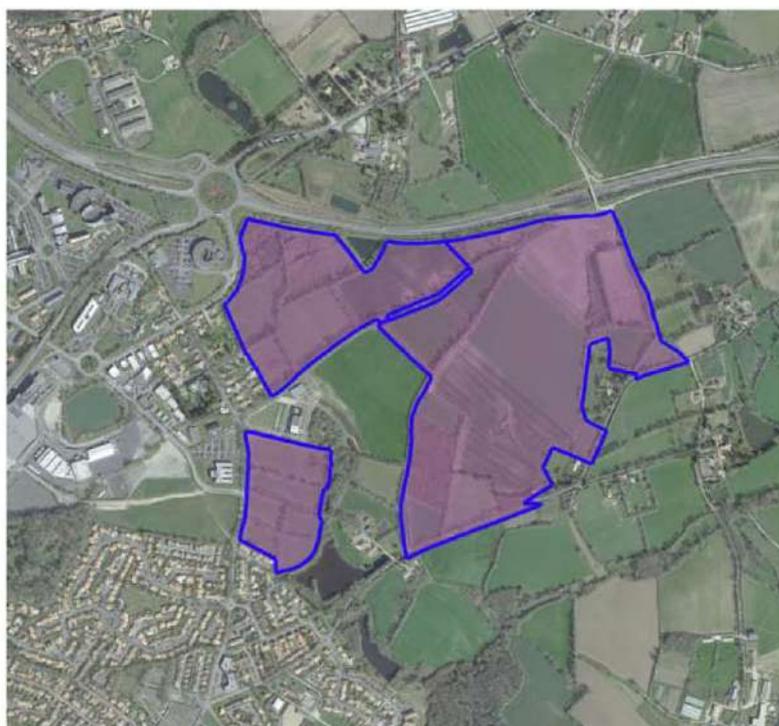


# PERMIS D'AMENAGER - MALBOIRE NORD-OUEST

# REALISATION DE LA ZAC MALBOIRE



**E.I.**

Résumé  
non  
technique

Etude d'impact du permis d'aménager  
Malboire Nord-Ouest

Actualisation de l'étude d'impact  
de la ZAC Malboire

valant porter à connaissance Loi sur l'eau

FEVRIER 2025



# Aménagement du site Malboire

Permis d'aménager Malboire Nord-Ouest et ZAC Malboire

## RESUME NON TECHNIQUE



ARTELIA / FEVRIER 2025 / 4 55 0498

**ARTELIA – Agence Vendée**

20 Avenue de la Faye– 85 270 SAINT HILAIRE DE RIEZ  
Tél. : 02 51 54 12 26 – mail : [vendee@arteliagroup.com](mailto:vendee@arteliagroup.com)

## Aménagement du site Malboire

Permis d'aménager Malboire Nord-Ouest et ZAC Malboire  
La Roche-sur-Yon Agglomération  
Résumé non technique

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
A	Résumé non technique	A.TROUILLOT	D. GAUVARD	02/2025

ARTELIA SAS  
Siège social : 16 rue Simone Veil – 93400 SAINT OUEN – [www.arteliagroup.com](http://www.arteliagroup.com)

# SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>CONTEXTE ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET .....</b>	<b>1</b>
1	CONTEXTE GÉNÉRAL.....	2
2	LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	2
3	OBJET DU PROJET .....	5
3.1	Historique du projet .....	5
3.2	Objectifs poursuivis sur le secteur Malboire.....	5
<b>B.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>7</b>
1	L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	8
2	INCIDENCES DES INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES .....	8
2.1	Modalités de gestion des eaux pluviales décrites dans l'arrêté du 19 octobre 2015 (en vigueur) .....	8
2.2	Prescriptions vis-à-vis des zones humides décrites dans l'arrêté du 19 octobre 2015 (en vigueur) .....	9
2.3	Modifications sollicitées de l'arrêté préfectoral de 2010 modifié en 2015 ..	9
3	INCIDENCES NATURA 2000 (ARTICLE R.414-23 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT) ..	10
4	DÉROGATION ESPÈCES PROTÉGÉES OU HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES .....	10
5	DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) .....	10
6	PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	10
6.1	Zone d'aménagement concerté (ZAC) Malboire et Permis d'aménager (PA) Parc Malboire.....	10
6.2	Permis d'aménager Malboire Nord-Ouest.....	10
7	PARTICIPATION DU PUBLIC.....	11
7.1	Concertation engagée dans le cadre du projet .....	11
7.2	Enquête publique .....	11
8	SYNTHÈSE DES PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES.....	11
<b>C.</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>12</b>
1	MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE ET AIRES D'ÉTUDES .....	13
2	MILIEU PHYSIQUE.....	15
2.1	Climatologie .....	15
2.2	Facteurs climatiques et tendances d'évolution.....	16

2.3	Topographie.....	18
2.4	Géologie et hydrogéologie.....	19
<b>3</b>	<b>MILIEU AQUATIQUE .....</b>	<b>20</b>
3.1	Eaux souterraines - Hydrogéologie.....	20
3.2	Eaux souterraines - Hydrogéologie.....	20
3.3	Cours d'eau au sens de la définition de l'article L. 215-7-1 du Code de l'Environnement.....	22
3.4	Classement des cours d'eau – Continuité écologique .....	22
3.5	Les programmes de gestion de la ressource en eau .....	22
<b>4</b>	<b>MILIEU BIOLOGIQUE ET INTERETS PATRIMONIAUX ASSOCIES .....</b>	<b>24</b>
4.1	Espaces naturels remarquables .....	24
4.2	Zones humides .....	28
4.3	Habitats naturels, flore, et faune recensés .....	30
4.4	Synthèse et hiérachisation des enjeux biologiques.....	37
<b>5</b>	<b>MILIEU URBAIN .....</b>	<b>39</b>
5.1	Contexte d'urbanisme .....	39
5.2	Contexte foncier.....	46
<b>6</b>	<b>MILIEU HUMAIN.....</b>	<b>47</b>
6.1	Contexte démographique et de l'habitat .....	47
6.2	Population active .....	50
6.1	Activités économiques .....	50
6.2	Equipements et services à vocation métropolitaine .....	54
6.3	Gestion des déchets .....	55
6.4	Réseaux divers .....	55
6.5	Potentiel de développement des énergies renouvelables.....	56
<b>7</b>	<b>CADRE DE VIE.....</b>	<b>57</b>
7.1	Paysage.....	57
7.2	Patrimoine architectural et archéologique .....	62
7.3	Pollutions des sols.....	64
7.4	Déplacements .....	65
7.5	Nuisances sonores.....	68
7.6	Qualité de l'air .....	70
7.7	Risques naturels.....	72
7.8	Risques technologiques .....	72

<b>D.</b>	<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJETS, ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS EXAMINEES .....</b>	<b>73</b>
1	HISTORIQUE DU PROJET : UN PROJET INSCRIT DE LONGUE DATE DANS LA PLANIFICATION DE TERRITOIRE .....	74
2	ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET .....	76
2.1	Le contexte territorial.....	76
2.2	Enjeux du projet et ambitions pour Malboire.....	79
2.3	Effets positifs attendus .....	80
3	PROJET URBAIN DU PÔLE DE MALBOIRE ET SCÉNARIIS EXAMINÉS .....	82
3.1	Le site de Malboire dans le paysage écologique de l’agglomération .....	82
3.2	Evolution du projet, scénariis examinés et parti général retenu .....	83
3.3	Un projet d’aménagement révélateur et protecteur .....	88
4	PROJET HUMAIN DU PÔLE DE MALBOIRE.....	91
5	DES ÉQUIPEMENTS D’AGGLOMÉRATION POUR UN PÔLE D’EXCELLENCE .....	92
5.1	Parc des expositions (PEX) .....	92
5.2	Activités économiques tertiaires.....	93
6	PHASAGE DES OPÉRATIONS.....	93
7	COÛT ESTIMATIF DES OPÉRATIONS.....	96
<b>E.</b>	<b>EVOLUTION DE L’ENVIRONNEMENT AVEC ET SANS MISE EN ŒUVRE DU PROJET .....</b>	<b>97</b>
1	RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	98
2	SYNTHÈSE DE L’ÉVOLUTION DE L’ENVIRONNEMENT AVEC OU SANS MISE EN ŒUVRE DU PROJET.....	98
<b>F.</b>	<b>DESCRIPTION DES EFFETS DU PROJET ET MISE EN ŒUVRE DES MESURES D’ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION, MODALITÉS DE SUIVI .....</b>	<b>99</b>
1	DÉFINITION DES NOTIONS D’IMPACTS ET DE MESURES COMPENSATOIRES .....	100
2	LA DOCTRINE ÉVITER / RÉDUIRE / COMPENSER .....	100
3	SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES .....	100
<b>G.</b>	<b>ANALYSE DES EFFETS CUMULES .....</b>	<b>112</b>
<b>H.</b>	<b>DESCRIPTION DES MESURES, DE LEUR COUT ET DE LEUR SUIVI .....</b>	<b>118</b>
1	SYNTHÈSE DES MESURES, DE LEUR COUT ET DE LEUR SUIVI.....	119

2	MODALITÉS DE SUIVI DES MESURES .....	121
2.1	Suivi en phase travaux.....	121
2.2	Suivi en phase d'exploitation.....	121
I.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 .....	123
J.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....	125
1	COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE ET LE SAGE.....	126
2	COMPATIBILITÉS AVEC LES PLANS ET DOCUMENTS D'URBANISME.....	126
3	COMPATIBILITÉ AVEC LE PCAET .....	126

## TABLEAUX

Tableau 1 - Aires d'études .....	13
Tableau 2 - Synthèse des objectifs du PCAET de la Roche-sur-Yon Agglomération .....	17
Tableau 3 - Méthodologie pour la définition des enjeux biologiques .....	37
Tableau 4 - Analyse des effets cumulés avec les projets retenus.....	113

## FIGURES

Figure 1 - Périmètres opérationnels (une ZAC et 2 PA) (Source : La Roche sur Yon Agglomération) .....	6
Figure 2 Topographie locale .....	18
Figure 3 Carte géologique [BRGM].....	19
Figure 4 Périmètre du SAGE du Lay (source : Syndicat mixte Marais Poitevin Bassin du Lay).....	23
Figure 5 - Espaces Naturels Sensibles à proximité de la zone d'étude (source : Département de Vendée).....	24
Figure 6 Photo d'arbre accueillant le Grand Capricorne (galerie d'émergence à droite) .....	35
Figure 7 Carte du PLU de la Roche sur Yon sur le secteur Malboire (source : PLU, 2023) .....	43
Figure 8 Plan des servitudes (source : PLU, 2023) .....	44
Figure 9 Carte des propriétaires fonciers du secteur de Malboire (source : LRYA, (janvier 2025)).....	46
Figure 10 Evolution de la dynamique démographique de l'agglomération par rapport à son environnement (source : INSEE) .....	47
Figure 11 Evolution démographique de territoire de l'agglomération (source : PLH) .....	48
Figure 12 Evolution du nombre de logements commencés entre 2005 et 2020 (source : PLH 2017-2022 et données SITADEL 2018-2020) .....	49
Figure 13 Schéma prospectif du foncier économique (source : LRYA, 2011).....	51
Figure 14 Zones d'activités de la Roche sur Yon (Source : La Roche sur Yon - Projet 2040) .....	52
Figure 15 Registre parcellaire graphique site Malboire .....	53
Figure 16 Les entités paysagères.....	58
Figure 17 Trame verte et bleue.....	59
Figure 18 Localisation du site BASIAS le plus proche de la zone d'étude (Source : Géorisques.gouv).....	64
Figure 19 Hiérarchisation des voies de circulation .....	67
Figure 20 Carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée .....	68

Figure 21 Carte de bruit - Période Jour (à gauche) et Nuit (à droite) - Situation initiale (2022) ..	69
Figure 22 Situation de La Roche sur Yon par rapport aux seuils de qualité de l'air en Vendée en 2018 (Air Pays-de-la-Loire, 2023) .....	70
Figure 23 Historique des niveaux moyens annuels de PM10, N02 et O3 à La Roche sur Yon (Air Pays-de-la-Loire, 2023).....	70
Figure 24 - Organisation des PA et de la ZAC sur zonage PLU .....	75
Figure 25 - Extrait PADD du PLU approuvé le 28/11/2023.....	75
Figure 26 - Extrait de l'OAP sectorielle de Malboire PLU 2023.....	76
Figure 27 - Un site inscrit dans la trame Verte et Bleue de la Commune (source : ATELIER 360, 2019).....	82
Figure 28 - Schéma d'aménagement Dossier de Création 2012 .....	83
Figure 29 - Scénario d'aménagement 2 / 2018 .....	84
Figure 30 - Scénario d'aménagement 3 / fin 2019.....	85
Figure 31 - Scénario d'aménagement 4 / 2024 .....	86
Figure 32 - Scénario d'aménagement 5 Final / fin 2024.....	87



# A. CONTEXTE ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET

## 1 CONTEXTE GENERAL

La commune puis l'Agglomération de la Roche Sur Yon ont inscrit depuis plusieurs années le projet économique du secteur de Malboire dans leurs stratégies de territoire à long terme, à travers des réflexions urbaines de l'ensemble du secteur Est de la ville.

Une ZAC initiale de la Malboire avait été conçue en lien avec la ZAC de la Marronnière, dans le respect du schéma d'aménagement global du secteur Est de l'Agglomération. Dans cette version de 2006, la ZAC Malboire portait sur un programme combinant habitat et activité.

Un jugement de contentieux a finalement engendré l'annulation de cette ZAC, amenant le Conseil d'Agglomération du 28 juin 2011 à entériné le principe d'une nouvelle ZAC multisite sur le secteur de Malboire, sur un périmètre réduit à 44,1 ha.

Cette ZAC est survenue parallèlement au permis d'aménager du Parc Malboire, de 13,2 ha, constitué simultanément.

Enfin, un nouveau permis d'aménager Malboire Nord-Ouest a été délimité pour réaliser un projet d'ensemble avec la ZAC sans faire l'objet d'un projet aménagement unique.

Ces deux projets ont été conçus dans le respect du plan global de développement du secteur Est de la Roche-sur-Yon.

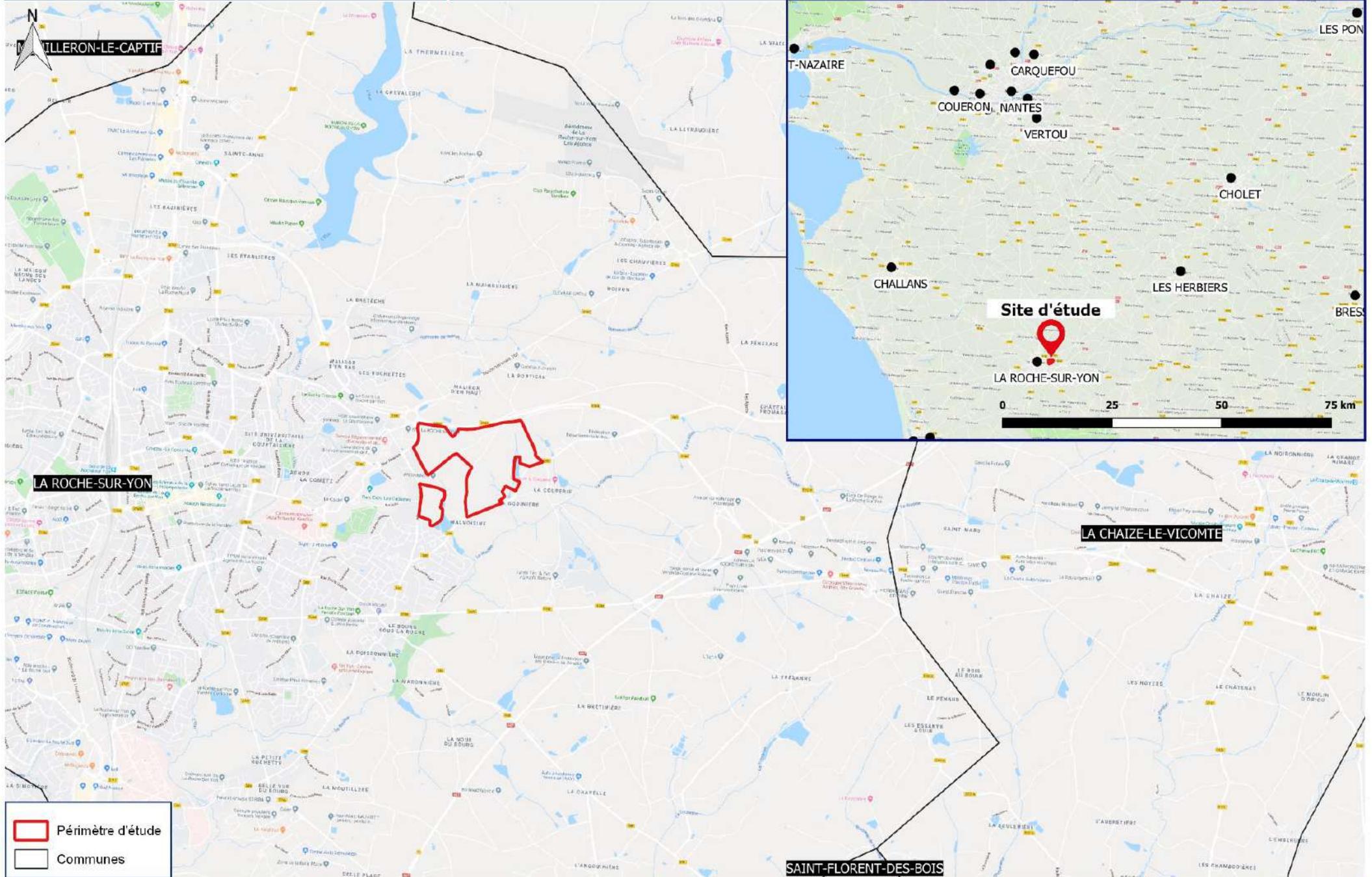
En complément, le projet de territoire 2020- 2030 a été adopté par l'Agglomération en juillet 2019 avec pour objectif de déterminer les orientations de développement à l'horizon 2030 notamment en matière de développement économique.

Ce projet de territoire prend en compte les grands défis à relever collectivement pour accroître le dynamisme économique et ainsi favoriser une croissance génératrice d'emplois en particulier sur les filières stratégiques, tout en limitant la consommation foncière, que le nouvel aménagement d'ensemble considère comme objectifs prioritaires.

## 2 LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le périmètre de l'étude d'impact porte sur une superficie d'environ 60 ha (voir cartes pages suivantes), regroupant le périmètre de la ZAC multisite Malboire et le permis d'aménager Malboire Nord-Ouest :

- Au Nord, par la RD 948,
- A l'Est, par la RD 80,
- Au Sud, par la RD 80 et le plan d'eau dont le ruisseau qui l'alimente se jette dans la Riallée.
- A l'Ouest par la rue de la Gîte Pilorge et l'IFSI de la Roche-sur-Yon.





## 3 OBJET DU PROJET

### 3.1 HISTORIQUE DU PROJET

L'Agglomération travaille depuis plusieurs années à la détermination d'une offre qualitative afin d'y attirer les entreprises innovantes et les formations associées.

Pour ce faire, la ville de la Roche-sur-Yon a engagé dès 2003 une démarche d'ouverture à l'urbanisation de la frange Est de l'agglomération de la Roche-sur-Yon avec la création des ZAC de la Malboire au Nord-Est (191 ha) et ZAC de la Marronnière au Sud-Est (204 ha).

Suite à des contestations, les périmètres opérationnels ont été réduits à un Permis d'Aménager dit « Parc Malboire » (12,3 ha) et un dossier de création de ZAC dite Malboire sur un périmètre plus restreint de 44,1.

Plus récemment, une délibération du conseil communautaire du 9 juillet 2019 a confirmé l'ambition de projeter la réalisation sur le secteur Malboire d'un pôle d'excellence avec une déclinaison en 3 espaces avec comme fil conducteur les entreprises et l'industrie innovante.

### 3.2 OBJECTIFS POURSUIVIS SUR LE SECTEUR MALBOIRE

Le secteur de la Malboire vise donc à recevoir une programmation variée avec pour **objectif principal d'accueillir des activités innovantes ou à forte valeur ajoutée ou des filières d'avenir ou en développement.**

L'aménagement du secteur de La Malboire est enclenché avec :

- Un **permis d'aménager sur 12,3 ha confié à la SEM ORYON** via une concession d'aménagement abritant le Centre Régional d'Innovation, un centre de formation de l'entreprise SEPRO, la plateforme Régionale d'Innovation dédiée à la Robotique ;
- Un **dossier de création de ZAC** approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 mars 2012 **portant sur 44,1 ha**. Les objectifs d'aménagement de l'époque, toujours d'actualité aujourd'hui, sont de répondre à la demande en terrains à vocation économique en créant un cadre de travail qualitatif au niveau paysager et environnemental ;
- Un **nouveau dossier de permis d'aménager Malboire Nord-Ouest sur 15,2 ha** au Nord du chemin Napoléon destiné à accueillir notamment des équipements publics et services associés.

