désigné à compter de 2026.



5. Le projet d'aménagement

Le projet urbain du site de Malboire s'inscrit dans une réflexion territoriale plus large que le seul périmètre. Outre l'aspect économique menant à désigner cet espace comme lieu d'accueil pour des entreprises et services innovants, le lieu en lui-même, sa localisation qui en fait une figure de proue à l'entrée de la ville, ses qualités paysagères et écologiques en font un lieu de grande valeur.

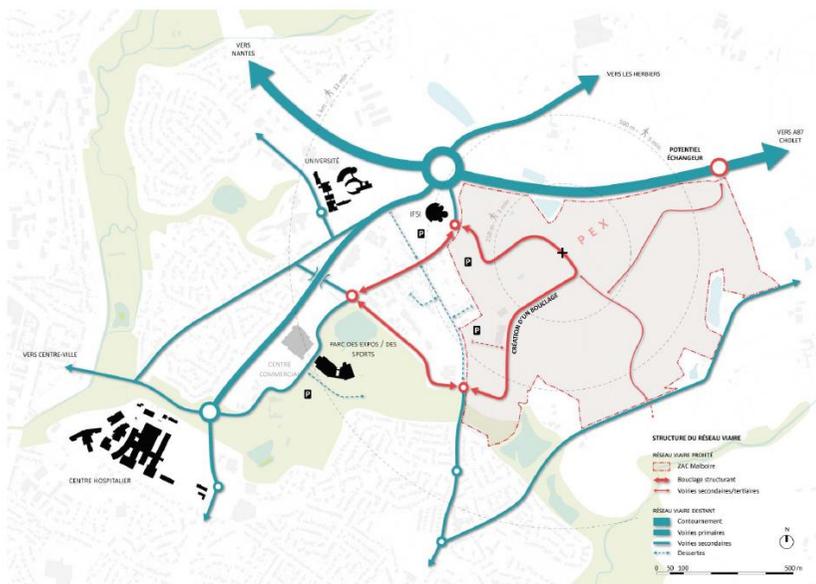
Son aménagement ou plus précisément la transformation de son usage, du monde agricole aux services et à l'entreprise ne peut s'envisager qu'en accord avec les grandes composantes du lieu, sa vie et sa biodiversité.

D'un point de vue paysage, le projet d'ensemble s'appuie sur une valorisation du grand paysage remarquable existant sur le site et sa déclinaison dans les détails de la mise en œuvre du projet, tant dans les espaces publics que privés. Cette cohérence sera déclinée sur la ZAC créée en 2012 et sur le nouveau Permis d'Aménager Nord-Ouest, dans la logique des aménagements déjà accomplis sur le premier Parc Malboire. Ce paysage offrira des espaces de respiration propices aux rencontres à l'échelle de l'ensemble du pôle. Il s'agit de créer un nouvel écosystème de travail. En prenant en compte l'ensemble des secteurs aménagés : les surfaces cessibles représentent 57 % traduisant cette volonté de respecter de nombreux espaces sensibles.

1. UN SCHEMA VIAIRE AU SERVICE DU GRAND PAYSAGE

Le schéma d'aménagement proposé permet de limiter le linéaire de voirie tout en s'appuyant sur le maillage bocager. Une boucle de voirie primaire permet de relier la zone d'activité existante autour du parc des expositions actuel à ce nouveau quartier. Cette boucle permet de relier le site de La Maison des communes au Sud-Ouest à l'école d'infirmières (IFSI) en passant par le « Parc Malboire » zone d'activité en fin de commercialisation. Ce schéma permet de limiter la perte de foncier due aux emprises publiques de voirie.

Cette boucle de voirie permet de desservir le futur Parc des expositions et un parking central conçu pour mutualiser les stationnements liés aux



équipements. A moyen terme, cette voie structurante doit être prolongée vers la RD80 et la rocade Nord où un nouvel échangeur doit être réalisé.

Ce principe de voie permet de desservir des îlots dont la taille est adaptée en fonction de la programmation envisagée.

- Au Nord du chemin Napoléon : les dessertes des îlots restent ponctuelles avec des accès intimistes (voies de 7 m sans trottoirs) pour correspondre à la fonction à dominante tertiaire envisagée.
- Au Sud du chemin Napoléon : les fonctions tertiaires cèdent la place à des fonctions industrielles ou d'activités : les voiries seront plus larges et seront le support également de liaisons douces sécurisées.

Le schéma global des liaisons piétonnes (dans un sens dominant Sud Est / Nord-Ouest) est organisé de telle sorte que les flux piétons permettent un lien lisible et qualitatif vers le campus universitaire de la Courtaisière.