Outre cette volonté de développer les filières d'excellence, l'ambition de l'agglomération est désormais, dans le prolongement de l'existant, d'accentuer le rayonnement de ce parc d'activités économique.

Ce pôle technopolitain se veut une vitrine de la capacité d'innovation et de l'excellence du territoire yonnais à la fois en terme économique mais également en terme de transition écologique.

Ce projet s'inscrit dans les documents de planification du territoire en termes d'aménagement et de développement économique, tout en organisant et en maîtrisant l'espace.

Ce pôle d'excellence 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 en complément accueillir le nouveau Parc des Expositions, « PEX », associé à un Palais des Congrès.

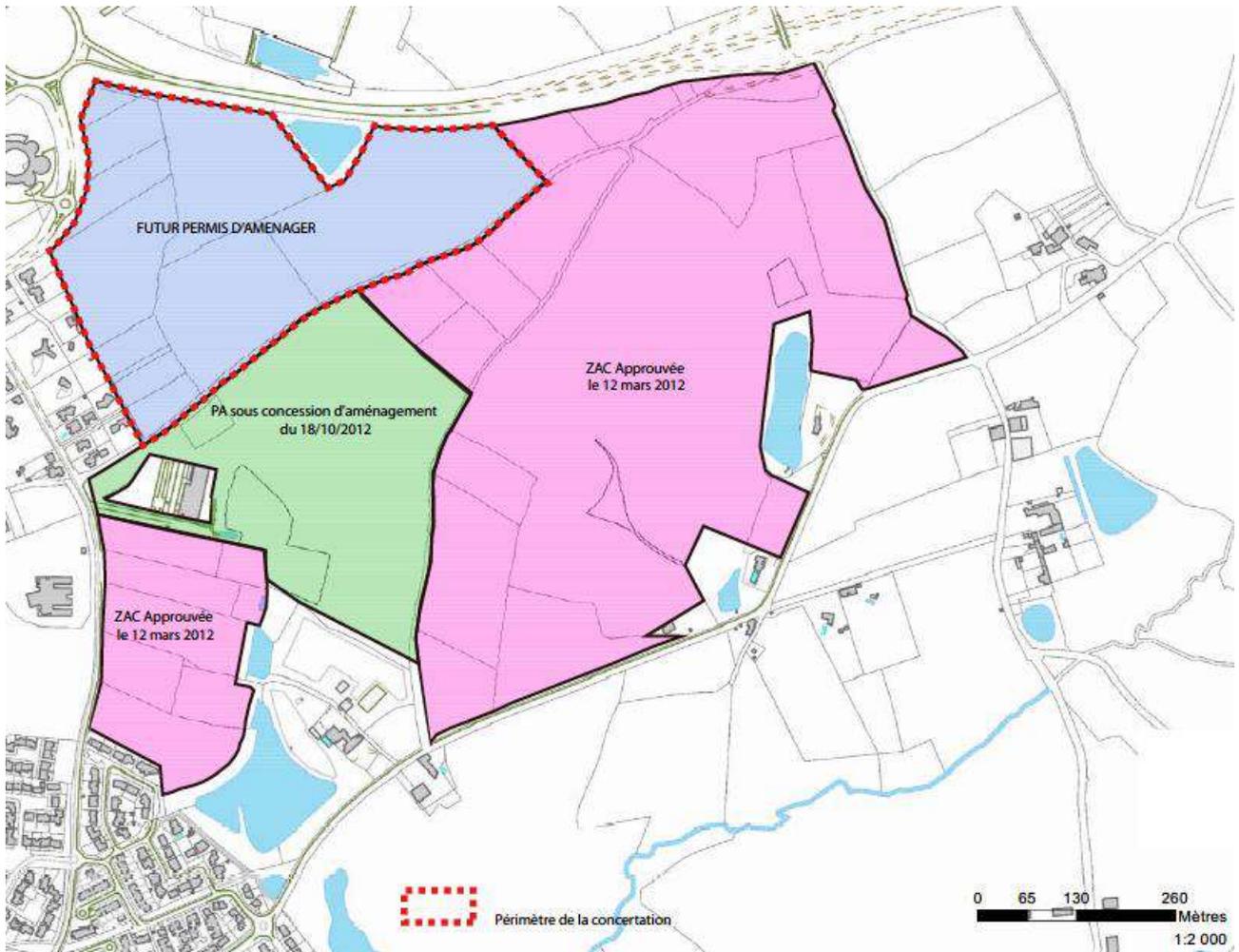


Figure 1 - Périmètres opérationnels (une ZAC et 2 PA) (Source : La Roche sur Yon Agglomération)



## B. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

# 1 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale se présente à la fois comme une **procédure administrative et une démarche scientifique préalable** destinée à analyser l'insertion du projet dans l'ensemble des composantes de l'environnement (eau, air, sol, plantes et animaux) et à prendre en compte les enjeux de santé humaine. Ainsi, les effets directs et indirects, temporaires et permanents, individuels et collectifs sont analysés.

L'évaluation environnementale s'avère un **outil d'information au service de l'autorité** compétente pour instruire la demande d'autorisation et décider en toute connaissance de cause.

Les modalités de réalisation de l'étude d'impact sont prévues à l'**article L.122-3 du Code de l'environnement**.

Le projet est soumis aux rubriques suivantes selon l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement : **Le projet global Malboire (zone d'aménagement concerté + permis d'aménager) s'étend sur un terrain d'assiette d'environ 60 ha, comprenant la création de voiries de dessertes internes et de places de stationnement (plus de 50 unités).**

**A ce titre, il est soumis à évaluation environnementale au titre des rubriques 6, 39 et 41 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.**

## 2 INCIDENCES DES INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 est annexée à l'article R.214-1 (**version en vigueur du 29 septembre 2023**).

Un arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 (n°10-DDTM-653) autorise notamment les aménagements sur le périmètre la ZAC Malboire, et également celui de la ZAC Marronnière au Sud-Est.

Une demande de modification de cette autorisation initiale a été entérinée par un nouvel arrêté préfectoral du 19 Octobre 2015 (n°15-DDTM85-453 - voir en annexe), réduisant le périmètre d'aménagement de la ZAC Malboire (le périmètre du permis d'aménager Malboire Nord-Ouest ayant été exclu).

### 2.1 MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DECRITES DANS L'ARRETE DU 19 OCTOBRE 2015 (EN VIGUEUR)

#### Gestion par bassin versant

Le périmètre de la ZAC Malboire s'étend sur 2 bassins versants, dont le principal celui de la Riallée vers le Sud, et un second vers le Nord, celui de la Poirière.

#### Principes d'assainissement :

Pour chaque sous bassin versant, un système d'assainissement sera organisé de l'amont vers l'aval de la manière suivante : un réseau de collecte des eaux pluviales, des dispositifs de rétention, un ouvrage de rejet associé à un ouvrage de rétention structurant.

La période de retour dimensionnante est décennale ou cinquantennale selon les secteurs et la capacité des ouvrages hydrauliques existants en aval avec un débit de fuite : 3 l/s/ha.

**Ainsi sur le périmètre de la ZAC Malboire, la période de retour dimensionnantes est cinquantennale.**

## **2.2 PRESCRIPTIONS VIS-A-VIS DES ZONES HUMIDES DECRITES DANS L'ARRETE DU 19 OCTOBRE 2015 (EN VIGUEUR)**

L'arrêté préfectoral de 2010 modifié en 2015 prévoit la suppression de 3,23 ha de zones humides au total au titre de la rubrique 3310, dont 1,28 ha sur le périmètre Malboire.

Les compensations envisagées sont notamment la création de zones humides de substitution dans un environnement adapté et plan de gestion écologique pour préserver et valoriser les prairies en partie humides du fond de la vallée de la Riallée.

## **2.3 MODIFICATIONS SOLLICITEES DE L'ARRETE PREFECTORAL DE 2010 MODIFIE EN 2015**

Le périmètre du Permis d'Aménager Nord-Ouest (15,2 ha) n'est pas inclus dans le périmètre autorisé par l'arrêté préfectoral du 19 Octobre 2015. Ce périmètre s'écoule en direction du bassin versant de la Poirière, au Nord de la RD 948 (gestion pour une période de retour décennale et débit de fuite de 3 l/s/ha).

Le projet d'aménagement incluant le PA Nord-Ouest Malboire et la ZAC Malboire évite 63 500 m<sup>2</sup> de zones humides, parmi les 68 000 m<sup>2</sup> inventoriées sur le périmètre total d'étude, soit près de 93,4 % des zones humides présentes sur le secteur.

Malgré les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre et faisant partie intégrante des principes d'aménagement retenus depuis la genèse du projet, 4 500 m<sup>2</sup> de zones humides sont impactés par le projet correspondant à des espaces nécessaires à la desserte viaire des parcelles et pour partie à l'aménagement d'un ilot dont la densité ne peut pas être reportée sur un autre secteur.

Ces 4 500 m<sup>2</sup> de zones humides à fonctionnalités faibles à modérées, sont compensés au sein du périmètre d'aménagement, en connexion avec des zones humides existantes, pour partie dégradées, et incluses au sein de trames vertes et bleues (ruisseau de l'Épinay et affluent).

Un plan de gestion des zones humides de l'ensemble du périmètre est également mis en œuvre.

**Les incidences sur les zones humides du PA Malboire Nord-Ouest et de la ZAC Malboire sont déjà autorisées par l'arrêté préfectoral de 2010 modifié en 2015 et n'engagent donc pas de demande de modification de la rubrique 3310.**

**Au vu des dimensions du projet et de l'arrêté préfectoral n° 15-DDTM-453, il est demandé une modification de l'arrêté préfectoral en vigueur ; les modifications apportées au titre des rubriques 2150 (rejet d'eaux pluviales) et 3230 (création de bassins en eau) par le périmètre du Permis d'Aménager Nord-Ouest n'étant pas substantielles (moins de 10 % des surfaces totales initiales impliquées).**

### **3 INCIDENCES NATURA 2000 (ARTICLE R.414-23 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

Le projet se situe à 16,6 km du site Natura 2000 le plus proche, « Marais Poitevin ». Les éléments spécifiques à cet item sont présentés dans un chapitre spécifique.

### **4 DEROGATION ESPECES PROTEGEES OU HABITATS D'ESPECES PROTEGEES**

Le projet d'aménagement par les mesures d'évitement et de réduction qu'il met en œuvre et qui sont présentées dans ce dossier, tant dans sa conception que de lors de sa réalisation, n'a pas vocation à porter atteinte aux espèces ou habitats d'espèces protégées. Ainsi, le dossier de dérogation n'est pas requis.

### **5 DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)**

L'aménagement de ce site est essentiel pour le dynamisme du territoire, justifiant la nécessité de déposer un dossier de déclaration d'utilité publique. La notice explicative du dossier de DUP explique plus en détail l'intérêt général du projet.

### **6 PROCEDURES D'AMENAGEMENT AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

#### **6.1 ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) MALBOIRE ET PERMIS D'AMENAGER (PA) PARC MALBOIRE**

La création de la ZAC multisites de 44 ,1 ha sur un secteur classé en 1AUE au PLU a été approuvée le 17 décembre 2013 par le Conseil d'Agglomération.

La ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact en 2011, la présente étude d'impact consiste donc à mettre à jour les informations de l'étude d'impact sur l'environnement de 2011 sur le périmètre de la ZAC, et également à procéder à son actualisation au regard de données non connues en 2011 (par référence à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement).

#### **6.2 PERMIS D'AMENAGER MALBOIRE NORD-OUEST**

Le projet requiert sur sa partie Nord-Ouest la demande d'un Permis d'Aménager au titre de l'article L.421-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente étude consiste ainsi à réaliser l'étude d'impact environnemental pour le Permis d'Aménager Nord-Ouest en parallèle de la mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC de 2011.

## 7 PARTICIPATION DU PUBLIC

### 7.1 CONCERTATION ENGAGEE DANS LE CADRE DU PROJET

La Concertation préalable relève de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Les modalités de la concertation s'appuient sur celles prévues dans l'article L.121-16 du code de l'environnement.

Conformément aux articles L.103-2 et L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable à la création de la ZAC de la Malboire a été conduite en 2012.

Conformément aux articles L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable à l'adoption du Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest a été conduite en 2019.

### 7.2 ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC de Malboire n'est pas soumise à enquête publique.

Le permis d'aménager Malboire Nord-Ouest sera soumis à participation du public.

## 8 SYNTHESE DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES

**Le projet, tel que présenté dans le présent dossier, est soumis aux régimes et procédures suivants au titre du code de l'environnement :**

- **Evaluation environnementale au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement,**
- **Modification de l'arrêté d'autorisation préfectorale au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement (porter à connaissance).**

**L'évaluation environnementale consiste :**

- **À actualiser et compléter l'étude d'impact sur l'environnement de 2011 dans le périmètre de la ZAC Malboire (article L.122-1-1 du code de l'environnement) ;**
- **À réaliser l'étude d'impact environnemental pour le Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest.**

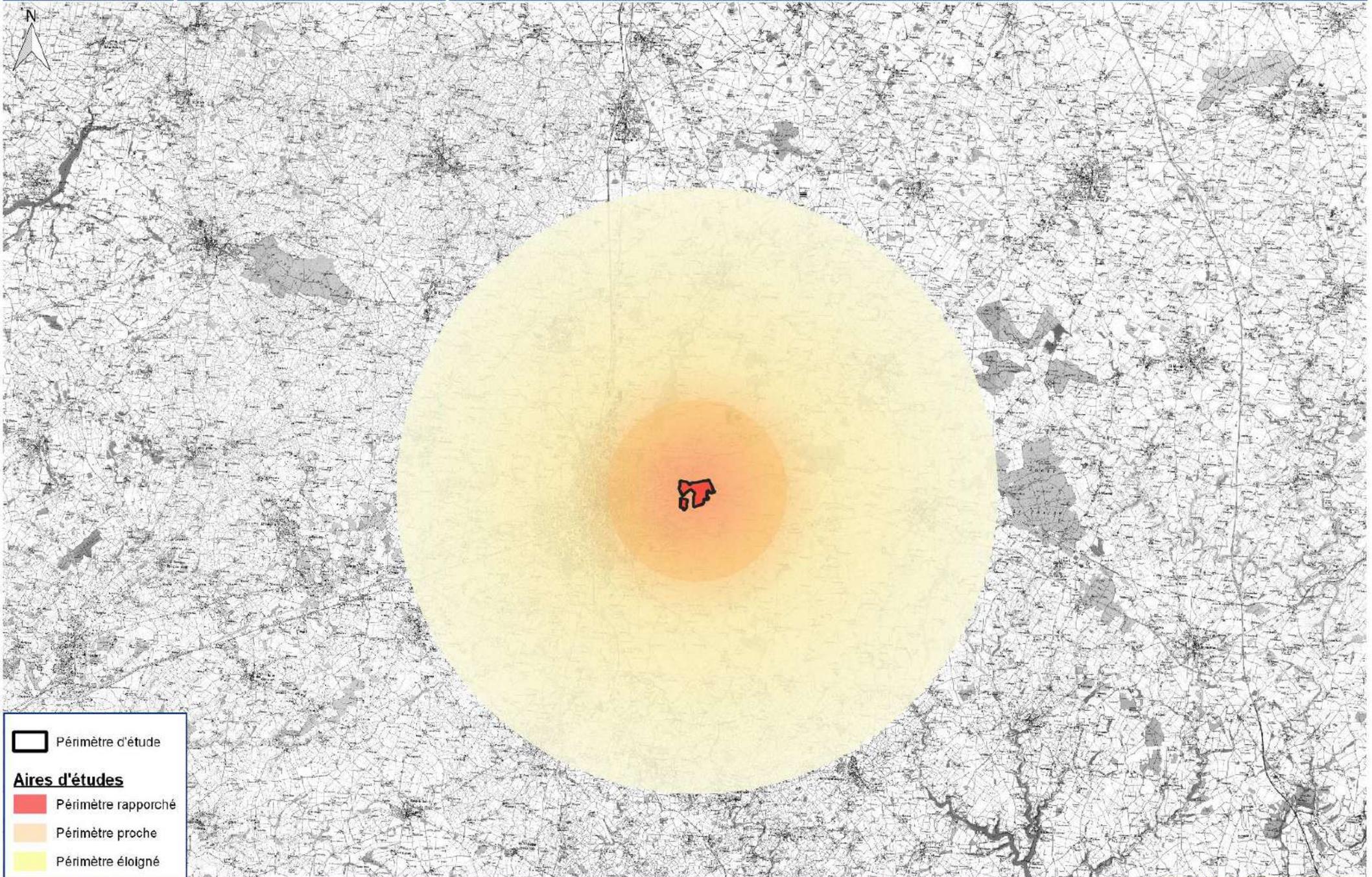


# C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# 1 METHODOLOGIE GENERALE ET AIRES D'ETUDES

Tableau 1 - Aires d'études

THEMATIQUES		PERIMETRE ELOIGNE	PERIMETRE PROCHE	PERIMETRE D'ETUDE
MILIEU PHYSIQUE	Climatologie	X	X	
	Topographie		X	
	Géologie		X	X
	Hydrogéologie		X	X
	Qualité des masses d'eau souterraines	X	X	
MILIEU AQUATIQUE	Réseau hydrographique	X	X	X
	Hydrologie	X	X	X
	Usage de l'eau		X	X
	Qualité des masses d'eau superficielles	X	X	X
	Classement des cours d'eau – Continuité écologique	X	X	
MILIEU BIOLOGIQUE ET INTERETS PATRIMONIAUX ASSOCIES	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)	X	X	X
	Sites Natura 2000	X	X	X
	Trame verte et bleue (TVB) – Continuité écologique	X	X	X
	Zones humides		X	X
	Habitats naturels, flore et faune		X	X
MILIEU URBAIN	Urbanisme		X	X
	Foncier		X	X
MILIEU HUMAIN	Démographie et habitat	X	X	X
	Activités économiques	X	X	
	Équipements	X	X	X
	Déchets	X	X	
	Réseaux		X	X
	Énergies	X	X	X
CADRE DE VIE	Paysage	X	X	X
	Patrimoine culturel et archéologique		X	X
	Qualité de l'air	X		
	Sites et sols pollués		X	X
	Déplacements, circulation et transports		X	X
	Environnement sonore		X	X
	Risques		X	X



□ Périmètre d'étude

**Aires d'études**

- Périmètre rapproché
- Périmètre proche
- Périmètre éloigné



## 2 MILIEU PHYSIQUE

### 2.1 CLIMATOLOGIE

Le territoire étudié se situe dans une zone de climat tempéré à influence océanique.

La station météorologique la plus représentative est la station de la Roche-sur-Yon (85). Les données suivantes sont extraites des données statistiques réalisées sur la période 1991 et 2021 (source : MétéoFrance).

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
<b>Températures</b>	La Roche-sur-Yon témoigne d'un climat océanique tempéré, pouvant observer une amplitude thermique relative douces étalées tout au cours de l'année notamment grâce au littoral  Le territoire est sujet au réchauffement du climat.	Moyen

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
<b>Précipitations et évapotranspiration potentielle</b>	Le territoire observe une pluviométrie faible à moyenne à l'échelle national. Les précipitations sont très marquées par les saisons, assèchement important l'été et phénomènes pluvieux important l'hiver	Moyen

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
<b>Vents</b>	Les vents proviennent de l'Ouest et du Sud-Ouest, a fréquence et vitesse plus significatives, et quelque peu depuis le Nord-Est.  Ils sont associés aux perturbations venues de l'Atlantique dont l'activité fluctue au rythme des saisons et qui est impacté par le dérèglement du climat mondial.	Moyen

## 2.2 FACTEURS CLIMATIQUES ET TENDANCES D'EVOLUTION

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
<p><b>Facteurs climatiques et tendances d'évolution</b></p>	<p>Selon l'ADEME, le territoire est sujet à une évolution de son climat tel que cela engendrerait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des températures estivales +2°C à 5°C, d'ici 2100 ;</li> <li>• Augmentation de la fréquence et de l'ampleur des incendies, tempêtes ;</li> <li>• Montée des océans ;</li> <li>• Erosion des côtes</li> <li>• Augmentation de l'intensité des épisodes pluvieux intenses</li> <li>• Assèchement des sols l'été et érosion ;</li> <li>• Aggravation du risque d'écoulement ;</li> <li>• Engorgement des sols l'hiver ;</li> <li>• Aggravation du risque inondation ;</li> <li>• Dérèglement des saisons ;</li> <li>• Plafonnement des rendements agricoles ;</li> <li>• Diminution de la ressource d'eau douce ;</li> <li>• Dégradation de la qualité de l'air et de l'eau</li> <li>• ...</li> </ul> <p>La Roche-sur-Yon à travers son PCAET souhaite agir autour des sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la transition énergétique et écologique dans les domaines de la construction et la rénovation, et dans les mobilités ;</li> <li>• Accompagner la population face au défi climatique ;</li> <li>• Développer les outils de communication et de gestion, notamment de l'énergie ;</li> <li>• Réduire les consommations du territoire et devenir producteur d'énergie renouvelable en développant un mix énergétique ;</li> <li>• Adapter le territoire aux risques climatiques actuels et futurs ;</li> <li>• Favoriser et amplifier l'offre, existante et future, de logements performants ;</li> <li>• Poursuivre et développer l'adaptation du parc immobilier aux évolutions climatiques et sociales ;</li> <li>• Poursuivre le développement des modes actifs ;</li> <li>• Accompagner les changements de mobilités et leur mutualisation ;</li> <li>• Accompagner la mutation économique et énergétique des activités économiques ;</li> <li>• Accompagner le développement de l'économie circulaire, locale, sociale et solidaire ;</li> <li>• Promouvoir le « tourisme vert » ;</li> <li>• Poursuivre le développement des commerces et services de proximité ;</li> <li>• Encourager une alimentation locale, durable et de qualité ;</li> <li>• Appuyer l'évolution des pratiques agricoles et les accompagner face aux aléas climatiques.</li> </ul>	<p>Moyen</p>

# Rapport de synthèse du GIEC

## Le changement climatique **aujourd'hui**

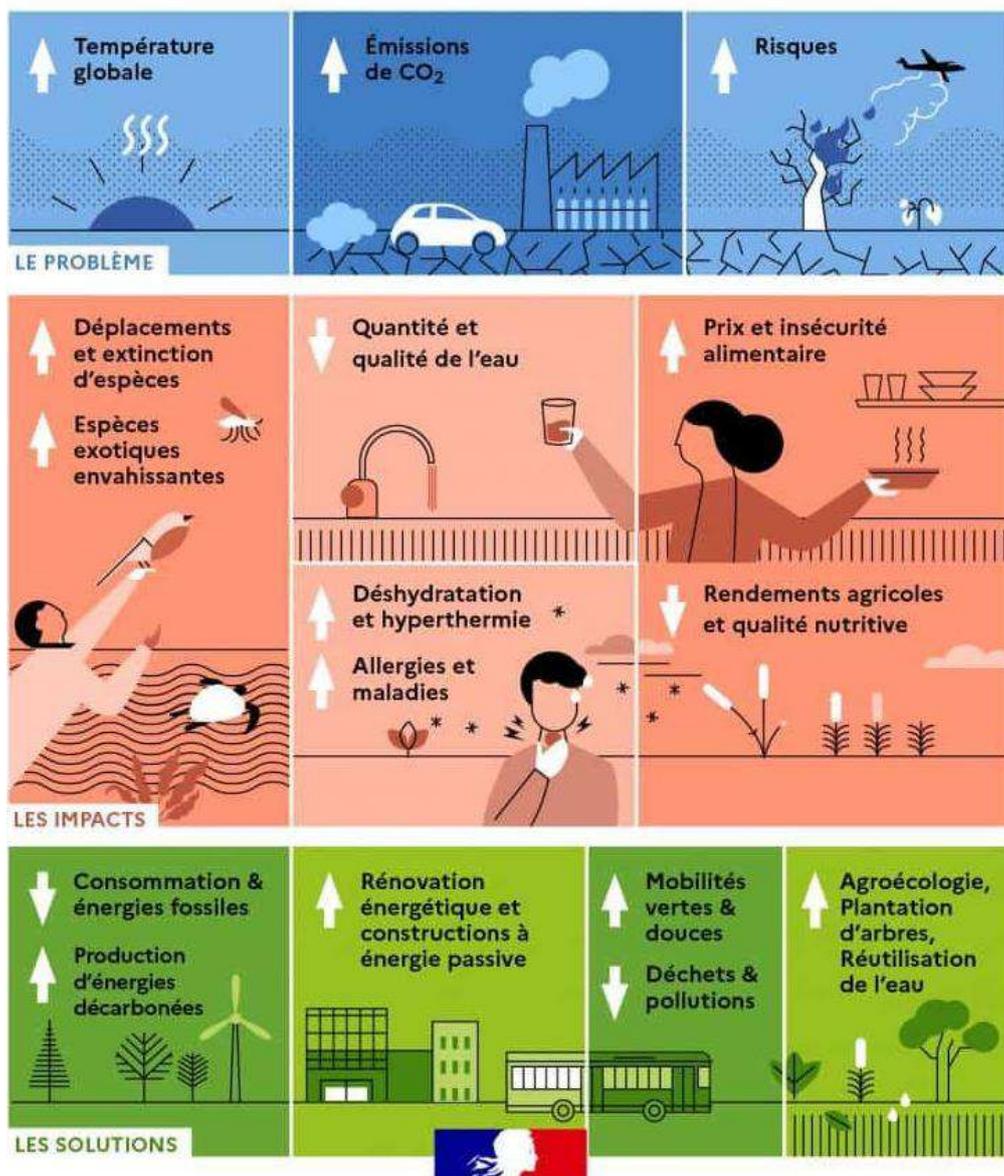


Tableau 2 - Synthèse des objectifs du PCAET de la Roche-sur-Yon Agglomération

	2030		2050	
	Objectifs nationaux	Objectifs PCAET	Objectifs nationaux	Objectifs PCAET
Consommations d'énergie (par rapport à 2012)	-20%	<b>-18,6%</b>	-50%	<b>-55,6%</b>
Production d'énergies renouvelables	33%	<b>28%</b>	/	<b>100%</b>
Émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2012)	-40%	<b>-22,7%</b>	Neutralité carbone	<b>-57,9%</b>

## 2.3 TOPOGRAPHIE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Topographie	La zone d'étude se situe sur le versant Est de l'Yon. Elle constitue un interfluve entre la vallée de la Riallée et le ruisseau de la Poirière. La zone d'étude présente des altitudes variant de 70m à 80m avec une crête traversant le site du Nord-Est au Sud-Ouest.	Faible



Figure 2 Topographie locale

## 2.4 GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Géologie et pédologie	<p>La zone d'aménagement projetée, se situe sur des enclaves de gneiss recouvertes de limons de plateau. Il s'agit de gneiss plagioclastiques ou de gneiss à orthose sillimanite.</p> <p>Aucun point de prélèvement d'eau destiné à la production d'eau potable n'est concerné sur le périmètre d'étude.</p>	Faible

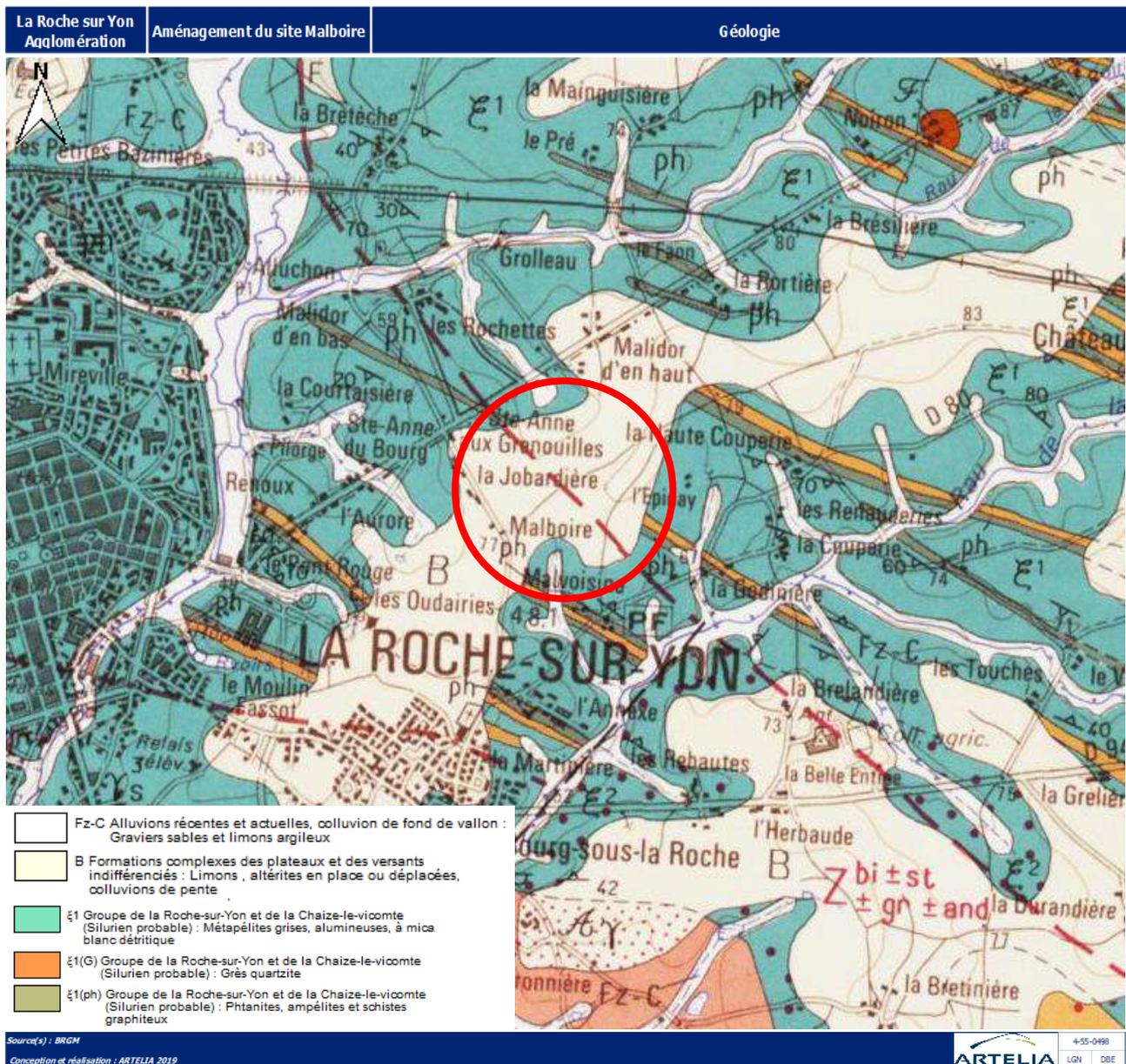


Figure 3 Carte géologique [BRGM]

### 3 MILIEU AQUATIQUE

#### 3.1 EAUX SOUTERRAINES - HYDROGEOLOGIE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Eaux souterraines - Hydrogéologie	La masses d'eau souterraine du socle du bassin versant du marais poitevin (FRGG030) est en bon état chimique au regard des paramètres nitrates et pesticides et bon état quantitatif depuis 2015.	Très faible

#### 3.2 EAUX SOUTERRAINES - HYDROGEOLOGIE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Eaux superficielles - Hydrologie	<p>Le périmètre d'étude s'étend sur les bassins versants des 2 masses d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Partie Nord-Ouest avec le bassin versant de L'Yon depuis la retenue de Moulin Papon jusqu'à la confluence avec le Lay (FRGR0577b) ;</li><li>• Partie Sud – Nord-Est avec le bassin versant de La Riallée et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Yon (FRGR1955).</li></ul> <p>L'atteinte de l'objectif de « bon état » de ces masses d'eau est envisagée en 2027.</p>	Moyen

Sur le site, les eaux de ruissellement s'organisent en fonction de 2 sous-bassins versants présentés sur la carte ci-après :

- Le bassin versant au Nord vers la Poirière, affluent de l'Yon ;
- Le bassin versant au Sud vers la Riallée.



### 3.3 COURS D'EAU AU SENS DE LA DEFINITION DE L'ARTICLE L. 215-7-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

A l'échelle du département de la Vendée, la DDTM a conduit l'inventaire des cours d'eau. Au titre de l'article L. 215-7-1 du Code de l'Environnement sur la commune de la Roche-sur-Yon, le site d'étude est concerné par deux cours d'eau affluents du cours d'eau de la Riallée :

- Le cours d'eau dit de Malvoisine, s'écoule à l'Est du site d'étude Ouest vers l'étang de Malvoisine puis vers la Riallée ;
- Le cours d'eau dit de l'Epinay, parcourt le site d'étude à l'Est, traverse l'étang de l'Epinay puis l'étang de la Godinière avant de rejoindre le ruisseau de la Riallée.

### 3.4 CLASSEMENT DES COURS D'EAU – CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

La carte page suivante présente les cours d'eau situés à proximité du périmètre d'étude, en précisant ceux inscrits en liste I et/ou II.

À proximité du projet, l'Yon est classée en **Liste I pour l'anguille et espèces holobiotiques** et en **Liste II pour ces mêmes espèces**.

**Aucun des cours d'eau situés dans le périmètre d'étude n'est classés.**

### 3.5 LES PROGRAMMES DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

#### 3.5.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, est entré en vigueur depuis le 4 avril 2022. Il s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2016-2021 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises.

#### 3.5.2 SAGE Lay

La commune de la Roche-sur-Yon est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lay approuvé le 4 mars 2011.

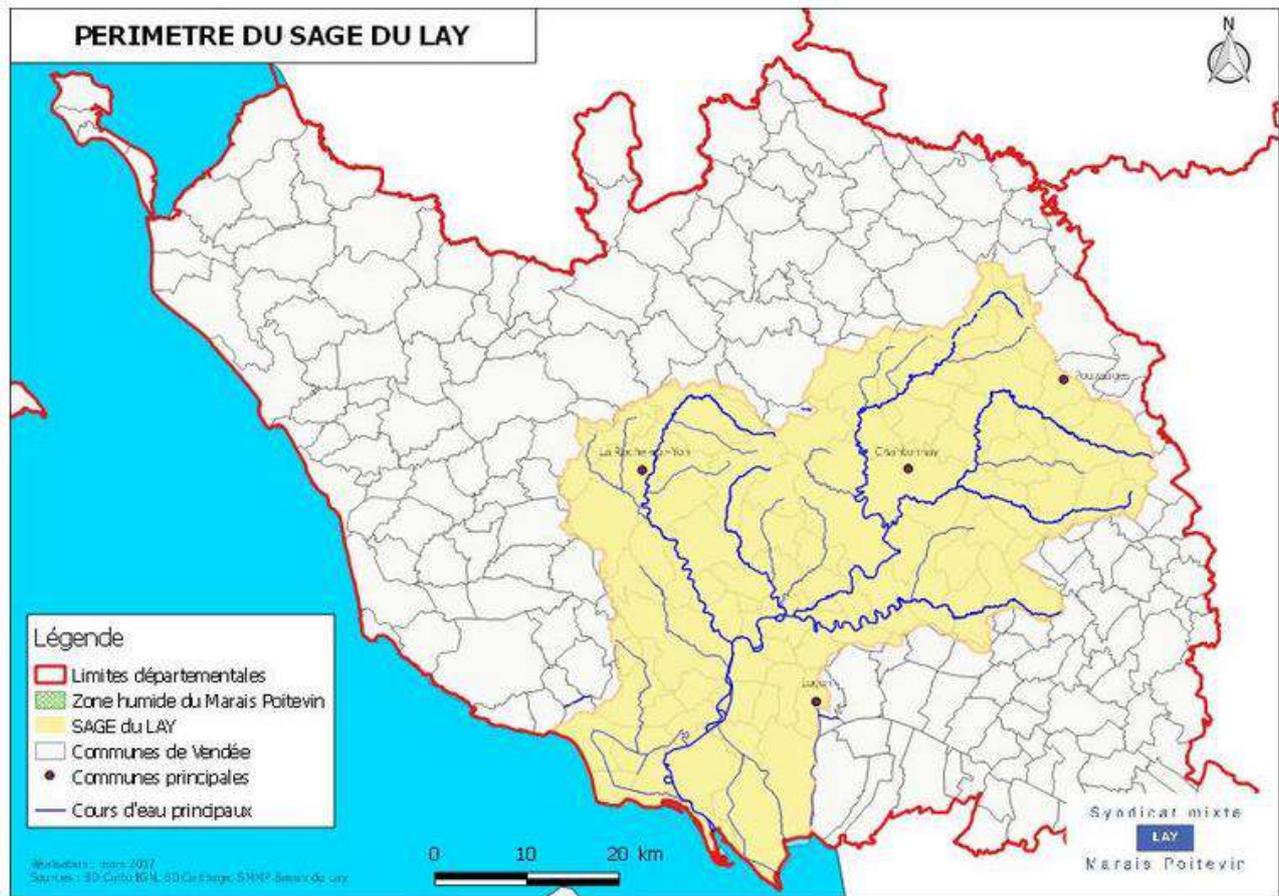


Figure 4 Périmètre du SAGE du Lay (source : Syndicat mixte Marais Poitevin Bassin du Lay)

**Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)**

Concernant le projet, une analyse comparative des modes de gestion des eaux pluviales a été menée de façon à respecter ces objectifs. Le débit de fuite de 3l/s/ha s'impose au regard du SDAGE Loire-Bretagne.