- L'objectif est de limiter la place de la voiture dans les futurs programmes et optimiser la densité dans les futurs îlots .
- Les liaisons piétonnes suivent les caractères les plus qualitatifs du site (espaces boisés, zones humides, linéaire bocager...)

2. PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre des relevés environnementaux, un diagnostic des zones humides a été réalisé. Cette étude a révélé de nombreux secteurs d'importance pour la biodiversité. Le plan d'aménagement évite la plupart de ces secteurs et propose la reconstitution à fonctionnalité équivalente de zones humides et la préservation de l'alimentation en eau de ces secteurs. Le projet évite ainsi 63500 m² de surfaces humides et les 4500 m² de zones humides sont compensées. Par ailleurs, le projet propose la recréation de 955 mètres linéaires de haies bocagères.

Une coulée verte en entrée de zone d'activité

Ainsi, une coulée verte au Nord du site est proposée afin de tenir compte de la qualité environnementale. Ce site est d'autant plus important qu'il s'agit d'une tête de bassin versant d'un affluent de l'Yon. Cette coulée verte se prolonge par le Sud vers le secteur en cours commercialisation et se prolonge jusqu'à la vallée de la Riallée. Cette coulée permet de relier 2 bassins versants. Ce secteur est sanctuarisé par un classement dans le PLU en zone N.

Une coulée verte au Sud-Ouest un maillon essentiel des connections entre vallée

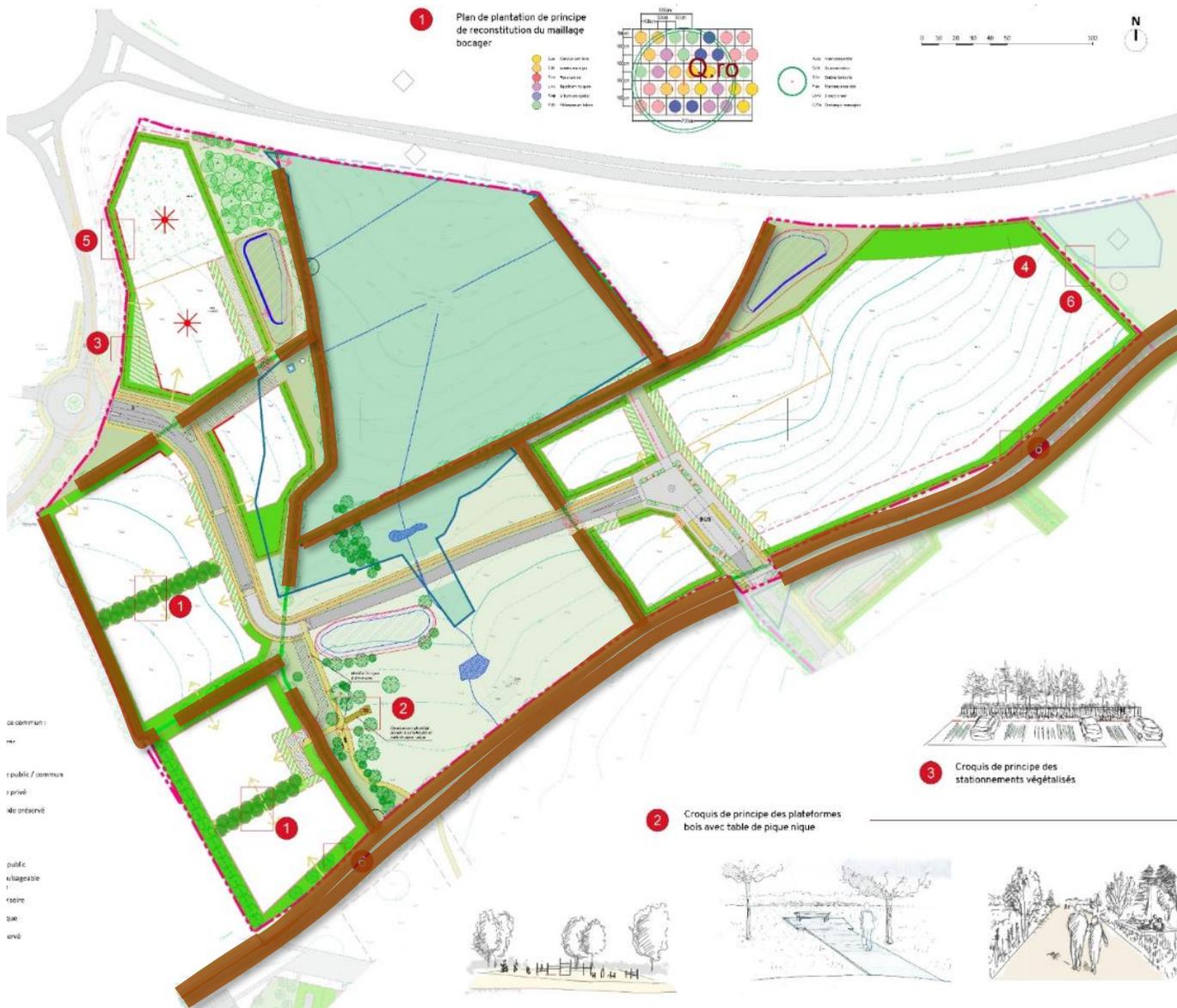
La réflexion d'urbanisme, intégrée au PLU, identifie le lien entre le secteur des Oudairies / Vallée de l'Yon et la vallée de la Riallée. Ce site est préservé de toute construction et fait partie de la composition de la future zone.