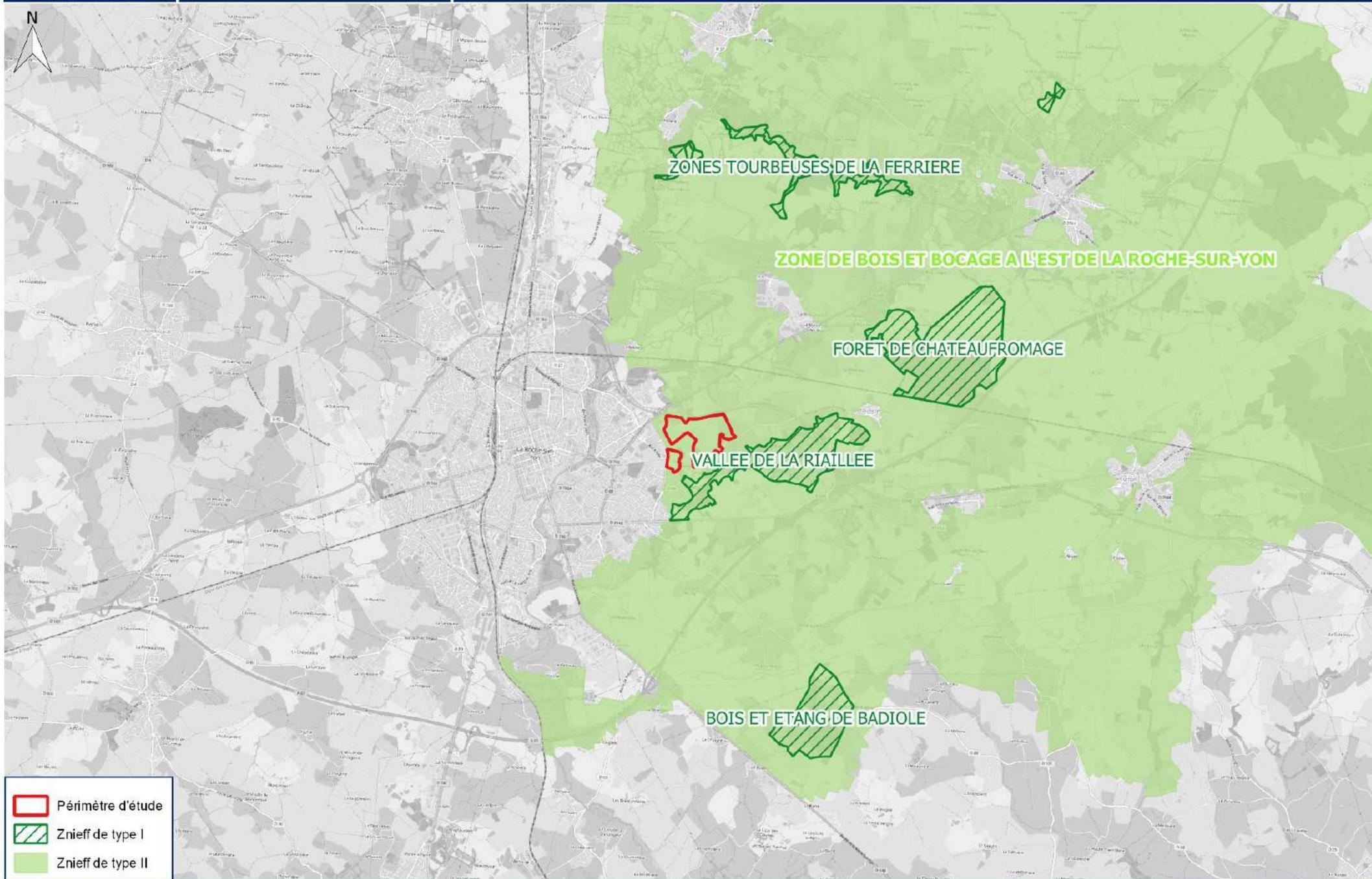
## 4 MILIEU BIOLOGIQUE ET INTERETS PATRIMONIAUX ASSOCIES

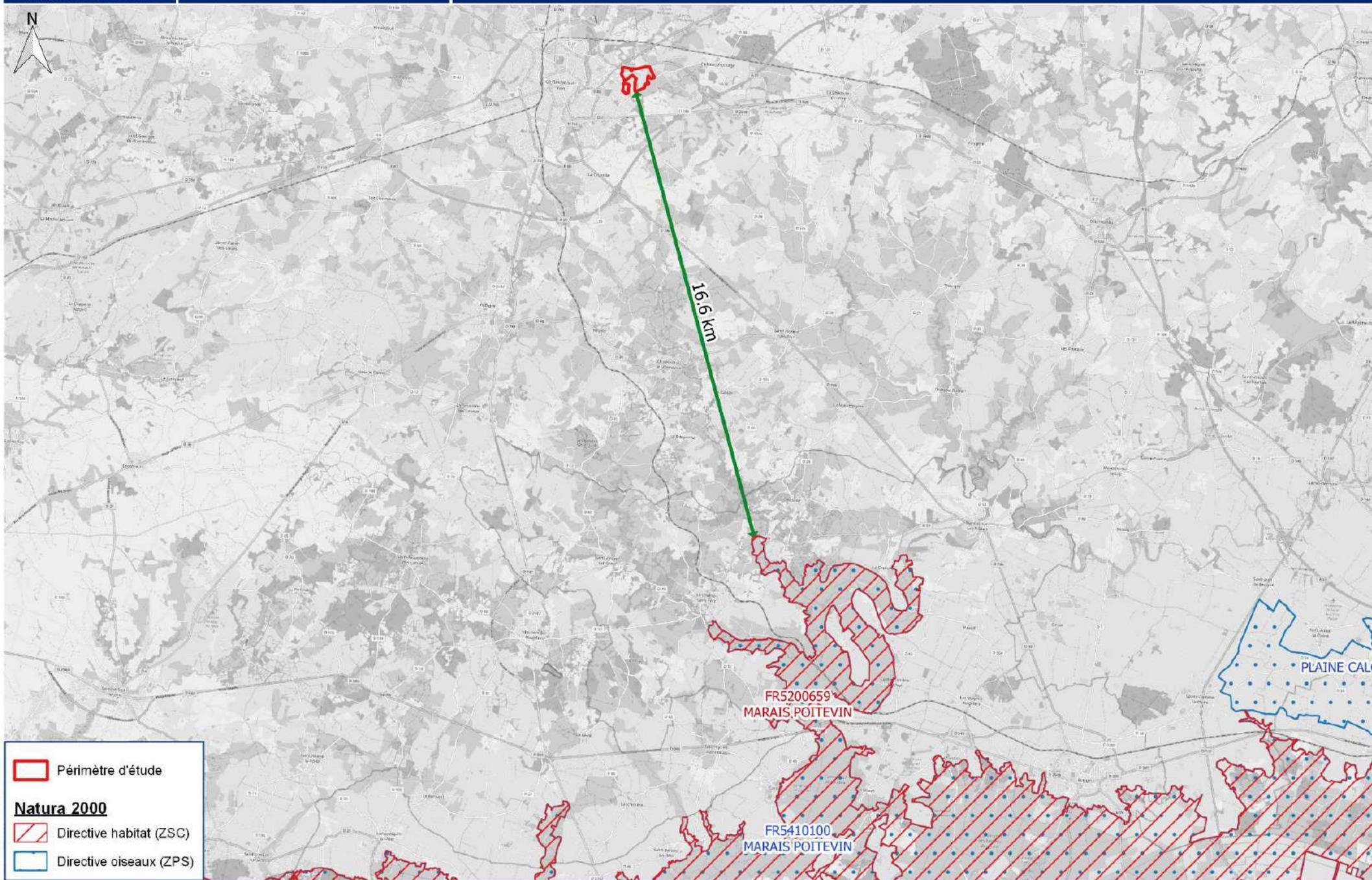
### 4.1 ESPACES NATURELS REMARQUABLES

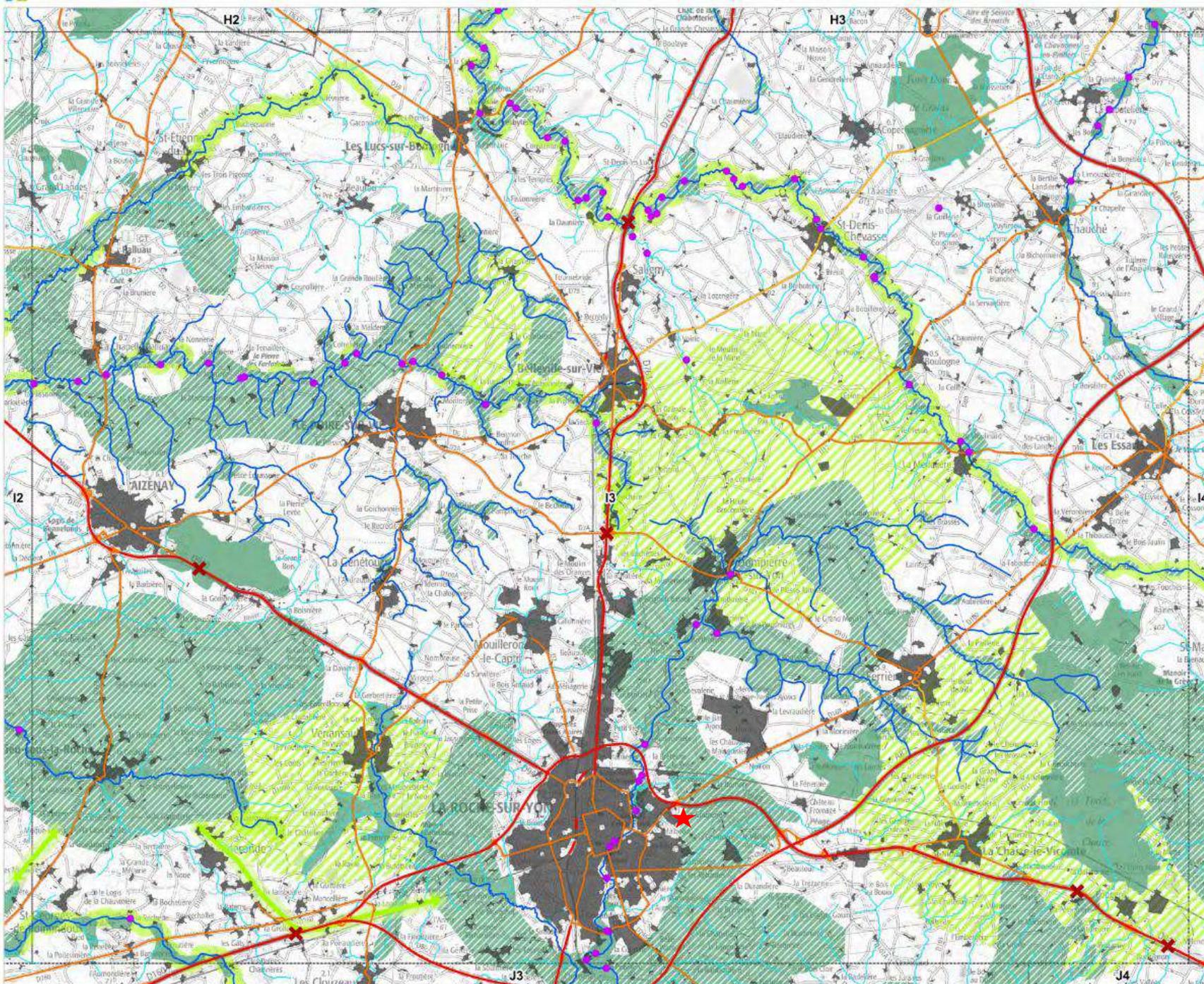
Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Espaces naturels remarquables	<p>Le site du projet présente un lien fonctionnel avec 2 ZNIEFF.</p> <p>Une partie de la vallée de la Riallée est classée en zone de préemption au titre des ENS (Espace Naturel Sensible) distant à 100 m au Sud au plus proche du site.</p> <p>Le site ne partage pas de lien avec d'autres espaces remarquables.</p> <p>Le site d'étude est localisé à plus 16 km au Sud des sites Natura 2000 suivants : Zone Spéciale de Conservation (FR5200659) et Zone de Protection Spéciale (FR5410100) « Marais poitevin ».</p> <p>A l'Est du périmètre d'étude, une sous-trame bocagère est identifiée comme réservoir de biodiversité. Toutefois, le site est longé au Nord par un élément linéaire fragmentant de niveau 1.</p>	Moyen



Figure 5 - Espaces Naturels Sensibles à proximité de la zone d'étude (source : Département de Vendée)







**Continuités écologiques**

**Réservoirs de biodiversité**

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- Sous-trame bocagère

**Corridors écologiques "potentiels"**  
= dont l'emprise doit être précisée localement

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

**Éléments de fragmentation potentiels**

- Éléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'écoulement
- Ruptures potentielles aux continuités écologiques

**Éléments fragmentant linéaires**

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

**Éléments fragmentant surfaciques**

- Tâche urbaine

**Éléments permettant le maintien des continuités écologiques**

- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
  - Viaduc

**Zone d'étude**

Les cartes sont exploitables au 1/100 000ème et ne doivent pas faire l'objet de zoom pour leur interprétation.  
Réactualisation tous les 6 ans.



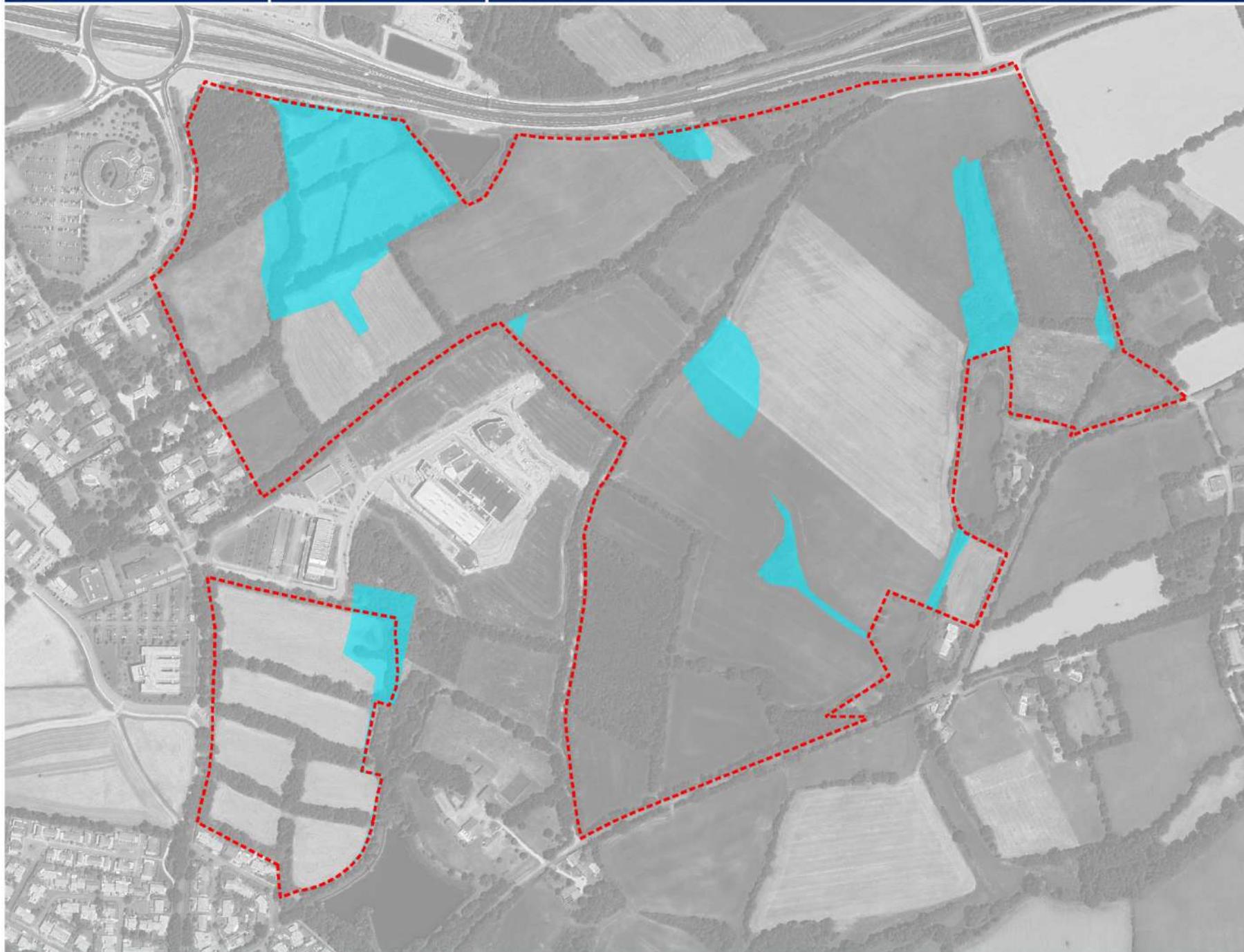
DREAL/Région des Pays de la Loire - Tous droits réservés  
Sources : DREAL Pays de la Loire - IGH0 SCAH1000, BD TOP00, BD CARTHAGE0 - SDAGE Loire-Bretagne  
- ONEMA - ONZH - Région Pays de la Loire - DREAL Bretagne, BN Centre, PC - INPN - CG - CBN - FRCAFN - INRAWWF - PNR LAT, SN - CCLC - Sotopie  
Réalisation : Sotopie, avril 2014  
Mise à jour : DREAL Pays de la Loire, septembre 2015

## 4.2 ZONES HUMIDES

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Zones humides	Plusieurs zones humides sont recensées au droit du site, en partie Nord, un linéaire en partie Est et un second au centre de la ZAC et une dernière zone au secteur Sud-Ouest de la ZAC, soit au total 6,7 ha.	Fort

**Les critères réglementaires pour la délimitation des zones humides (végétation/habitat et pédologie) ont permis d'identifier 6,7 ha de zones humides sur la totalité de l'aire d'étude.**

La carte suivante présente la localisation des zones humides inventoriées sur la base des critères réglementaires.



Site d'étude

Zones humides

## 4.3 HABITATS NATURELS, FLORE, ET FAUNE RESENCES

### 4.3.1 Habitats et flore

#### 4.3.1.1 Synthèse des enjeux floristiques

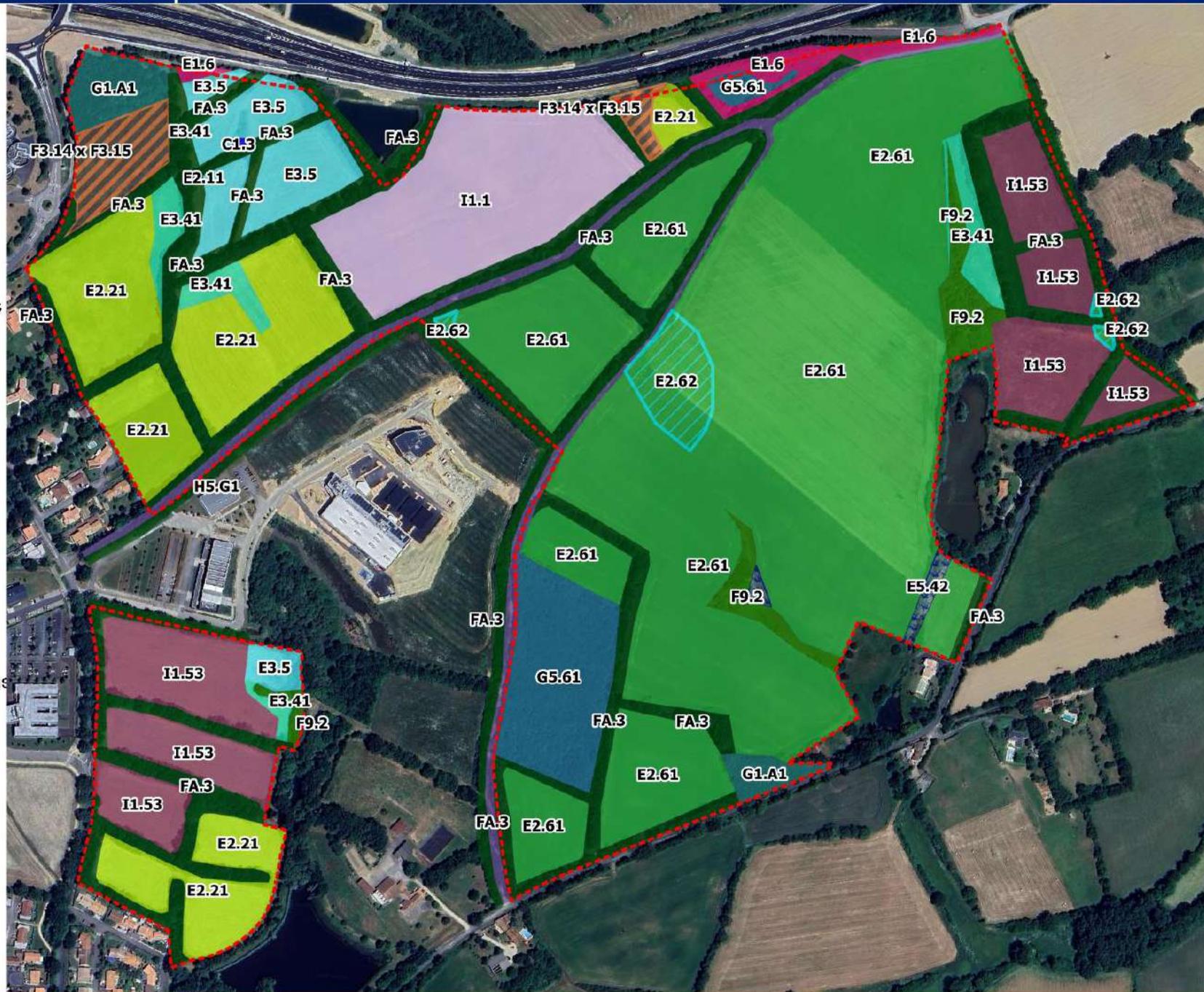
Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Habitats	Globalement, les habitats sont prairiaux et fourageux, ils présentent plusieurs surfaces à caractéristiques humides ainsi qu'un important maillage bocager constitué de haies.	Fort
Flore	Espèces végétales communes (absence d'espèces patrimoniales ou protégées)	Faible

**Aucune espèce patrimoniale pouvant bénéficier d'un statut de protection n'a été identifiée sur le site d'étude.**

 Site d'étude

### Habitats EUNIS

-  C1.3 - Mare permanente
-  E1.6 - Pelouses à annuelles subnitrophiles
-  E2.21 - Prairies de fauche atlantiques
-  E2.61 - Prairies améliorées mésique
-  E2.62 - Prairies améliorées humides
-  E3.41 - Prairies atlantiques et subatlantiques humides
-  E3.5 - Prairies oligotrophes humides ou mouilleuses
-  E5.42 - Communautés à grandes herbacées des prairies humides
-  F3.14 x F3.15 - Formations tempérées à *Cytisus scoparius* x Fourrés à *Ulex europaeus*
-  F9.2 - Saussaies marécageuses et fourrés des bas-marais à *Salix*
-  FA.3 - Haies d'espèces indigènes riches en espèces
-  G1.A1 - Boisements sur sols eutrophes et mésotrophes à *Quercus*
-  G5.61 - Prébois caducifoliés
-  H5.61 - Sentiers
-  I1.1 - Monocultures intensives
-  I1.53 - Jachères non inondées avec communautés rudérales



### 4.3.2 Faune recensée

Les résultats des inventaires menés par Sylvain Courant, ECHO-CHIRO et ARTELIA pour la faune entre 2019 et 2024 sont présentés dans les cartes suivantes. Une synthèse pour chaque groupe est donnée ci-après..

#### 4.3.2.1 Avifaune

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Habitats	Communauté d'oiseaux nicheurs diversifiée inféodée aux milieux ruraux hétérogènes, où alternent zones boisées, prairies et cultures. Au sein des nicheurs potentiels sur l'aire d'étude, le cortège des oiseaux caractéristiques des milieux forestiers et buissonnants dominant largement l'échantillon, mais on note également la présence d'espèces des milieux ouverts (Alouette des champs, Bergeronnette grise) et de zones humides (Bouscarle de Cetti). Les densités de couples nicheurs paraissent élevées pour certaines espèces et incluent plusieurs couples d'espèces considérées comme patrimoniales : le Bruant jaune, le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, la Cisticole des joncs et le Gobemouche gris (1 à 5 couples/espèce)	Très fort

Les observations ont permis de contacter 46 espèces d'oiseaux.

Sept de ces espèces présentent un très fort intérêt patrimonial, elles sont inféodées aux milieux ruraux et sont fortement menacées par la dégradation des bocages :

- Le **Bruant jaune** (*Emberiza citrinella*)
- Le **Chardonneret élégant** (*Carduelis carduelis*)
- La **Linotte mélodieuse** (*Carduelis cannabina*)
- La **Tourterelle des bois** (*Streptopelia turtur*)
- La **Cisticole des joncs** (*Cisticola jucundis*)
- Le **Gobemouche gris** (*Muscicapa striata*)
- La **Bouscarle de cetti** (*Cettia cetti*)

L'échantillonnage a permis de mettre en évidence une communauté d'oiseaux nicheurs diversifiée inféodée aux milieux ruraux hétérogènes, où alternent zones boisées, prairies et cultures.

**Les enjeux avifaunistiques en période de nidification concernent particulièrement ces 7 espèces patrimoniales. L'inventaire en période hivernale montre également une concentration importante d'individus appartenant à de nombreuses espèces, parfois protégées. En revanche, aucune espèce appartenant à la liste rouge des hivernants n'a été rencontrée.**

#### 4.3.2.2 Mammifères (hors chiroptères)

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Mammifères	Un mammifère protégé a été observé lors des deux campagnes d'inventaires : l'Ecureuil roux. Son domaine vital étendu représente l'ensemble du réseau de haies du nord-ouest de la Malboire. Sa présence sur le reste du site est tout à fait possible tant celui-ci lui est favorable.  Les autres espèces sont communes en milieu rural et ne présentent pas d'enjeux de conservation particuliers.	Moyen

	Le Ragondin, est une espèce exotique envahissante originaire d'Amérique du Sud et causant des dommages importants en milieu aquatiques.	
--	---	--

L'étude a permis de d'avérer la présence de 7 espèces de mammifères sur le site d'étude : Blaireau européen, Chevreuil, Lièvre d'Europe, Renard roux, Sanglier, Ecureuil roux et le Ragondin.