Les deux cartographies ci-après expriment les enjeux biologiques et le plan de composition retenu



Synthèse des enjeux biologiques

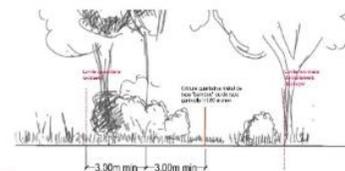
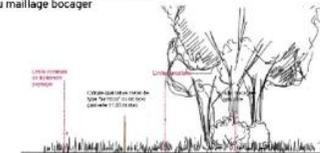




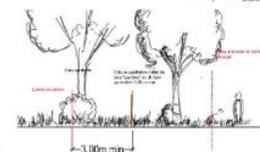
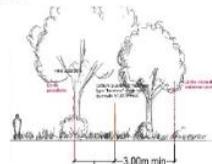
4 Croquis de principe des bosquets maintenant les perspectives

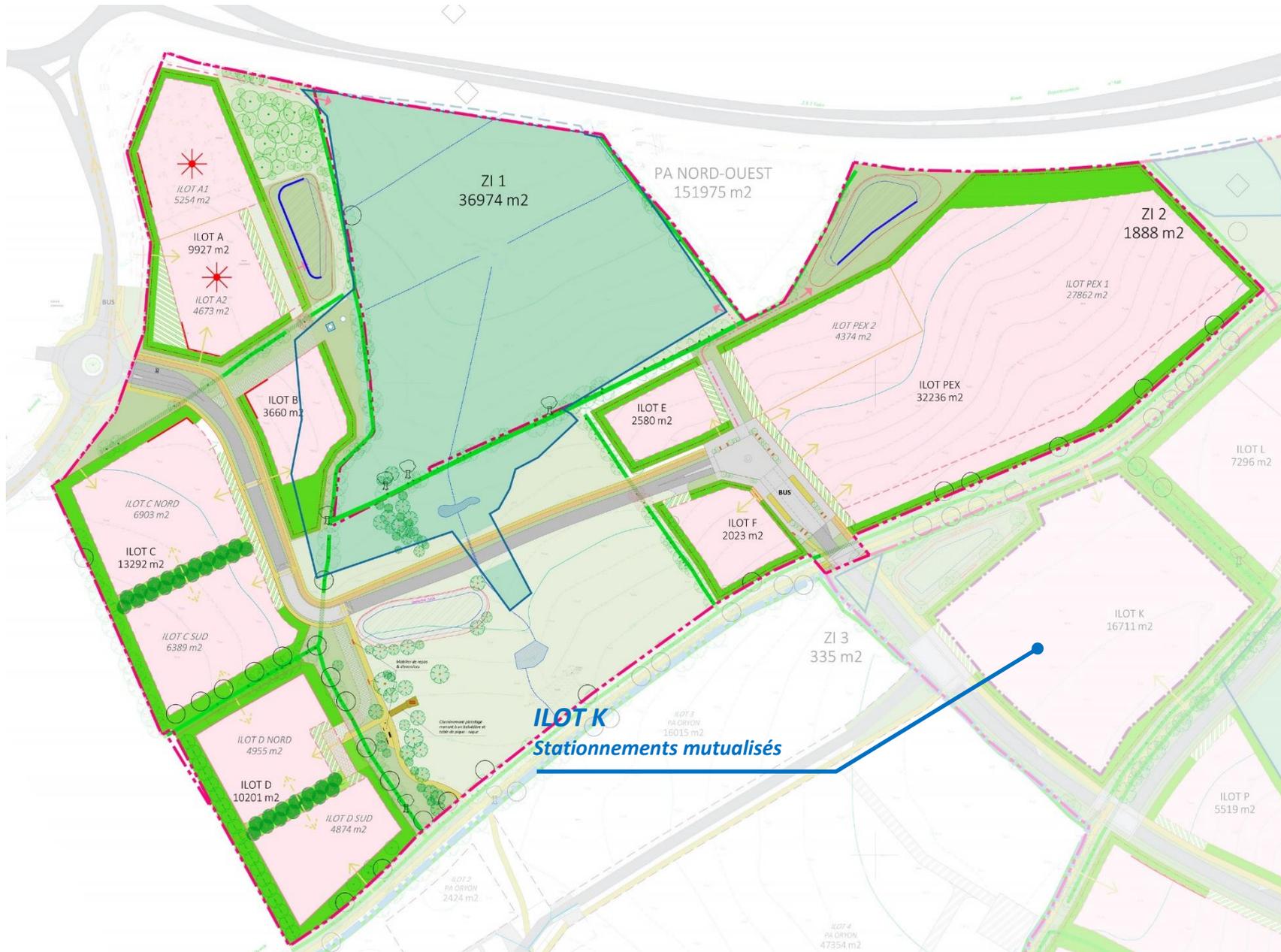


5 Coupes de principes de reconstitution du maillage bocager



6 Coupes de principes : règlement recul enherbé haie existante





3. UNE TRAME URBAINE AU SERVICE DU PAYSAGE

1. La définition des ilots cessibles

La trame urbaine de l'aménagement de l'ensemble du site s'appuie très largement sur la trame paysagère et bocagère ; **il s'agit bien de révéler et mettre en valeur le paysage, sa valeur écologique et biologique**, et en contrepartie que celui-ci mette en scène l'architecture des futures constructions, les aménagements urbains, les usages et la vie qui va s'y développer en maintenant néanmoins une distance vis-à-vis du contexte paysager à protéger.

Les espaces investis se fondent dans des « chambres » bocagères ceintes de haies et de boisements à préserver. Ainsi chaque espace urbanisé et constructible sera bordé de « bandes » paysagères suffisamment épaisses pour à la fois préserver la biodiversité présente et lui permettre de s'y développer, et constituer un filtre visuel.

Le projet d'aménagement du site de Malboire, tout en maximisant les espaces cessibles, cherche à promouvoir une insertion respectueuse de l'urbanisation dans un environnement préservé où la biodiversité ne se révèle que dans son entièreté. Le diagnostic environnemental et paysager a permis de révéler l'ensemble des secteurs d'importance et à enjeux environnemental. Ainsi, les derniers relevés effectués en 2024 confirment la présence d'un milieu naturel de qualité et « l'agrandissement » des secteurs de zones humides. En particulier, l'habitat des grands Capricornes s'est ainsi étendu sur un linéaire plus étendu de haies bocagères.

Le maillage viaire a été légèrement modifié pour éviter les arbres à cavités des grands capricornes. L'emprise viaire a ainsi été réduite pour minimiser les impacts. La création des percées dans les haies bocagères ne se feront que pour le maillage viaire privilégiant les trouées existantes ou les linéaires avec des jeunes sujets, hors arbres à Grand Capricorne.

La démarche d'évitement des zones sensibles a guidé la réflexion

Sur l'ensemble du site de la Malboire l'insertion des espaces cessibles et voies de desserte se fait à distance respectueuse des fronts et espaces paysagers préservés et protégés. Ce sont ces derniers qui définissent par leur épaisseur et leur biodiversité les espaces communs, leur trame générale, et les espaces cessibles constructibles. Cette préservation compose ainsi une large coulée verte prolongeant vers le Nord et le Sud la zone humide du Parc de Malboire central pour « déboucher » sur le corridor écologique Sud marquant la transition et la ceinture verte bordant le tissu pavillonnaire de L'Annexe. Cette ceinture verte s'affirme et se développe également dans le projet d'aménagement en limite Sud et Est au contact de la route départementale 80 et des quelques résidences présente permettant une mise à distance et la mise en place de bassin de rétention et d'espaces de respiration paysagers.

L'enjeu final est que cette urbanisation et les édifices industriels ou de services qui le composent, soient « masqués » ou « filtrés » dans un vaste écrin vert seulement visible au travers de « fenêtres » voulues, composées et en cohérence avec la trame viaire et l'environnement, pour qu'il y ait un dialogue et une mise en valeur réciproque.

2. Les règles d'implantation au service de la qualité urbaine et de la densité d'opération

Le règlement du permis d'aménager et le cahier des charges de la ZAC édicteront des règles spécifiques pour inciter à la densité bâtie.

Un architecte conseil sera désigné en phase opérationnelle. Cet aspect est une garantie importante du maintien dans le temps de la qualité urbaine de l'opération.

des règles d'ancrage des constructions sont proposées pour à la fois qualifier l'entrée dans la zone d'activité mais également assurer une certaine densité bâtie lors de l'aménagement des ilots et éviter les reculs injustifiés de bâtiments par rapport aux emprises publiques. Ceci est particulièrement marqué pour les abords de l'IFPS avec la création d'un parvis.

Le règlement indique que les espaces de bureaux devront être – contrainte technique spécifique – en étage de façon à limiter les emprises au sol et éviter la consommation d'espace inutile

Le futur Parc des Expositions au Nord du site devra proposer une densité bâtie nettement plus importante que la version de l'équipement actuelle. En effet les fonctions de cet équipement devront être plus nombreuses et variées sur un espace près de 3 fois plus petit (8 ha aujourd'hui contre 4 pour la parcelle envisagée). Cette situation nécessite une réflexion sur les volumétries. Le futur équipement sera implanté en tenant compte du relief et des fonctions seront envisagées sur plusieurs niveaux (stationnements, espaces de réceptions, espaces hôtelier ...). De même, la pépinière d'entreprise doit accueillir des fonctions en synergie avec le parc des expositions

Ces actions traduisent, par une réflexion sur les perspectives et le grand paysage, un véritable effort de composition urbaine au service de la qualité et le confort de travail des futurs salariés de la zone d'activité.