Une de ces espèces est protégée : l'**Ecureuil roux**. Il s'agit d'une espèce plutôt commune, dont un individu a été observé en déplacement le long du chemin Napoléonien.

Une de ces espèces, le Ragondin, est exotique et envahissante. Des traces ont été observées autour d'un bassin au nord de l'aire d'étude.

#### 4.3.2.3 Chiroptères

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Chiroptères	L'étude des chiroptères montre que ce groupe biologique est très présent sur le site de la Malboire et qu'il y représente un enjeu écologique important. L'activité y est très importante. La diversité spécifique y est également élevée avec 16 espèces, réparties sur l'ensemble du site et dans tous les habitats. La mosaïque de haies bocagères et de petites parcelles ouvertes est particulièrement favorable. Présence de gîte potentiels dans certains arbres à cavités.	Fort

16 espèces de chiroptères ont été identifiés, le cortège est largement dominé par la Pipistrelle commune qui représente plus de 80% des contacts.

Plusieurs de ces espèces sont inscrites sur une liste rouge :

- Nationale : **Noctule commune** (« vulnérable »), Murin de Bechstein, la Sérotine commune, la Pipistrelle de Nathusius et la Pipistrelle commune (toutes les quatre « quasi menacé »)
- Régionale : le **Grand Murin** (« Vulnérable »)

Plusieurs espèces sont également considérées comme déterminantes pour la désignation de ZNIEFF en Pays de la Loire au regard de la responsabilité élevée portée par la région pour la conservation de ces taxons. La présence de ces espèces patrimoniales sur le site du projet constitue donc un enjeu important nécessitant de fait une attention particulière.

Cette diversité spécifique importante n'est pas concentrée en un point du site, elle est répartie au sein de chacun des habitats présents. L'activité est forte sur tous les points d'écoute, voire très forte (>500 contacts/heure).

L'étude met ainsi en avant que l'activité chiroptérologique est majeure le long des haies bocagères, qui constituent des corridors de déplacement de premier plan, et forte dans milieux ouverts qui servent principalement de zone de chasse.

#### 4.3.2.4 Amphibiens

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Chiroptères	Le site de la Malboire est constitué d'un réseau de petites mares, de fossés, haies et espaces prairiaux très favorable aux amphibiens tout au long de leur cycle biologique. 6 espèces, toutes protégées, ont été	Fort

	recensés dont la Rainette verte et le Triton palmé pour les plus patrimoniales.	
--	---	--

espèces d'amphibiens ont été observées : Crapaud épineux, **Rainette verte (présents dans 3 mares à l'ouest du site)** (2019-2020), Grenouille agile, Grenouille verte, Triton palmé, Salamandre tachetée.

**Toutes ces espèces sont protégées en France.**

La présence d'un bocage préservé fournit des possibilités de déplacements pour les amphibiens, qui peuvent ainsi rejoindre les points d'eau lors de leur phase de reproduction, mais également les zones de boisement et fourrés pour l'hibernation ou les secteurs prairiaux pour leur alimentation. Le réseau de haies vient ainsi connecter les différents habitats utiles aux amphibiens tout au long de leur cycle biologique et favorise également les échanges entre populations, augmentant ainsi le brassage génétique des populations.

#### 4.3.2.5 Arthropodes

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Arthropodes	Les enjeux liés aux arthropodes sont liés à la présence d'un Coléoptère saproxylophage protégé dont les larves occupent de vieux Chênes : le Grand Capricorne (densité importante associée au réseau de haies globalement bien conservé)  Toutes les autres espèces observées lors des inventaires sont assez communes et ne présentent pas d'enjeux particuliers.	Très fort

**Odonates et Rhopalocères** : L'inventaire s'est essentiellement concentré sur ces groupes. Une diversité relativement réduite d'espèces, toutes communes a pu être relevée.

Ainsi, ce sont 19 Rhopalocères et 14 Odonates qui sont recensés. Concernant ce dernier groupe, aucune larve n'a pu être observée dans l'unique mare permanente du site.

**Orthoptères** : 9 espèces, toutes communes et inféodées aux milieux prairiaux ont été observées. Notons la présence du Grillon des marais dans les prairies du sud-ouest du site, espèce hygrophile et peu commune.

**Coléoptères saproxyliques** : Plusieurs troncs présentent des trous d'émergence d'une espèce protégée : le Grand Capricorne. Cet insecte, affectionnant les vieux Chênes n'a cependant pas fait l'objet d'une recherche exhaustive.

Des indices d'émergence de **Grand Capricorne** ont été observés dans 23 arbres. Cette espèce indique un bocage de bonne qualité, ses larves se développant préférentiellement dans de vieux Chênes. Elle est protégée en France, inscrite aux annexes II et IV de la directive habitats faune flore et classée quasi-menacée sur la liste rouge européenne de l'UICN.

Les autres espèces d'insectes observées sont des espèces communes ne montrent pas de statuts de patrimonialité ou de protection en Vendée. Aucun orthoptère patrimonial n'a été observé.



Figure 6 Photo d'arbre accueillant le Grand Capricorne (galerie d'émergence à droite)

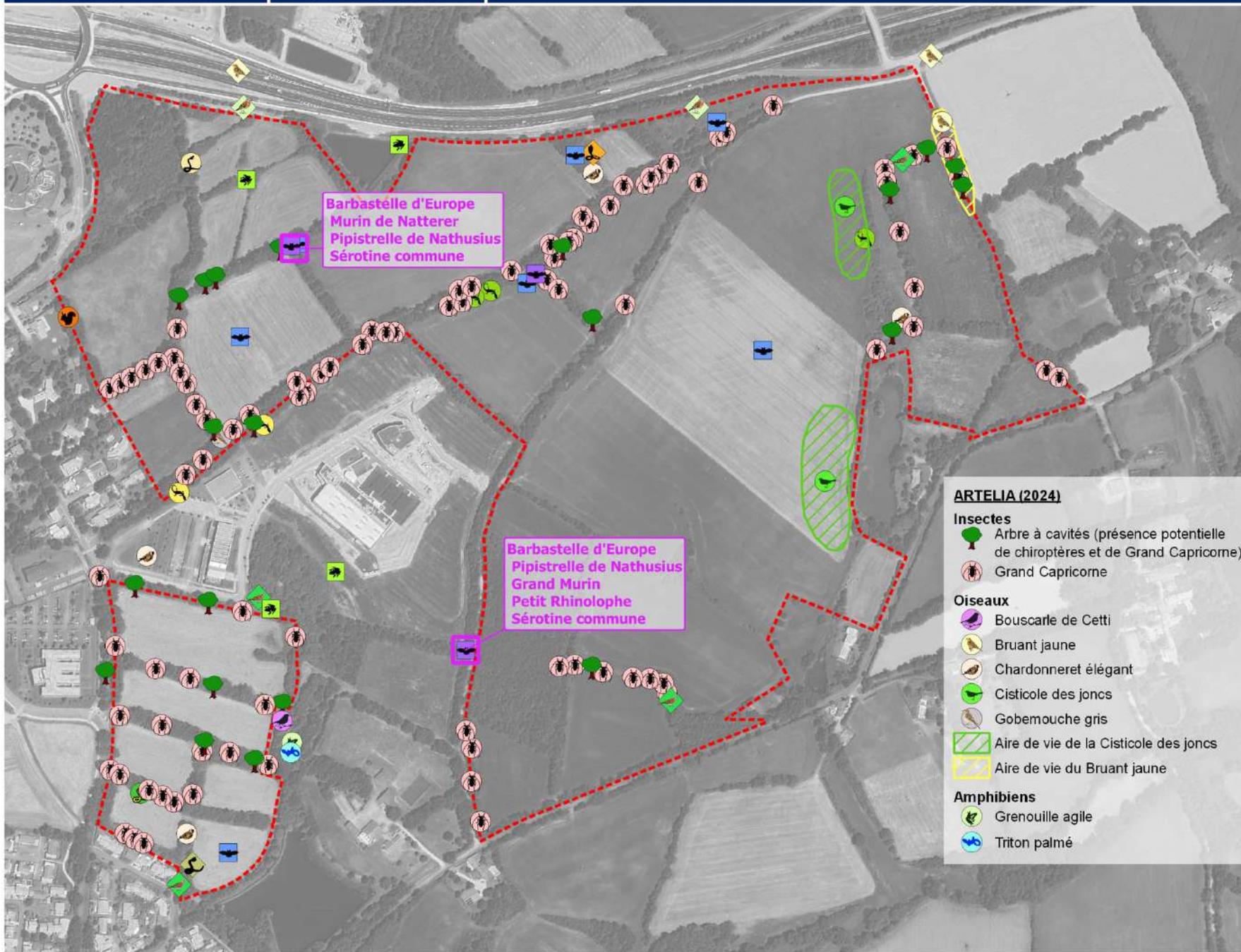
#### 4.3.2.6 Reptiles

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Reptiles	6 espèces de reptiles occupent le site de la Malboire. Toutes ces espèces sont protégées, trois d'entre elles sont également patrimoniales : la Vipère aspic, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre d'Esculape. Le réseau bocager dense présent dans la moitié ouest du site, ainsi que les fourrés bordant la voie rapide au nord sont particulièrement favorables à ce groupe biologique qui présente un enjeu environnemental fort.	Fort

Les prospections ont permis de déceler la présence de 5 espèces de reptiles, potentiellement présentes sur tout le linéaire de haies avec une nette préférence pour les bocages denses et les prairies naturelles.

Deux des espèces recensées, la Couleuvre d'Esculape et la Vipère aspic, sont des espèces rares et patrimoniales en Vendée. La Couleuvre verte et jaune est considérée comme patrimoniale, car déterminante pour les inventaires ZNIEFF dans la région des Pays de la Loire.

Rappelons que l'ensemble des reptiles de France métropolitaine sont protégés au titre de l'Arrêté du 19 novembre 2007.



Site d'étude

**Espèces protégées  
patrimoniales**

**Echo chiro (2019-2020)**

**Amphibiens**

Rainette verte

**Chiroptères**

Barbastelle d'Europe

Sérotine commune

Liste de chiroptères

**Sylvain Courant (2019)**

**Reptiles**

Couleuvre d'esculape

Vipère aspic

**Oiseaux nicheurs**

Bruant jaune

Linotte mélodieuse

**ARTELIA (2019-2020)**

**Insectes**

Arbre à cavités (présence potentielle de chiroptères et de Grand Capricorne)

Grand Capricorne

**Reptiles**

Couleuvre à collier

Couleuvre verte et jaune

Lézard à deux raies

Lézard des murailles

**Mammifères**

Ecureuil roux

**Espèces patrimoniales  
non protégées**

**Sylvain Courant (2019)**

**Oiseaux nicheurs**

Tourterelle des bois

**ARTELIA (2024)**

**Insectes**

Arbre à cavités (présence potentielle de chiroptères et de Grand Capricorne)

Grand Capricorne

**Oiseaux**

Bouscarle de Cetti

Bruant jaune

Chardonneret élégant

Cisticole des joncs

Gobemouche gris

Aire de vie de la Cisticole des joncs

Aire de vie du Bruant jaune

**Amphibiens**

Grenouille agile

Triton palmé

## 4.4 SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX BIOLOGIQUES

La hiérarchisation des habitats d'espèces protégées définis précédemment est réalisée suivant la capacité des espèces à reconquérir d'autres milieux favorables à l'accomplissement de leur cycle de vie et les facilités d'application de la démarche ERC des espèces.

Le tableau suivant présente la méthodologie utilisée pour identifier les enjeux environnementaux du site d'étude.

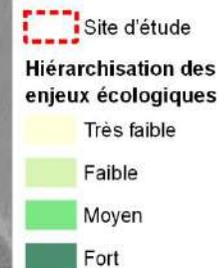
Tableau 3 - Méthodologie pour la définition des enjeux biologiques

Niveau d'enjeu écologique	Critères
Fort	Présence d'habitats accueillant des espèces non protégées patrimoniales assez rares à rares, espèces végétales et animales d'intérêt communautaire Présence d'habitats accueillant des espèces animales protégées assez communes à rares patrimoniales (déterminantes de ZNIEFF, rares) Présence d'espèces végétales protégées Corridors écologiques importants
Modéré	Présence d'habitats accueillant des espèces animales protégées communes patrimoniales et/ou des espèces animales assez communes à peu communes non patrimoniales Présence de corridors écologiques secondaires et/ou importants à l'échelle locale
Faible	Présence d'habitats naturels « ordinaires » et habitats anthropiques accueillant des espèces animales protégées communes à très communes Présence d'espèces végétales non protégées assez communes Présence de corridors écologiques lâches ou discontinus
Très faibles	Présence d'habitats naturels « ordinaires » et habitats anthropiques accueillant des espèces non protégées et absence d'espèces protégées ou rares

Les cartes pages suivantes indiquent les niveaux d'enjeux du site d'étude selon la méthodologie indiquée.

Cette évaluation environnementale fait apparaître plusieurs secteurs où se concentre l'essentiel des enjeux biologiques identifiés sur le site :

- **Un complexe humide formé des haies, des prairies marécageuses et de la mare au nord-ouest du site**, abritant une mosaïque d'habitats patrimoniaux à fortes potentialités écologiques pour la flore et la quasi-totalité des groupes faunistiques étudiés. Cette mosaïque est indispensable localement à certaines espèces patrimoniales comme la Rainette verte et de nombreux Chiroptères.
- **Une autre zone bocagère préservée au Nord-Est encadré par le Chemin Napoléon et la voie rapide**, présentant des milieux prairiaux mésophiles, des lisières buissonnantes et de larges haies très propices aux reptiles (lézards, Vipère aspic).
- **Le linéaire de vieilles haies de chênes le long du Chemin Napoléon**, fournissant de fortes potentialités écologiques pour la faune cavernicole et agissant comme un corridor stratégique pour les Chiroptères en bordure Sud de la voie rapide. De nombreux arbres accueillent le Grand Capricorne, espèce protégée.
- **Deux secteurs prairiaux plus restreints dans la partie sud-ouest de l'aire d'étude**, l'une en contexte de bas de pente au contact d'une large zone humide abritant plusieurs espèces d'Amphibiens, et l'autre en situation plus ensoleillée sur un talweg orienté au sud, encadré par de vieilles haies accueillant une faune diversifiée et protégée (Oiseaux, Reptiles, Grand Capricorne).
- **Deux secteurs prairiaux au sud-est de l'aire d'étude**, habitat de la Cisticole des joncs.



## 5 MILIEU URBAIN

### 5.1 CONTEXTE D'URBANISME

#### 5.1.1 Documents d'urbanisme

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Urbanisme	<p>Le projet est compatible avec le SCOT du Pays Yon et Vie. Identifié comme Zone de Rayonnement Majeur à long terme, répondant aux exigences de stratégie d'accueil et de vocation et meilleure optimisation de l'espace.</p> <p>Une part de la zone est ouverte à l'urbanisme et une OAP spécifique au secteur de la Malboire est intégrée au PLU.</p> <p>Le site est traversé par des servitudes liées à la navigation aérienne et présence d'une canalisation de transport et de distribution de gaz.</p>	Très faible

Trois grands types de documents d'urbanisme concernent le territoire communal :

- Le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité du territoire (SRADDET) de La région Pays de La Loire.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Yon et Vie,
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Roche-sur-Yon.

#### 5.1.1.1 Le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) de La région Pays de La Loire

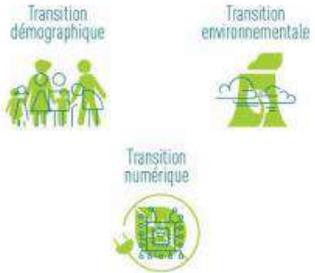
Le SRADDET Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022. Ce document reprend les grands objectifs de mise en œuvre qualitative des politiques publiques d'aménagement. Il identifie la Roche sur Yon comme un pôle d'équilibre régional.

# Carte de synthèse SRADDET

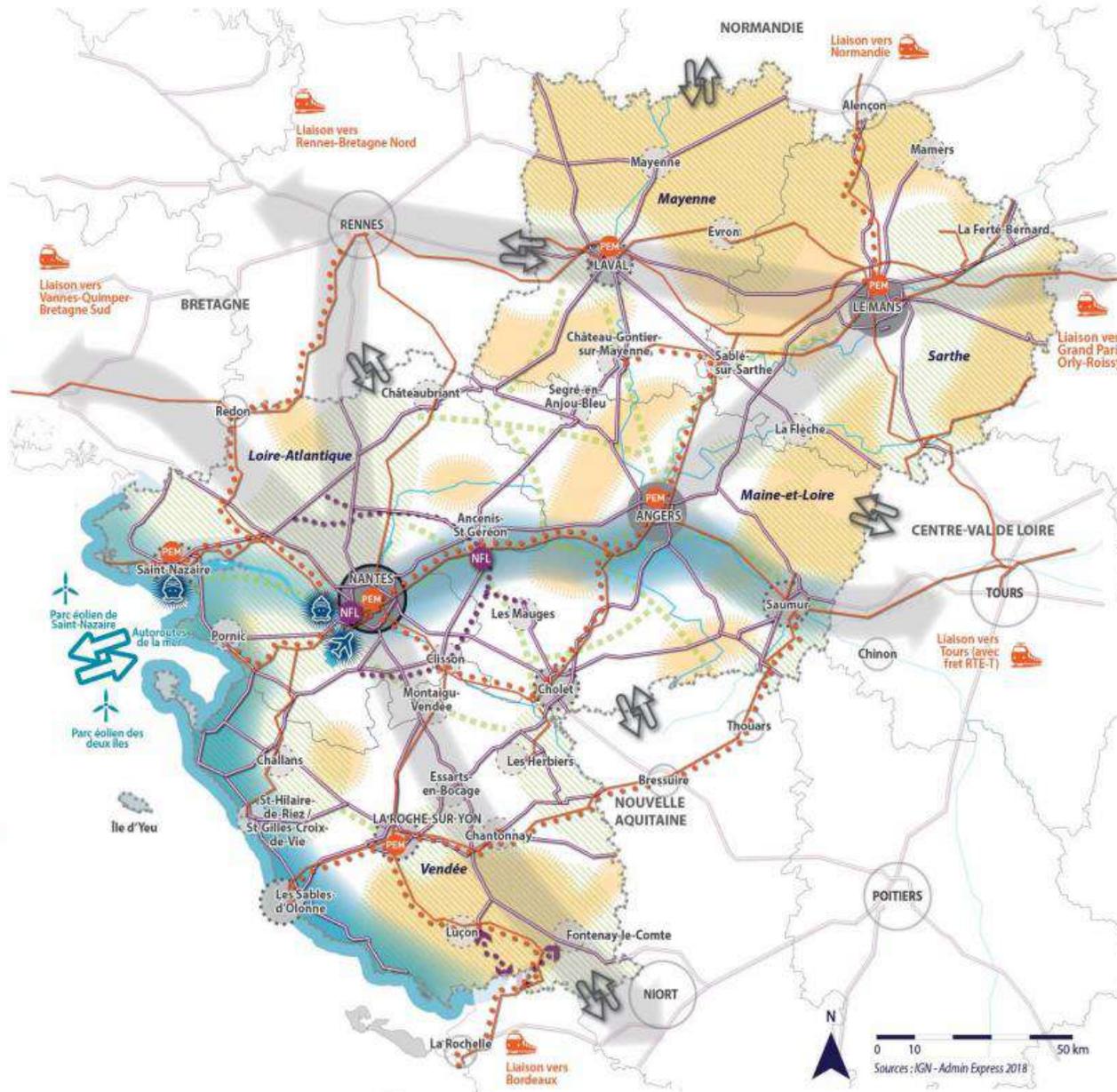
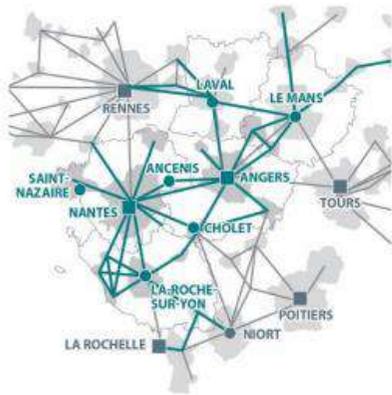
## L'OFFRE DE TRANSPORT RÉGIONAL ADAPTÉE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES



## 3 GRANDS DÉFIS POUR LES PAYS DE LA LOIRE



## LES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES DÉVELOPPÉES PAR DES COOPÉRATIONS RENFORCÉES



Développer les complémentarités territoriales au moyen de coopération renforcées

Coopération avec les régions voisines

## I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE

Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale

- Capitale régionale
- Pôles d'échelle métropolitaine
- Pôles d'équilibre régionaux
- Pôles structurants régionaux

Développer les transports collectifs et l'intermodalité

- Réseau ferroviaire
- Liaisons ferroviaires à moderniser
- PEM Pôles d'échanges multimodaux stratégiques

Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses

Zones à dominante rurale peu denses

Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées

Principaux axes de flux assurant la connexion nationale et internationale de la région

Itinéraire routier d'intérêt régional

NFL Nouveaux franchissements de Loire

Grands projets d'infrastructures routières

Aéroport Nantes-Atlantique

Grand port maritime Nantes-Saint-Nazaire

Projet amélioration liaisons maritimes européennes et transatlantiques

## II - RELEVÉER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES

Réseau hydrographique principal

Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux

Prendre en compte les spécificités de la Loire, de son estuaire et de ses affluents

Couloirs à forte concentration d'enjeux (urbains, environnementaux, touristiques, gestion du risque) : le littoral, la Loire

Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

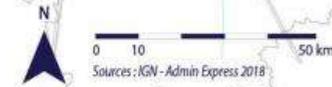
Zones à dominante rurale peu denses

Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire

Secteurs à forts enjeux écologiques

Devenir une région à énergie positive en 2050

Parc éolien en mer



### 5.1.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie

Créé par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale est un outil de planification intercommunale. Ses ambitions ont été renforcées par la Loi Grenelle 2 de 2010.