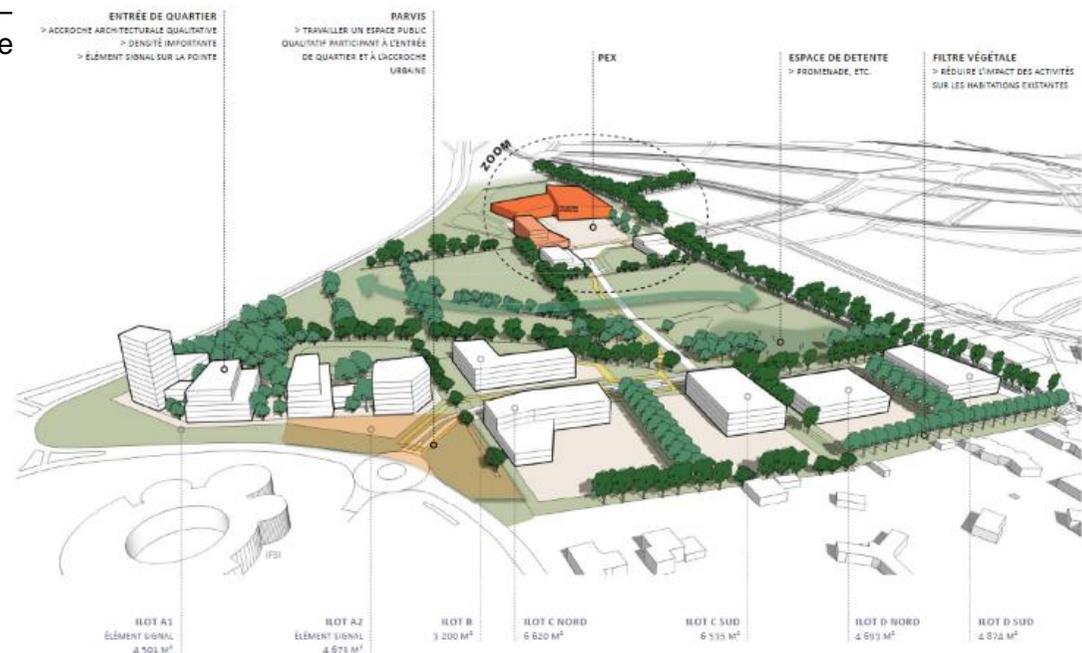
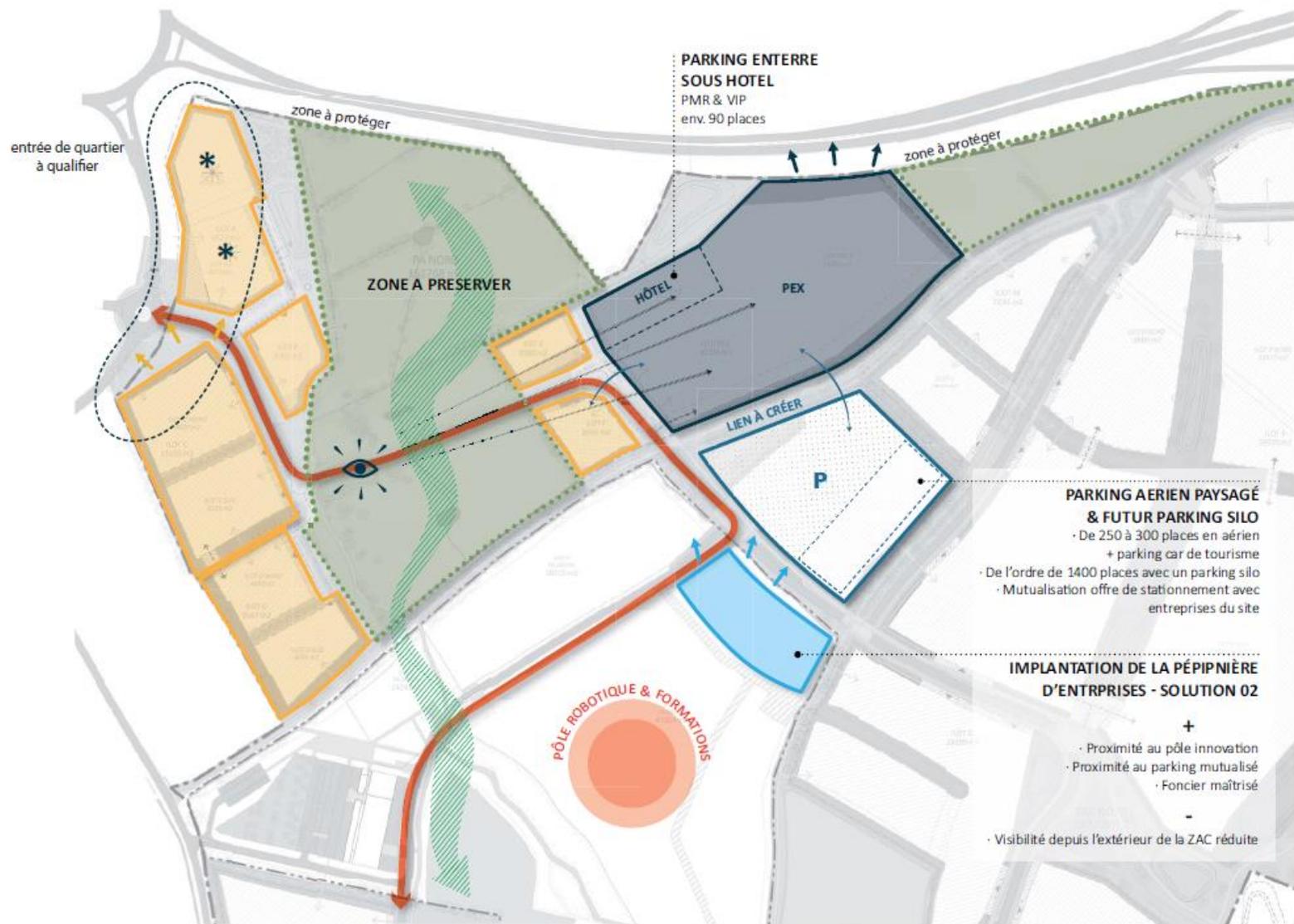


Illustration Groupement Paume
Document Non Contractuel



Résilience du site parc des sports par la nature :

- Un Parvis parc pour le parc des sports
- Un lien paysager et d'usages avec la vallée de l'Yon/le centre ville
- Valorisation du parc des Oudairies dans une continuité forte à l'échelle de l'agglomération
- Possibilité d'implantations de nouveaux usages : potentiel constructible, équipements, éco pâturage...

La trame verte et bleue comme fil conducteur de la construction du site de Malboire :

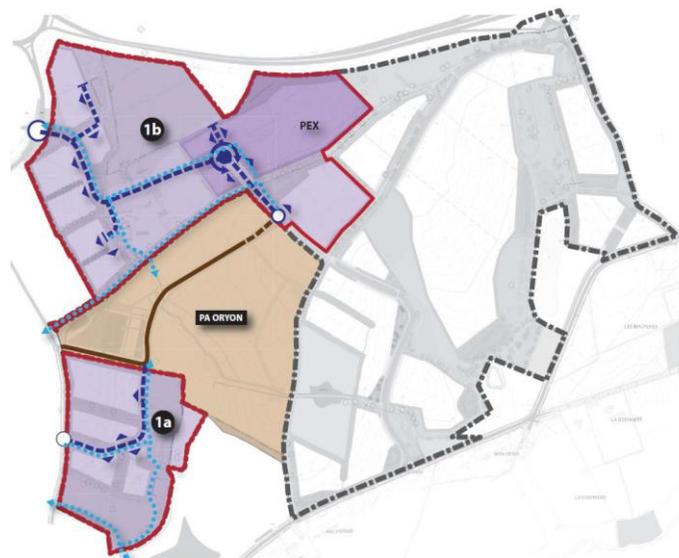
- Un Parc expo en vitrine sur la rocade et inséré dans un écrin vert
- Des continuités écologiques préservées, régénérées et complétées
- Des cheminements doux en réseaux lien entre le centre ville et le site de Malboire
- Ouvrir les champs du possible sur la gestion/valorisation de la trame verte : forêt urbaine, agriculture urbaine...