Il fixe des axes de priorité et les objectifs partagés par toutes les communes dans l'organisation future du territoire. En ce sens, il traduit un projet politique d'aménagement du territoire.

**Ce nouveau SCOT à l'échelle du Pays Yon et Vie met en avant la volonté :**

- d'une meilleure gestion de l'espace et de diminuer de 50 % la consommation annuelle des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de s'appuyer sur une stratégie cohérente d'accueil dans les zones d'activités et la limitation des espaces dédiés aux activités commerciales.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le PADD s'articulent autour des 3 axes. Les objectifs décrits dans le PADD selon les enjeux sont les suivants :

- L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé
- Le confortement et le développement de l'emploi
- L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités

**Le pôle de la Malboire figure dans les sites prioritaires de l'Agglomération en tant que « plateforme productive avancée »**

Le nouveau SCOT souhaite favoriser :

- Une meilleure lisibilité des projets économiques d'enjeu communautaire ou local.
- Une anticipation des besoins en espaces nécessaires aux projets de développement économique des activités non compatibles avec le milieu urbain.
- Une meilleure prise en compte des objectifs d'aménagement et de gestion économe de l'espace, de rationalisation des transports et de développement durable, au sein des politiques de développement économique.
- La préservation des zones de rayonnement et de développement, le développement de l'habitat ne devant pas compromettre leur pérennité.
- Une bonne gestion de l'interface entre habitat et sites économiques

# SCoT du Pays de Yon et Vie

## Le confortement et le développement de l'emploi

### La construction d'une organisation lisible des sites d'activités

 Le renforcement du rôle des centres urbains (centre-ville, bourg, pôle communal / de quartier) en tant que sites d'activités à part entière

### L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises

-  Zone d'activités de rayonnement et en projet
-  Zone d'activités de développement et en projet
-  Zone d'activités de proximité et en projet

### Valoriser et structurer les filières du territoire, notamment celles en lien avec la transition énergétique

 Renforcer l'employabilité de tous les actifs par la formation tout au long de la vie

### Renforcer l'innovation et l'excellence du territoire au sein des filières traditionnelles en lien avec le monde de l'enseignement et de la recherche

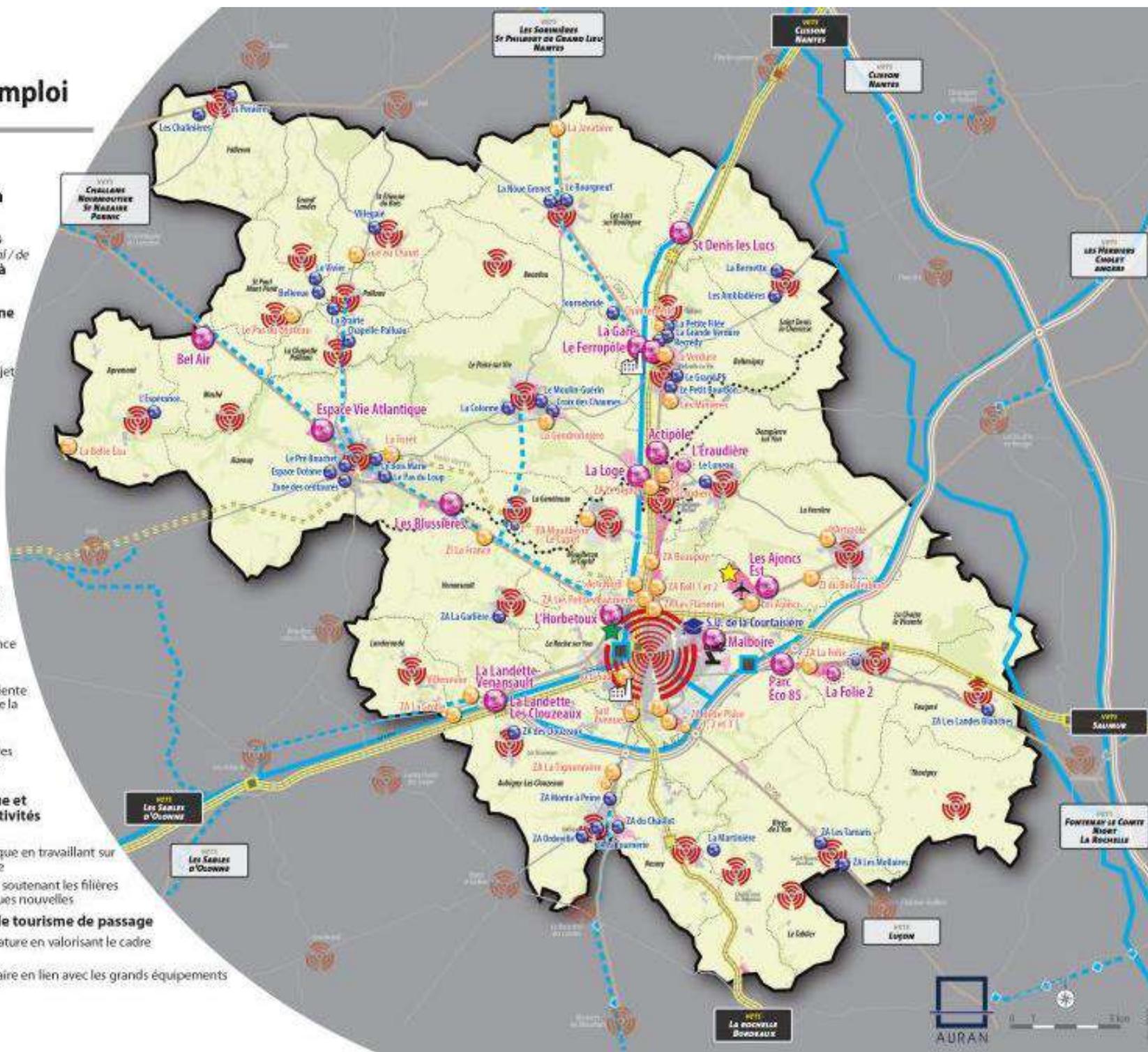
-  Conforter les filières industrielles d'excellence du territoire en rapprochant entreprises, enseignement supérieur et recherche
-  Développer une logistique efficace et efficiente en appui à l'industrie locale et au service de la population
- Conforter l'agriculture et les industries agro-alimentaires. Les accompagner dans les mutations des modes de production et de consommation alimentaire.

### Etre en pointe sur les transitions énergétique et numérique en soutenant les pratiques et activités émergentes

-  Favoriser l'émergence d'une filière numérique en travaillant sur les réseaux et sur l'offre immobilière dédiée
-  Accompagner la transition énergétique en soutenant les filières émergentes et en encourageant les pratiques nouvelles

### Affirmer l'identité du territoire pour capter le tourisme de passage

-  Conforter le tourisme de proximité et de nature en valorisant le cadre paysager et environnemental
-  Soutenir le tourisme événementiel et d'affaire en lien avec les grands équipements
- Renforcer l'offre locale de loisirs



### 5.1.1.3 Plan Local d'Urbanisme de la Roche sur Yon

La commune de la Roche-sur-Yon dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 28 novembre 2023.

#### 5.1.1.3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il répond aux différents enjeux du territoire issu du diagnostic préalable.

3 types de zones sont proposés sur le secteur de la Malboire (extrait du PLU approuvé) :

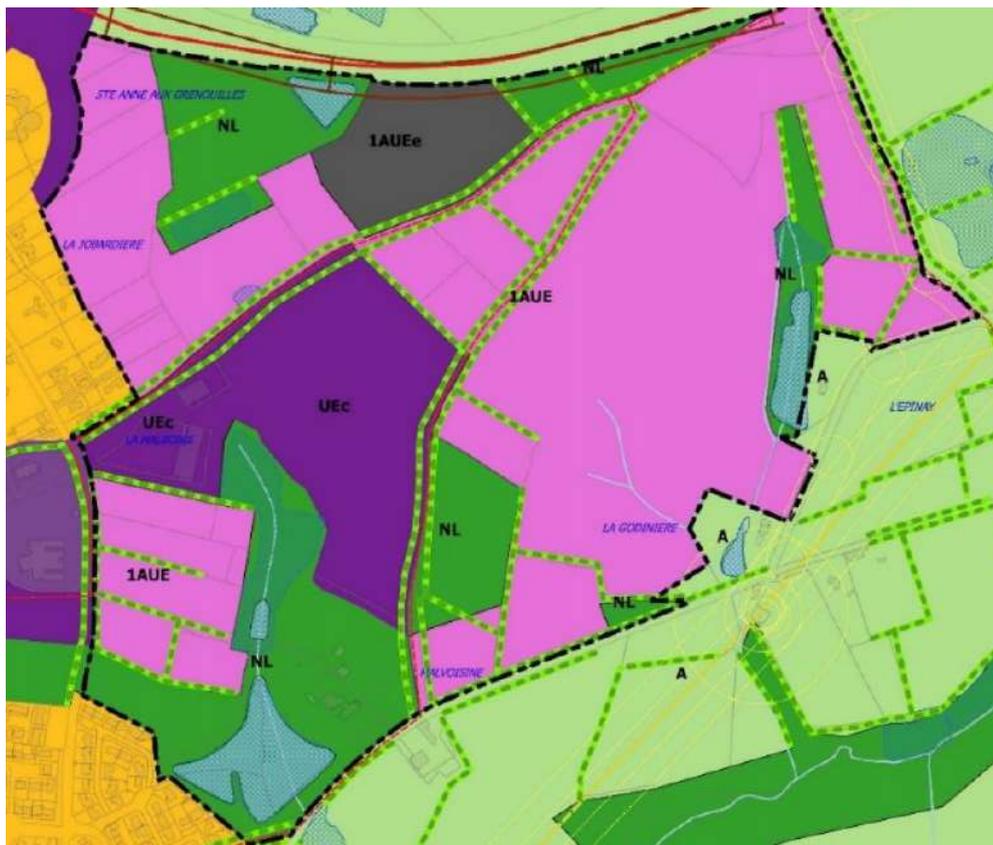


Figure 7 Carte du PLU de la Roche sur Yon sur le secteur Malboire (source : PLU, 2023)

- La zone 1AUE destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception du commerce de détail sous réserve d'un projet d'ensemble, dont la zone 1AUEe destinée à l'accueil d'équipements publics ;
- La zone UEc destinée à l'accueil d'activités économiques
- La zone NL, qui correspond à des secteurs naturels avec un potentiel environnemental important (zones humides notamment)

Au zonage du PLU, plusieurs éléments au titre de la Loi Paysage (L.123-7) ont été identifiés :

- Deux cheminements à conserver,
- Plusieurs haies notamment le long des chemins et des routes.

**Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique au secteur de la Malboire est également intégrée au PLU.**

### 5.1.2 Servitudes d'utilité publique

Des servitudes d'intérêt général concernent le site :

- Servitude (PT1) de protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception ; l'ensemble de la ZAC est concerné ;
- Servitude (PT2) de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception ; le site Est est concerné sur deux bandes où la hauteur maximum autorisée pour toute nouvelle construction est de 105 m NGF (le point haut de la ZAC étant à 82 m NGF) ;
- Servitudes (T5) aéronautiques de dégagement instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitudes liées à l'aérodrome de La Roche-sur-Yon/Les Ajoncs, approuvées par arrêté ministériel du 23 septembre 1993.

Sur le site, ces servitudes correspondent à des points de passage préférentiel pour la navigation aérienne.

Le site est également à proximité d'une servitude I3 liée à la présence d'une canalisation de transport et de distribution de gaz (voir paragraphe relatif aux Réseaux de gaz).

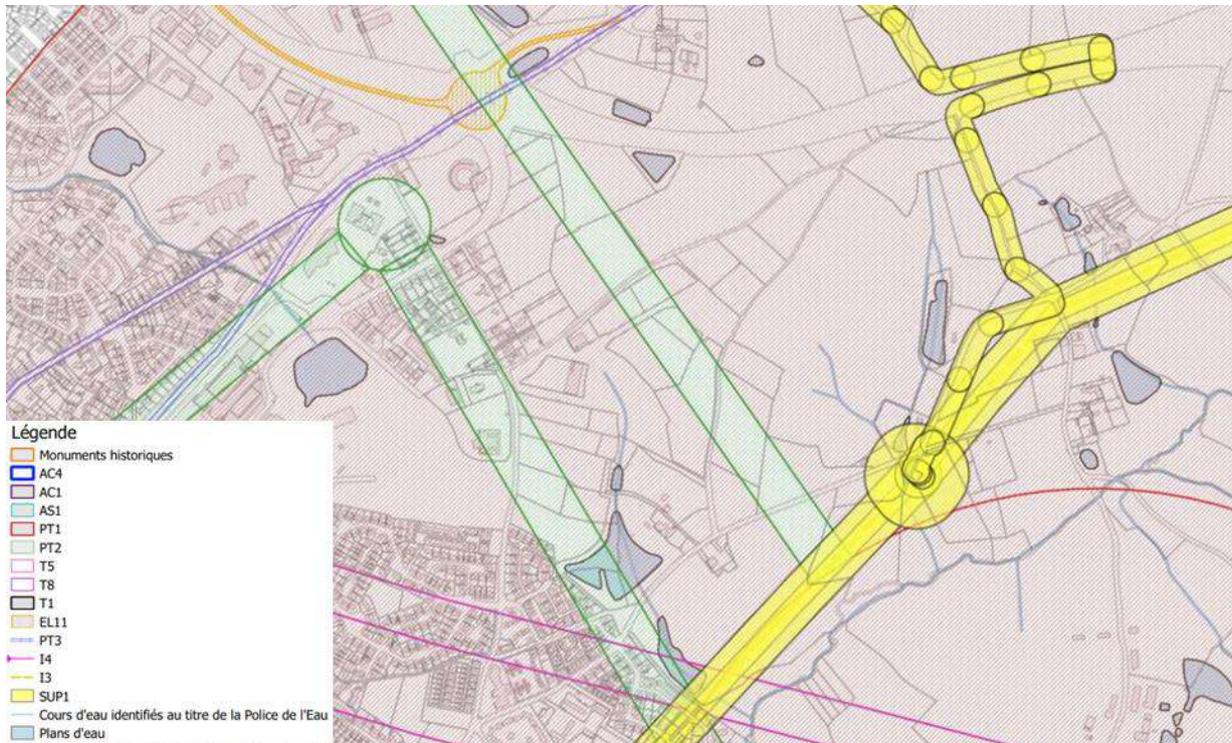


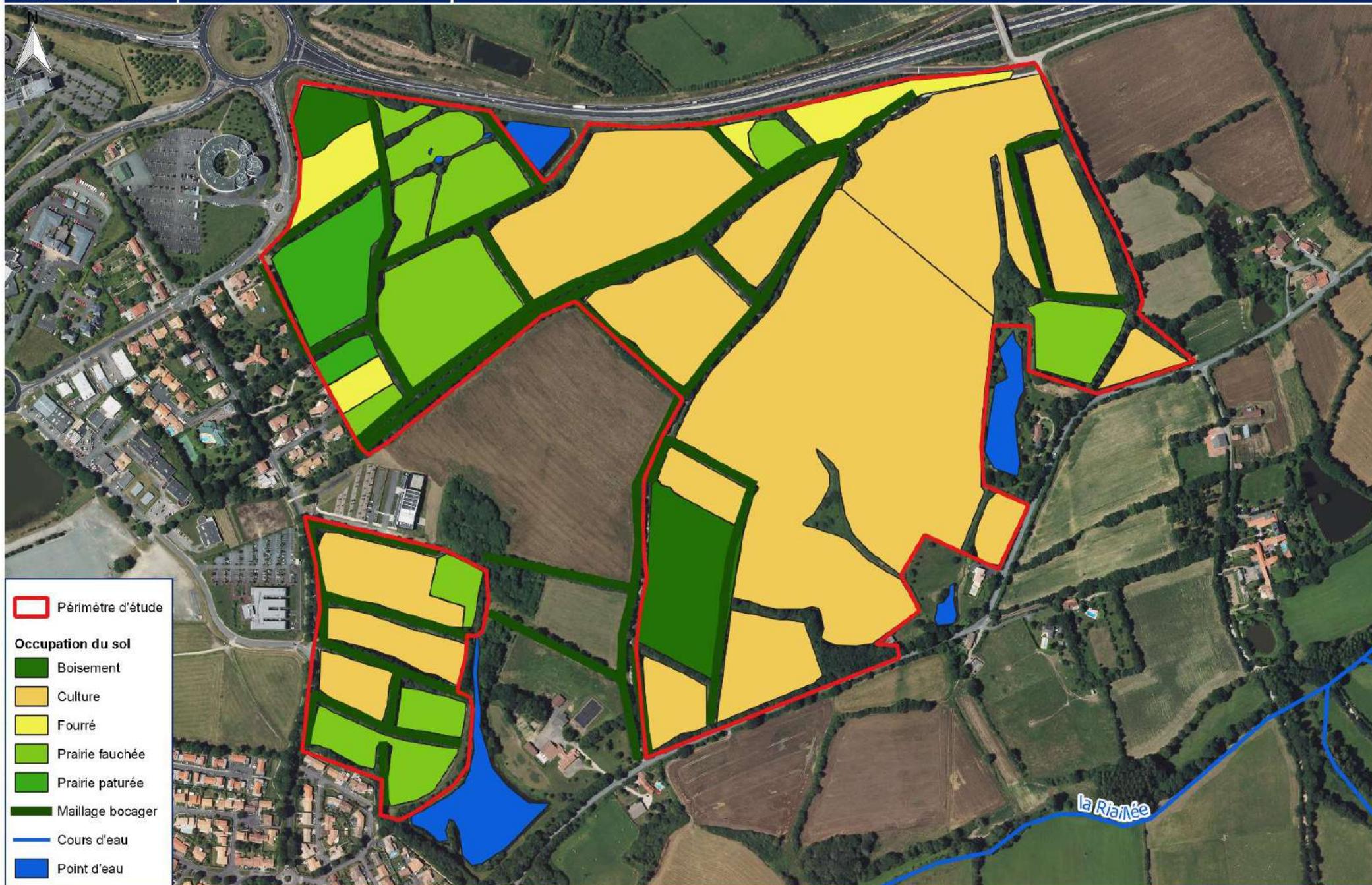
Figure 8 Plan des servitudes (source : PLU, 2023)

### 5.1.3 Analyse du tissu urbain et occupation des sols

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Occupation du sol	Le site est actuellement occupé par des espace naturels (maillage bocager, point et cours d'eau), agricoles (prairies, culture, fourré) et boisés (boisement).	Fort

Le périmètre de l'étude d'impact porte sur une superficie d'environ 60 hectares divisée en deux parties une de 15,2 hectares et l'autre de 44,1hectares.

Au niveau local, les cultures et les prairies sont dominantes. Des boisements sont également présents au Nord-Ouest et au Sud du périmètre. Enfin, un maillage bocager important est relevé entre les différentes parcelles.