5. Un projet phasé

Les aménagements concernés par le permis d'aménager Malboire Nord-Ouest et la ZAC Malboire seront réalisés en plusieurs temps :

- Phase 1 entre 2026 et 2031 : secteurs du PA Malboire Nord-Ouest, avec le PEX et le parking (îlot K de la ZAC), ainsi que les parcelles de la ZAC Sud- Ouest (implantation de la chaufferie collective dans le cadre du projet de réseau de chaleur sur le secteur Est de la ville.
- Phase 2 entre 2031 et 2036 : extension des aménagements vers l'Est (centre de la ZAC) ;
- Phase 3 entre 2036 et 2041 : extension des aménagements en direction des îlots Nord-Est avec création de l'échangeur ;
- Phase 4 entre 2041 et 2043 : finalisation des travaux du PEX ;
- Phase 5 entre 2024 et 2046 : finalisation des aménagements avec les parcelles restantes à l'Est et au Sud de la ZAC.



→ PHASE 1

→ Raccordement réseau viaire PA Nord au PA Oryon vers les terrains du futur PEX avec raccordement au carrefour giratoire de la rue du Général Koenig & viabilisation des terrains desservis y compris la zone du futur parking silo ;

→ Aménagement de la ZAC Sud, voie de desserte, cheminement & espaces paysagés de rétention sur espace commun > raccordement à la rue de la Gite Pilorge.

2026 - 2031



→ PHASE 2

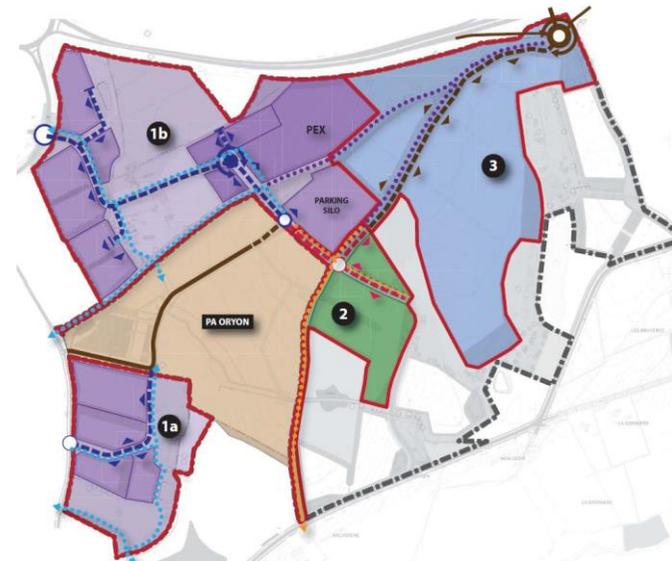
→ Finalisation aménagement espaces communs PA Nord & ZAC Sud ;

→ Mise en commercialisation des terrains de la ZAC Sud Ouest et du PA Nord au contact du PEX ;

→ Construction du Parc des Exposition (PEX) ;

→ Réalisation d'un premier espace de stationnement aérien sur l'îlot K.

2031 - 2036



→ PHASE 3

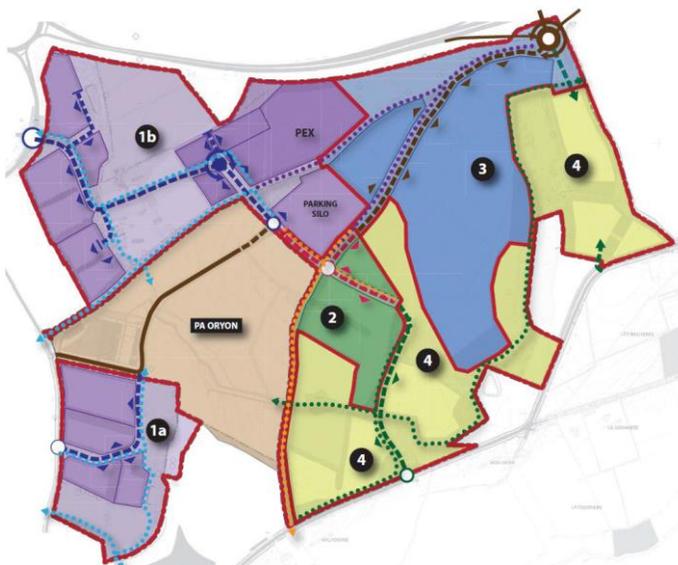
→ Prolongement de la viabilisation des terrains vers le Nord et la voie de contournement ;

→ Réalisation de l'accès Nord - échangeur - à la voie de contournement ;

→ Mise en commercialisation des terrains centraux de la ZAC Nord (tranche 2) ;

→ Poursuite de la construction du Parc des Exposition (PEX).

2036 - 2041



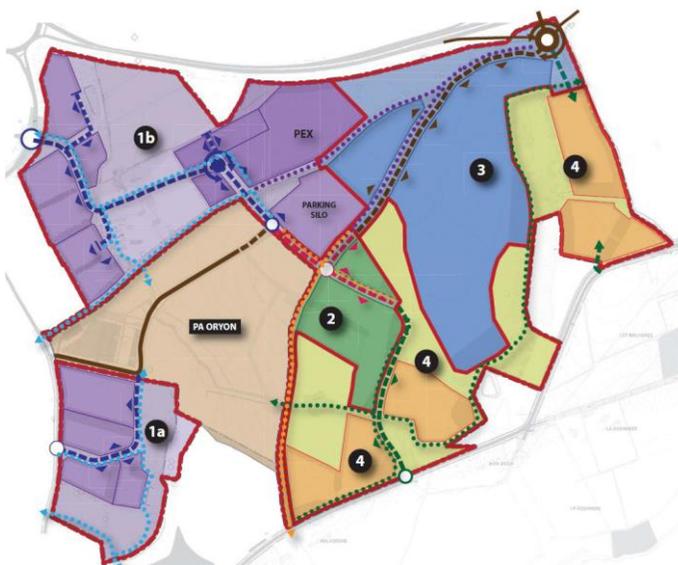
→ PHASE 4

→ Prolongement de la viabilisation des terrains vers le Sud & la route départementale 80 ;

→ Mise en commercialisation des terrains Nord de la ZAC Nord (tranche 3) ;

→ Finalisation de la construction du Parc des Exposition (PEX).

2041 - 2043



→ PHASE 5

→ Mise en commercialisation des terrains Est de la ZAC Nord (tranche 4) ;

→ Finalisation aménagement finition voie de desserte & réseaux route départementale 80.

2044 - 2046

6. Des mesures compensatoires ou d'accompagnement

Le suivi de la séquence ERC permet de limiter le nombre et le montant des mesures compensatoires. Néanmoins des mesures sont prises pour atténuer les impacts liés au projet d'aménagement. Ces mesures sont détaillées dans l'étude d'impact. Ci-dessous sont reprises les principales mesures compensatoires qui s'ajoutent aux mesures prises en faveur de l'environnement dans le cadre du projet en lui-même.

- Mesures en faveur de la trame bleue (compensation des zones humides) pour un montant de 62 700 € HT (mise en œuvre) avec une gestion sur 30 ans correspondant à un montant complémentaire de 110 000 € HT
- Mesures en faveur du monde agricole (compensation collective) pour un montant de 406 064,22 € HT – une étude spécifique est intégrée au dossier d'étude d'impact avec des propositions opérationnelles
- Création des 2 mares et du thalweg sur la partie Nord du site pour un montant de 8 000 € HT
- Abattage sélectif de jeunes châtaigniers pour créer une clairière dans la futaie de châtaigniers et faciliter les liaisons piétonnes pour un montant de 5 000 € HT
- Installation d'une vingtaine d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune pour un montant de 2500 € HT

Des actions de suivi de ces mesures sont proposées pour un montant de 31500 €.

Il est projeté que le montant dédié à ces actions soient versé et consigné à la Caisse des Dépôts et Consignation et que ces sommes puissent être débloquées au fur et à mesures des phases opérationnelles.

Le projet Malboire représente une zone d'activité cruciale pour stimuler le dynamisme économique de l'agglomération yonnaise. La qualité environnementale du site, ainsi que les objectifs définis dans le Plan Climat Air Énergie Territorial, orientent la conception urbaine de ce projet. Ce nouvel écosystème de travail, destiné aux futurs employés de la zone, reflétera l'engagement environnemental et écologique de l'agglomération et renouvèlera l'image de l'entrée de ville de La Roche sur Yon.