- Périmètre d'étude
  
- Occupation du sol**
- Boisement
- Culture
- Fourré
- Prairie fauchée
- Prairie pâturée
- Maillage bocager
- Cours d'eau
- Point d'eau



## 5.2 CONTEXTE FONCIER

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Foncier	<p>La Roche-sur-Yon Agglomération et la ville de la Roche sur Yon sont propriétaires de la majeure partie des parcelles.</p> <p>La collectivité a engagé des échanges avec les propriétaires pour permettre l'acquisition de l'ensemble des terrains en procédure amiable. La propriété complète des terrains est nécessaire pour permettre un aménagement cohérent, ainsi, en parallèle, un dossier de DUP est monté pour avoir recours à l'expropriation si besoin. L'enquête parcellaire détaille la liste des propriétaires concernés.</p>	Moyen

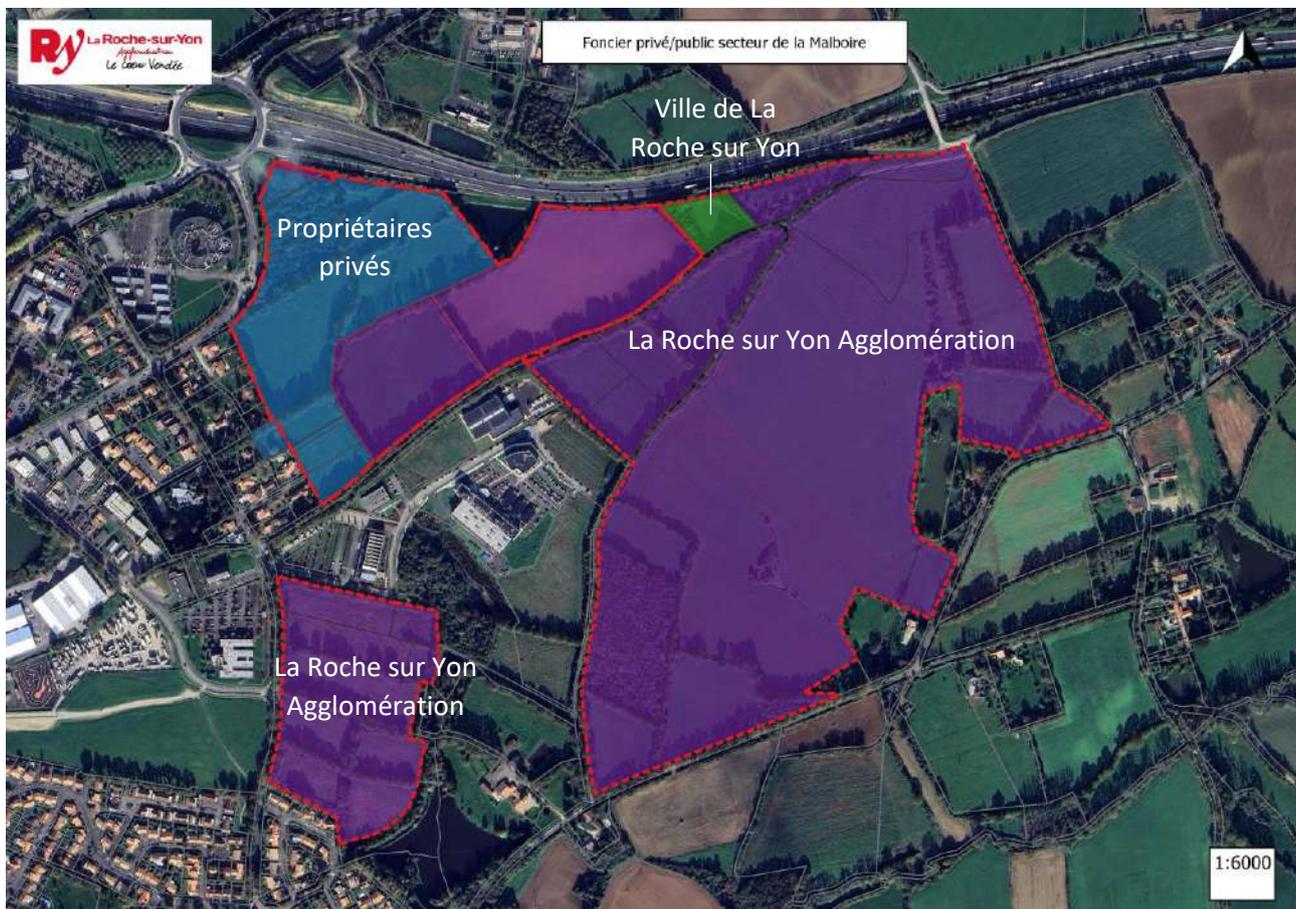


Figure 9 Carte des propriétaires fonciers du secteur de Malboire (source : LRYA, (janvier 2025))

## 6 MILIEU HUMAIN

(Source : PLU, 2023)

### 6.1 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Foncier	<p>La croissance de l'agglomération s'explique par le dynamisme local au niveau de l'emploi et de la construction de logements, mais également par l'attraction qu'exerce sur les PME le département et les villes moyennes bien situées.</p> <p>Offre de logements tendues</p> <p>Par rapport au site de la Malboire, la partie Nord-Est de l'agglomération est la plus dynamique. L'aménagement de la zone d'activités reprend l'axe le plus porteur de l'agglomération et du département : l'axe Les Sables / La Roche / Cholet.</p>	Fort

#### 6.1.1 Démographie : un territoire qui approche les 100 000 habitants

Commune	Population municipale 2019	Part de la population intercommunale
<b>Ville centre</b>		
La Roche-sur-Yon	55147	56%
<b>Pôles urbains intermédiaires</b>		
Aubigny-Les Clouzeaux	6880	7%
La Ferrière	5315	5%
Mouilleron-le-Captif	4971	5%
Venansault	4628	5%
Dompierre-sur-Yon	4344	4%
La Chaize-le-Vicomte	3799	4%
<b>Pôles urbains de proximité</b>		
Rives de l'Yon	4217	4%
Landeronde	2363	2%
Thorigny	1231	1%
Fougeré	1224	1%
Nesmy	2912	3%
Le Tablier	740	1%
<b>Total</b>	<b>97 771</b>	<b>100%</b>

Population légale en 2019 // Source : RP INSEE

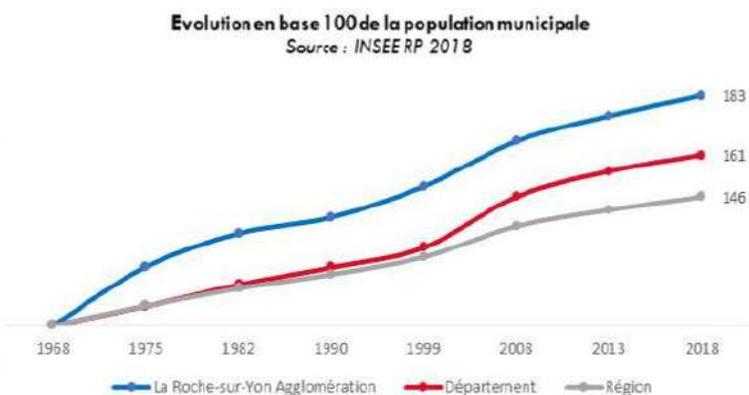


Figure 10 Evolution de la dynamique démographique de l'agglomération par rapport à son environnement (source : INSEE)

#### 6.1.2 Une croissance démographique principalement liée à un solde migratoire dynamique

Sur l'Agglomération, le taux de croissance démographique entre 2013 et 2018 est positif et principalement porté par le solde migratoire qui est supérieur au solde naturel sur la dernière période. L'agglomération enregistre un repli de la croissance démographique des années 1999 jusqu'à la dernière période d'analyse. En cause : le vieillissement de la population et la baisse de la natalité, ainsi qu'une réduction de l'attractivité migratoire pouvant être en partie liée à une insuffisance de l'offre de logements.

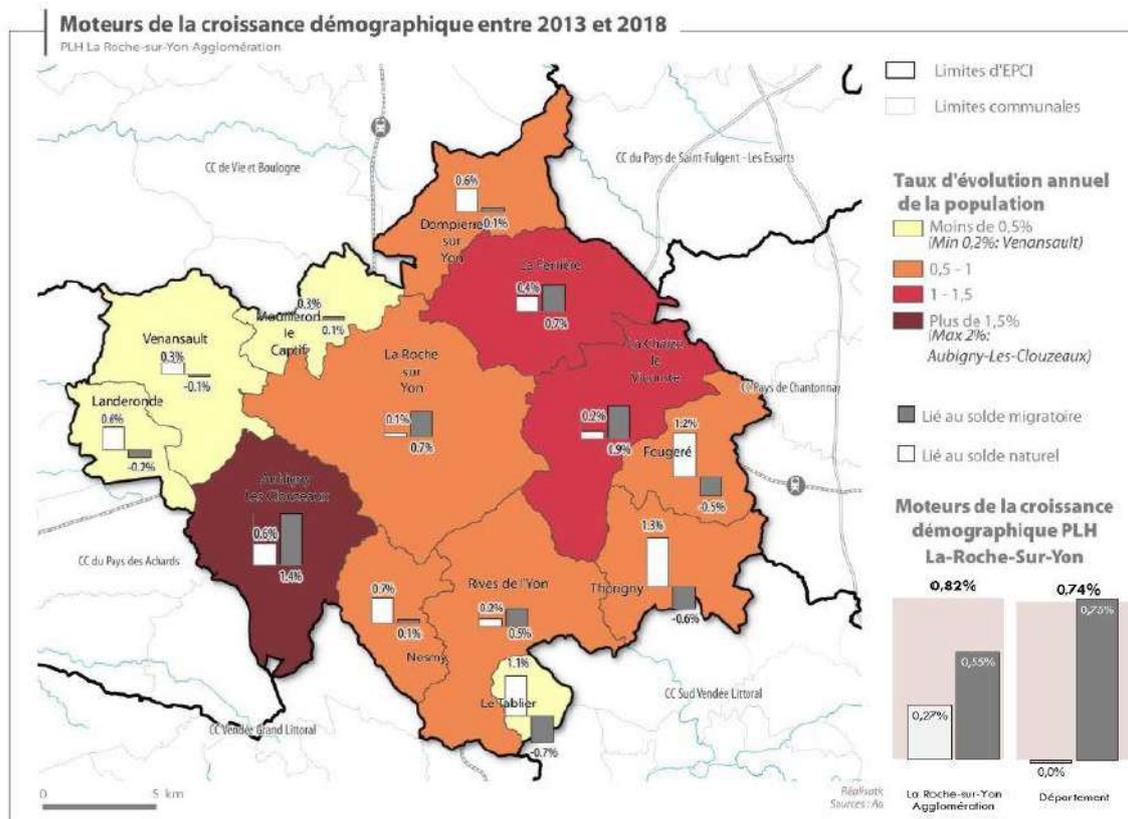


Figure 11 Evolution démographique de territoire de l'agglomération (source : PLH)

### 6.1.3 Une attractivité résidentielle conséquente auprès des jeunes actifs et étudiants, une attractivité à l'échelle nationale

**Des départs sur des territoires limitrophes, un territoire attractif pour des ménages extérieurs au département.**

La Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon est un territoire très attractif avec un solde migratoire annuel de + 814 personnes.

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

- Une arrivée d'une grande part de jeunes âgés entre 15 et 19 ans, qui viennent sur le territoire dans le but de se rapprocher des équipements scolaires afin d'effectuer leurs études notamment dans les filières courte ou en début de post BAC. A cet âge, les entrants représentent environ deux fois le volume des sortants.
- Un départ des jeunes de 20 à 24 ans en âge de réaliser leurs études supérieures et d'obtenir leurs premiers emplois, une catégorie de la population qui se rapproche des territoires économiques plus dynamiques.
- Un regain migratoire pour les jeunes actifs de plus de 25 ans, avec des enfants scolarisés au primaire et au collège.
- Un territoire qui semblerait peu attractif pour les pré-retraites et les séniors, le solde migratoire étant négatif pour cette catégorie de population.
- Un déficit migratoire pour les personnes de 80 ans et plus, une population âgée qui souhaite se rapprocher des services et des équipements présents dans les grandes agglomérations notamment/ intégration des structures de services.

## 6.1.4 Habitat

La croissance du parc de logements a été plus rapide que celle du département, avec un triplement du parc, la population de La Roche-sur-Yon Agglomération a augmenté à un rythme moins soutenu, ce qui est lié au phénomène de desserrement des ménages. Le parc est monotypé en périphérie mais diversifié au sein de la ville-centre. Le parc de logements intercommunal est également diversifié en matière de typologies.

La part des résidences secondaires est restreinte au regard de la moyenne vendéenne : 2.5 % au sein de La Roche-sur-Yon Agglomération. Enfin, les logements vacants ne représentent que 5 % du parc selon l'INSEE en 2018 (2 385 unités).



Figure 12 Evolution du nombre de logements commencés entre 2005 et 2020 (source : PLH 2017-2022 et données SITADEL 2018-2020)

## 6.1.5 Un marché de l'immobilier de l'accession dynamique qui devient tendu

La Roche-sur-Yon Agglomération présente des prix de marché plus abordables que sur le littoral vendéen. La hausse des prix n'est pas directement liée à une hausse de l'attractivité résidentielle qui résulterait de la crise sanitaire – ou marginalement. Elle s'inscrit dans la continuité de la dynamique de la dernière décennie, liée au développement économique du territoire.

Un marché de plus en plus tendu :

- La demande est supérieure à l'offre malgré la sortie de nombreuses opérations en promotion immobilière et en lotissement, les prix de l'immobilier sont en hausse dans le neuf comme dans l'ancien.
- Depuis la crise sanitaire, des acquéreurs extérieurs à la région aux revenus conséquents participent à la hausse des prix, mais le marché reste relativement accessible pour les primo-accédants.
- Une offre sur le marché locatif concentrée au sein de la ville-centre, et un marché largement sous offreur.
- Des besoins pour accompagner la croissance des effectifs étudiants.

Globalement, les acteurs locaux jugent la commune de La Roche-sur-Yon attractive du fait :

- D'un dynamisme en termes de création d'emplois et de développement des zones d'activités ;
- De la proximité de la côte Atlantique ;
- De la présence de l'Université ;
- Des offres culturelles et sportives ;

- D'un cadre de vie agréable ;
- D'un très bon niveau d'équipement en grandes surfaces commerciales ; de la position de chef-lieu de La Roche-sur-Yon.

Les communes périphériques sont plus intéressantes pour une clientèle de futurs accédants.

## 6.2 POPULATION ACTIVE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Population active et activités économiques	<p>La Roche-sur-Yon concentre une importante partie des emplois de l'agglomération, et indique un taux de <math>\frac{3}{4}</math> d'actifs accompagné d'une création soutenue d'entreprises et d'une hausse de l'emploi</p> <p>L'Agglomération de la Roche Sur Yon bénéficie d'une forte dynamique économique historique. A l'instar de la Vendée, le territoire compte nombre de réussites industrielles et commerciales familiales et une solidarité entrepreneuriale reconnue.</p> <p>La Roche-sur-Yon est une ville où le secteur tertiaire est prépondérant avec une situation économique typique de préfecture de département.</p> <p>La Roche sur Yon possède de nombreuses zones d'activités réparties autour de la ville. La majorité des parcs d'activités sont localisés à proximité immédiate d'un axe routier structurant.</p>	Fort

La Roche-sur-Yon Agglomération est un territoire économiquement très dynamique.

On dénombre globalement sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération, 135 emplois pour 100 actifs résidents ayant un emploi. Cet indice est presque 4 fois supérieur sur la ville-centre. Les autres communes restent donc très dépendantes des zones d'emploi de la ville-centre.

À l'échelle de la ville de La Roche-sur-Yon, le nombre de création d'entreprises reste très soutenu ces sept dernières années.

## 6.1 ACTIVITES ECONOMIQUES

### 6.1.1 Dynamisme et organisation locale

Un **schéma de développement économique** de 2011 fixe les axes stratégiques du développement économique de la nouvelle agglomération et classe le site de Malboire en site structurant de « Parc à vocation extérieure » capable de participer au développement exogène et exigeant un niveau qualitatif d'aménagement. Un « **Projet Urbain** » communal a été actualisé en 2017 « RSY 2008 - 2040 ».

Le **Schéma Prospectif du Foncier Économique** (SPFE) approuvé en juillet 2023 à l'échelle de l'Agglomération actualise l'état des lieux de la consommation et de l'adéquation offre et demande et surtout hiérarchise les priorités et les vocations d'aménagement et de renouvellement urbain pour le foncier économique.

Une **étude de densification** sur l'ensemble des ZAE existantes a été initiée en 2023 pour identifier les gisements potentiels complémentaires.

La carte ci-après synthétise les tendances "naturelles" de développement avec l'axe Les Sables / Les Herbiers comme axe traditionnelle du développement économique de la Vendée.

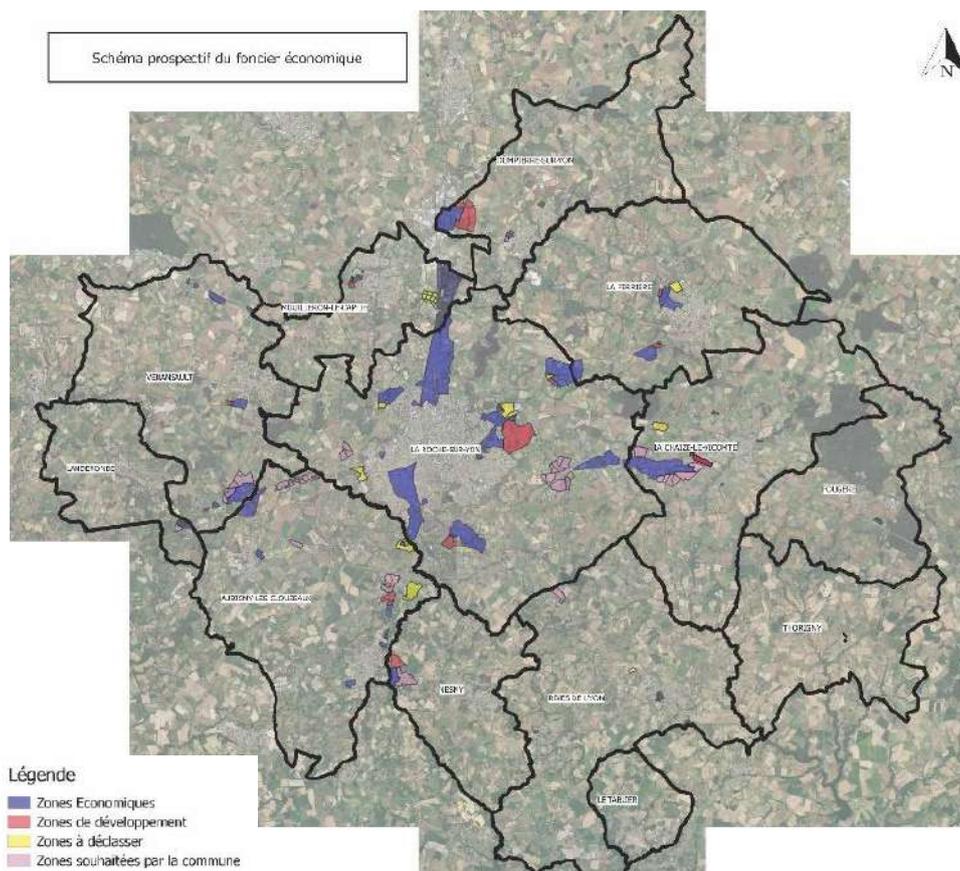


Figure 13 Schéma prospectif du foncier économique (source : LRYA, 2011)

(Source : Ville de la Roche sur Yon, Direction du Développement économique, commerces, emploi, formation)

L'Agglomération de la Roche Sur Yon bénéficie d'une forte dynamique économique historique. Le territoire compte nombre de réussites industrielles et commerciales familiales et une solidarité entrepreneuriale reconnue.

En 2024 l'Agglomération compte des types d'entreprises très diversifiés.

Au regard des atouts du territoire et de ses potentiels, l'Agglomération a choisi de privilégier dans son projet de territoire des filières d'avenir : robotique et numérique en particulier. Ces filières économiques s'inscrivent dans l'ensemble du bassin économique de l'Agglomération et en bonne complémentarité avec le territoire de proximité.

Le recensement de la consommation de l'espace, a été actualisé avec les données 2019. Le stock disponible en début 2019 est évalué à 58 ha équipés. Il a ainsi été divisé par 2 en 10 ans soit 44,2 ha disponibles en 2024 avec 10 demandes de réservation.

La Roche-sur-Yon est une ville où le secteur tertiaire est prépondérant avec une situation économique typique de préfecture de département. La Ville renforce ainsi ses fonctions de place centrale et son statut de capitale vendéenne au sein d'un bassin encore fortement industrialisé, avec la montée des services aux entreprises et du tertiaire supérieur.

La Roche sur Yon possède de nombreuses zones d'activités réparties autour de la ville. La majorité des parcs d'activités sont localisés à proximité immédiate d'un axe routier structurant.

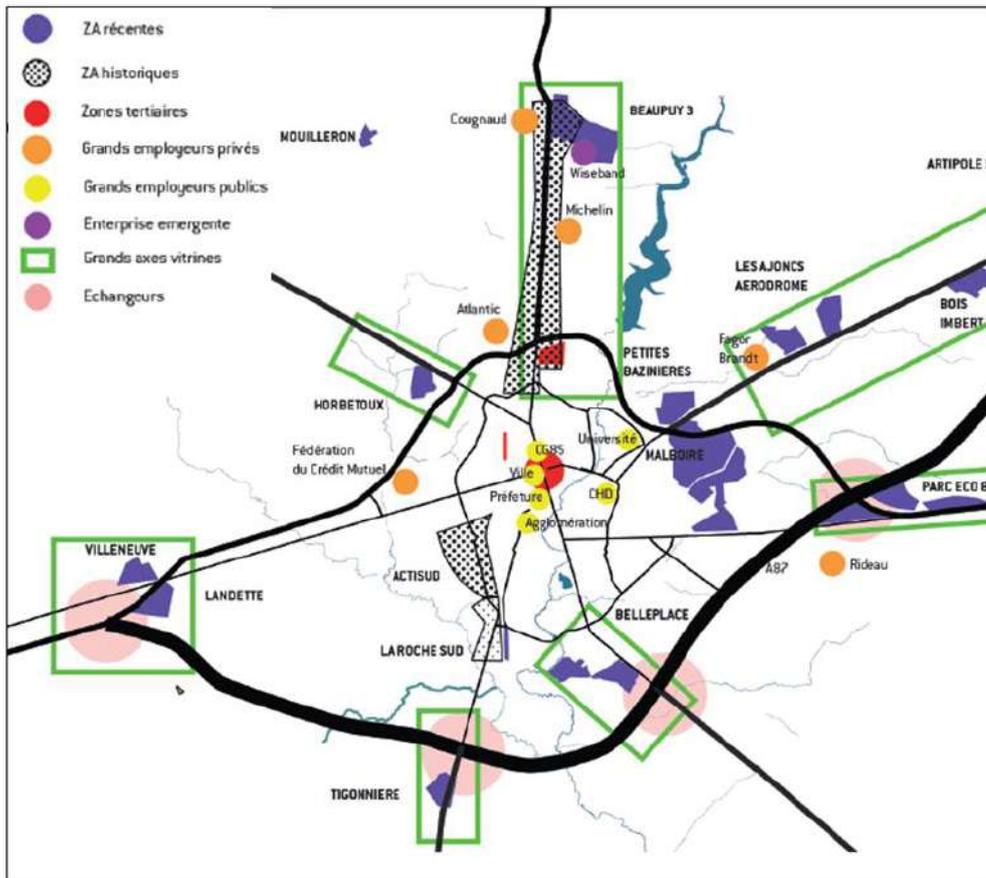


Figure 14 Zones d'activités de la Roche sur Yon (Source : La Roche sur Yon - Projet 2040)

Outre les 5 pôles commerciaux périphériques seuls 2 parcs d'activités de l'agglomération sont exclusivement dédiés à un secteur d'activités bien défini.

Néanmoins, la majorité des parcs d'activités de l'agglomération accueillent tout de même une activité prédominante.

Le diagnostic du SCoT établi en 2013 a mis en exergue une progression importante de l'activité commerciale à l'échelle du Pays Yon et Vie. Les grandes surfaces contribuent fortement à la progression (+ 51 %).

De nouveaux besoins de proximité dans les centres et de nouvelles formes ont émergé. Aussi, maîtriser le développement des zones commerciales de périphérie et anticiper les nouvelles formes de commerce ont été identifiés comme des enjeux principaux à poursuivre.

### 6.1.2 Activités agricoles

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Activités agricoles	Le territoire de l'agglomération bénéficie de la dynamique agricole départementale très orientée vers l'élevage bovin et la production avicole. Près de la moitié de la SAU est exploitée en prairie et un tiers en céréales dont une grande partie est destinée à l'alimentation animale. Le Nord-Est du territoire de l'agglomération s'oriente davantage vers la production avicole entre 2010 et 2020, c'est ce secteur qui recense les produit brut standard les plus importants de l'agglomération. Par ailleurs le territoire accueille un peu moins de 10 % des industries agro-alimentaires du département qui représente 700 emplois en 2018.	Fort

(Source : Etude préalable agricole - Dynamiques Foncières – 2024)

Bien qu'elle soit depuis plus de 15 ans couverte par des zonages à urbaniser, l'emprise du site de la Malboire était encore en majorité exploitée en surface agricole jusqu'en 2023. Il n'y a pas sur cette emprise de bâtiment ou d'équipement collectif agricole.



Figure 15 Registre parcellaire graphique site Malboire

Un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire en 2022 pour la réalisation du PLU fait état des exploitations concernées sur le secteur Malboire. Ces données sont anonymisées.

Au total, 7 exploitations agricoles sont identifiées sur le site de La Malboire pour un total de surface de 41,84 ha.

Exploitations	Nombre d'associés	SAU (ha)	Production	Surface agricole concernée par le projet
1	1	70	Cultures	2,3 ha en 1AUe
2	1	17,3	Maraîchage	2 ha en 1AUe, 0,10 ha en 1AUb, 1,3 ha en NI
30	2	70	Volailles de chair et cultures	5,4 ha en 1AUe et 0,5 ha en NL
6	1	145	Bovins viande	7,11 ha en 1AUe et 0,33 ha en UEci
15	3	235	Bovins viande	7,3 ha en 1AUe
10	2	202	Bovins lait	11 ha en 1AUe
16	1	130	Bovins viande	4,5 ha en 1AUe

## 6.2 EQUIPEMENTS ET SERVICES A VOCATION METROPOLITAINE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Equipements et services	<p>L'agglomération est dotée d'une bonne diversité d'équipements et de service, satisfaisant la dimension urbaine de la commune et attestant d'un rayonnement métropolitain sur l'agglomération, comme d'un rayonnement de proximité de quartier.</p> <p>Toutefois, le Parc des Expositions actuel des Oudairies a vu ses performances réduites par l'occupation de plus en plus importante des activités sportives sur le site, le vieillissement des installations et son intégration de plus en plus complexe à l'urbanisation environnante. Il est donc prévu de restructurer le parc des expositions des Oudairies vers de nouvelles fonctions (pôle sportif majeur) et de réaliser un nouveau parc des expositions plus fonctionnel et répondant à deux vocations principales pour accueillir d'une part des salons et séminaires et d'autres parts des salons et foires.</p>	Moyen

La ville a conforté ses fonctions de pôle métropolitain en renforçant ses équipements tels que le centre Hospitalier Départemental, les Universités, ou encore ses équipements culturels la scène nationale du Grand R / Le Quai M. L'accent a été mis sur le confortement de l'enseignement supérieur. En complément, la création d'une plate-forme technologique a pour objectif de valoriser l'enseignement et la recherche dans des domaines industriels déjà présents.

La Roche-sur-Yon est riche en équipements structurants à vocation départementale. On notera :

- Des équipements culturels ;
- Des équipements sportifs structurants ;
- Des équipements de santé majeurs ;
- Des établissements de formations ;
- Des équipements spécifiques comme les Haras Nationaux.

**La Roche-sur-Yon Agglomération dispose aujourd'hui d'un parc des expositions sur le site des Oudairies :**

- **L'équipement apparaît classique et vieillissant.**
- **L'équipement est contraint sur ce site pour envisager un agrandissement ou une rénovation d'ampleur.**

Cette situation particulière a contraint le délégataire à refuser, sur les dernières années des événements importants par manque de place. Dans une compétition permanente entre territoires, cette situation entraîne une perte de d'attractivité pour le territoire aggro-yonnais, préjudiciable à son dynamisme.

La commune souhaite consolider le sport de haut niveau sur ce secteur : l'usage actuel ne correspond donc pas au projet de reconversion de ce secteur.

La localisation actuelle du Parc des expositions, au voisinage d'équipements à forte fréquentation, rend son accessibilité complexe avec des tensions sur les flux et le stationnement.

Il est donc nécessaire de créer un nouveau parc des expositions (PEX) plus fonctionnel et plus adapté à l'accueil de deux types de manifestations :

- Congrès et séminaires en disposant d'un amphithéâtre (500-800 personnes), de salles de commissions, d'outils de restauration et d'hébergement adaptés ;
- Salons et foires avec des halles couvertes modulables et dotées d'outils techniques adaptés et des espaces extérieurs d'exposition.

### ■ Zoom sur les équipements publics récents

- Le complexe aquatique ;
- Le dojo ;
- Le Cyel, un "pôle culturel" (auditorium, un Conservatoire de Musique, Danse et théâtre, une École d'Art)
- La SMAC, scène de musiques, baptisée le Quai M ;
- Le pôle associatif, héberge 57 associations en centre-ville.

Le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération constitue un pôle étudiant majeur et en développement. Il propose des formations professionnalisantes et des cursus originaux de Bac à Bac+8.

## 6.3 GESTION DES DECHETS

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Déchets	La commune bénéficie de l'implantation de deux déchèteries et de divers services de collecte, en porte à porte et en apport volontaire pour les ordures ménagères, le tri et les biodéchets, suivant la localisation des résidents et selon la quantité et la nature des abonnés. La commune est correctement équipée.	Faible

(Source : rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés de LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION (2023).

La compétence déchets ménagers sur la commune de La Roche-sur-Yon est confiée à La Roche-sur-Yon Agglomération. Cette dernière organise la collecte et le traitement des ordures ménagères est assuré par Trivalis.

Les tonnages d'ordures ménagères collectées sur la commune sont inférieurs à la moyenne nationale et ceux du tri sélectif sont légèrement supérieurs

## 6.4 RESEAUX DIVERS

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Réseaux	<p>L'eau potable est desservie par Vendée Eau dont la ressource principale dans le secteur est constituée par la réserve de Moulin Papon. Une nouvelle usine de production d'eau potable est en cours de travaux (mise en service prévue mi 2025) pour répondre aux nouveaux besoins.</p> <p>Le traitement des eaux usées est assuré actuellement pour l'usine de Moulin Grimaud dont la capacité nominale de traitement est à saturation (charge hydraulique). La nouvelle usine de traitement sera en service fin 2028.</p> <p>Les eaux pluviales ruissellent sur la zone en direction de 2 bassins versants : la Poirière au Nord et la Riallée au Sud.</p> <p>Des réseaux électriques et de télécommunication se situent à proximité de la zone et leur extension permettra de desservir la zone.</p> <p>Une conduite de gaz est localisée au Sud du périmètre (à 80 m).</p>	Faible

## 6.5 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Potentiel énergétique	Le site est propice à certains modes de production d'énergie à l'échelle d'un quartier d'ampleur.	Moyen

Une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée en 2023 par Artelia. Une synthèse est présentée ci-après. L'étude complète est jointe en annexe.

Source	Potentiel	Commentaire
<b>Eolien</b>	-	Site sur une zone d'exclusion pour l'éolien (SRE) Les éoliennes doivent se situer à distance des bâtiments (non pertinent aux vues du projet).
<b>Solaire Photovoltaïque</b>	++	Les évolutions de la réglementation thermique imposent de produire de plus en plus d'énergie renouvelable. Le potentiel solaire photovoltaïque des bâtiments devra nécessairement être exploité pour pouvoir répondre aux réglementations à venir. Volonté forte du PCAET de développer le solaire.
<b>Solaire Thermique</b>	=	Cette solution n'est pas adaptée pour des bureaux mais pourrait l'être pour certaines industries et hôtels avec des besoins importants en ECS (à valider au cas par cas).
<b>Solaire hybrides</b>	-	Cette solution n'est pas encore complètement mature mais mérite d'être surveillée car elle devrait permettre à l'avenir de répondre à une partie des enjeux énergétiques des bâtiments.
<b>Bois énergie</b>	=	Réseau de chaleur envisagé sur site pour desservir les grands équipements mais à voir au cas par cas suivant les industries qui s'implantent. Peu de besoins en chaleur pour les bureaux (et à voir pour l'industrie suivant les acteurs qui viendront s'implanter).
<b>Méthanisation</b>	-	Afin d'être viable, ce type de projet doit être envisagé à l'échelle d'un territoire dépassant très largement le périmètre du projet.
<b>Valorisation énergétique</b>	-	Nécessité de disposer d'un site de valorisation à proximité et d'un réseau de chaleur (ce qui n'est pas le cas de la ZAC).
<b>Géothermie</b>	+	Les Pays de la Loire ne possèdent pas un sol propice à la géothermie profonde. La géothermie de surface pourrait être envisagée pour les besoins en chaleur (notamment du tertiaire).
<b>Récupération de chaleur – eaux usées</b>	=	La future RE limite les besoins thermiques des bâtiments et donc remet en question la pertinence d'un réseau. Cette solution pourrait être adaptée pour des activités présentant un besoin important en eau chaude (blanchisserie...).
<b>Réseau de chaleur</b>	++	En 2023, une étude du SYDEV a mis en évidence le potentiel pour un réseau de chaleur sur la partie Est de la ville.

		<p>Une phase de consultation s'engage au 1<sup>er</sup> semestre 2025 pour préparer la désignation d'un délégataire assurant la réalisation de ce réseau de chaleur avec la chaufferie dédiée.</p> <p>Un potentiel de développement de 8.5 GWh/ an est estimé (35 % de la chaleur livrée). La chaufferie (source principale au bois) est envisagée au Sud-Ouest du secteur de la Malboire.</p> <p>Il apparaît que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La filière est structurée pour répondre aux enjeux locaux (dynamique locale en lien avec le monde agricole : entretien des haies bocagères)</li> <li>• La taille du projet (environ 4000 tonnes de bois par an) reste dans une quantité largement absorbable par la production biologique locale actuelle (potentiel de 400 000 tonnes de bois par an en supplément du combustible déjà utilisé)</li> </ul>
<b>Aérothermie et eau chaude thermodynamique</b>	+	Cette solution est envisagée pour la ZAC et permettra de réduire les apports d'énergie.
<b>Solutions pour limiter les consommations liées à la ventilation</b>	++	Sujet important et relativement indépendant du mode de chauffage des bâtiments. Solutions permettant de limiter les consommations d'énergies.

Nota :

Potentiel : ++ : très favorable + : plutôt favorable = : à confirmer au cas par cas - : plutôt défavorable

## 7 CADRE DE VIE

### 7.1 PAYSAGE

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Paysage	<p>Les enjeux du site sont multiples et dépassent le périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la pérennité du réseau bocager à travers son insertion dans le futur tissu urbain et une notion productive (ressources en bois) ;</li> <li>• Compléter la trame verte sur les espaces publics et privés ;</li> <li>• Etudier la trame bleue de gestion des eaux pluviales comme un véritable écosystème ;</li> </ul> <p>Assurer l'agrafe urbaine par une trame d'usages actives : l'enjeu est d'effacer l'effet de zoning lié à la juxtaposition d'entités paysagères et de travailler une véritable agrafe urbaine qui repose à la fois sur la trame verte et bleue et une trame d'usages construite sur le réseau de chemin creux et au-delà une diffusion du parc des Oudairies au sein du projet en lien avec le centre-ville, la vallée de l'Yon.</p>	Très fort

### 7.1.1 Les unités paysagères

Situé à l'Est de la Roche sur Yon, le futur parc d'activités et tertiaire de la Malboire s'implante entre la RD 948, la RD 80, les Oudairies et les terres agricoles.

Le périmètre s'inscrit à cheval sur le cordon urbain Est de l'agglomération entre une unité urbaine composée d'ensemble pavillonnaire, d'une zone d'activités et une unité agricole.

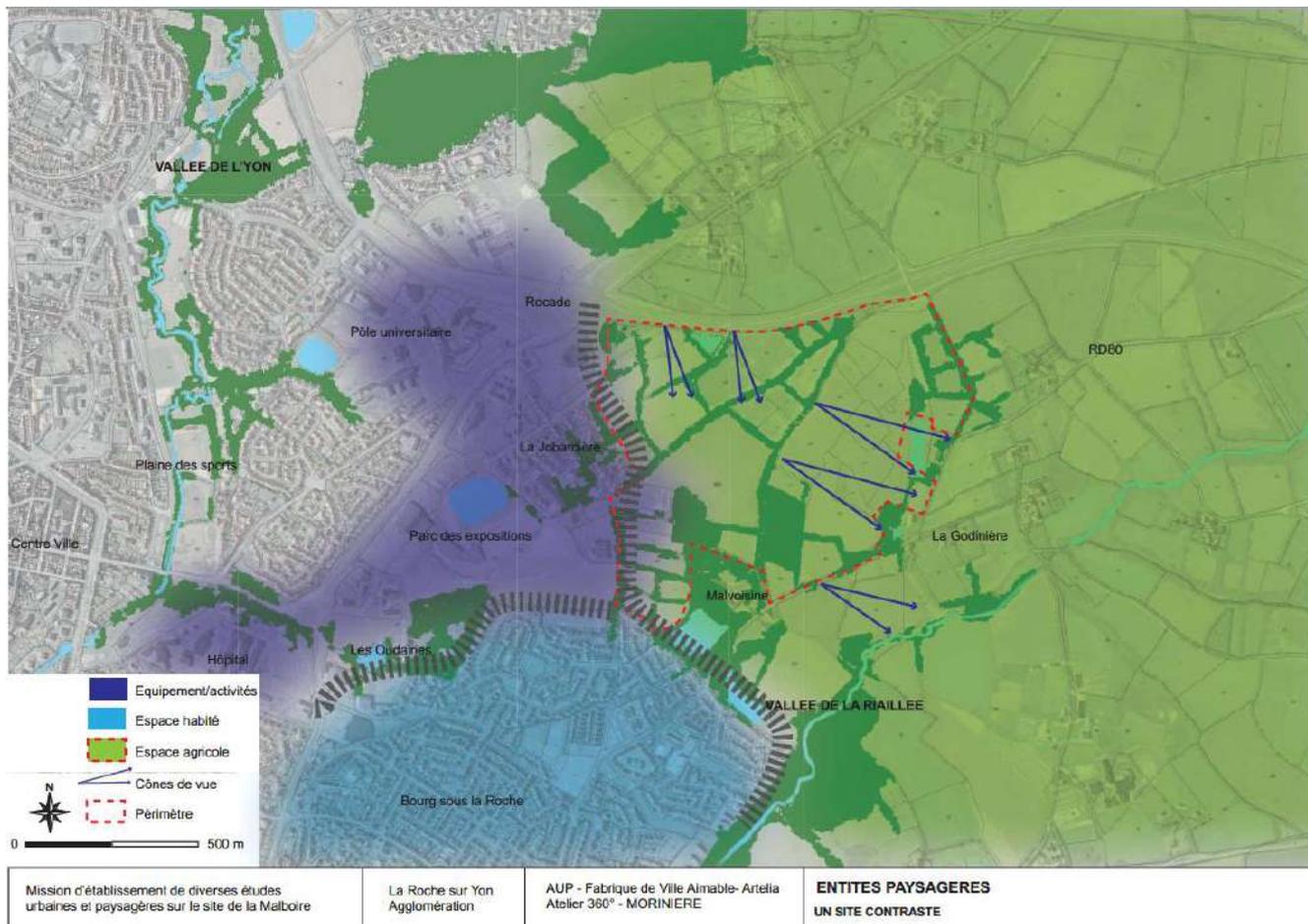


Figure 16 Les entités paysagères

#### La ZA Malboire – les Oudairies

La diversité d'activités (CHD, Centre commercial, bureaux, artisanat...) génère des disparités de volumes bâtis importantes et une lecture difficile des continuités qu'elles soient urbaines ou d'usages. Cette diversité en volume se retrouve également dans la composition de l'espace qui alterne pleins et vides relativement importants liés aux espaces de stationnements, d'exposition, au bassin isolé au milieu des infrastructures.

#### Unité pavillonnaire de Bourg sous la Roche

Situé au sud du périmètre, l'ensemble présente une forme urbaine intéressante notamment par la trame douce qui se matérialise par un réseau de venelles et d'espaces de convivialité au cœur du tissu.

#### Unité agricole bocagère

L'ensemble agricole présente un patrimoine végétal exceptionnel. Les haies sont dans un très bon état de conservation sur certaines parties. Il subsiste aussi un maillage bocager assez dense plus à l'Est en bordure des grandes parcelles ; les haies ont été arrachées lors de remembrements ou parfois elles n'apparaissent que sous forme de lambeaux, parfois

peu ou assez dégradés avec une absence d'arbres et donc d'ourlet. Le site présente un paysage de bocage caractéristique sous forme de cellules plus ou moins importantes.

Au Sud-Ouest, la présence d'une zone humide aménagée, globalement occupée par le Saule roux, est un point fort du point de vue de la biodiversité. Cette zone humide est reliée à un bocage dense de type prairie humide.

La parcelle proche est occupée par une châtaigneraie, groupement végétal mono spécifique.

### Les perspectives

Le paysage très codifié du bocage offre des perspectives riches et variées selon l'ampleur des cellules et la qualité des haies. Le site de Malboire représente à lui seul un spot important de biodiversité par son étendue, la diversité des habitats et par la qualité de leur composition, leur bonne structure et leur apparente bonne fonctionnalité. Cependant, le site s'avère quelque peu enclavé entre les D9 et D148 et l'A87, bien qu'il profite vers le Sud et l'Ouest d'étendues suffisantes pour permettre un brassage des espèces. Le relief et un maillage plus large offrent des perspectives profondes vers la vallée de la Riallée.

La visibilité depuis le contournement/la rocade est ponctuellement structurante pour le site et sa mutation. On notera ainsi la perspective sur l'église Saint Louis depuis le pont au dessus de la RD 948 (notamment l'hiver).

### 7.1.2 La trame verte et bleue comme lien entre les unités paysagères

L'analyse paysagère par unité montre une certaine fragmentation des espaces selon l'occupation et les usages.

A plus petite échelle, il y a pourtant un lien écologique et paysager en capacité de lier ces ensembles dans le futur. La trame verte et bleue depuis la vallée de l'Yon vers la Riallée constitue en effet une trame forte à conforter, en mesure de lier le projet aux entités urbaines mais au-delà aux équipements, au centre-ville. La mise à profit du parc des Oudairies, des 'délaissés' du parc des sports et de la trame verte du périmètre d'études peut créer demain un ensemble attractif pour travailler et habiter en profitant de la richesse de la biodiversité de cette partie Est de la ville.

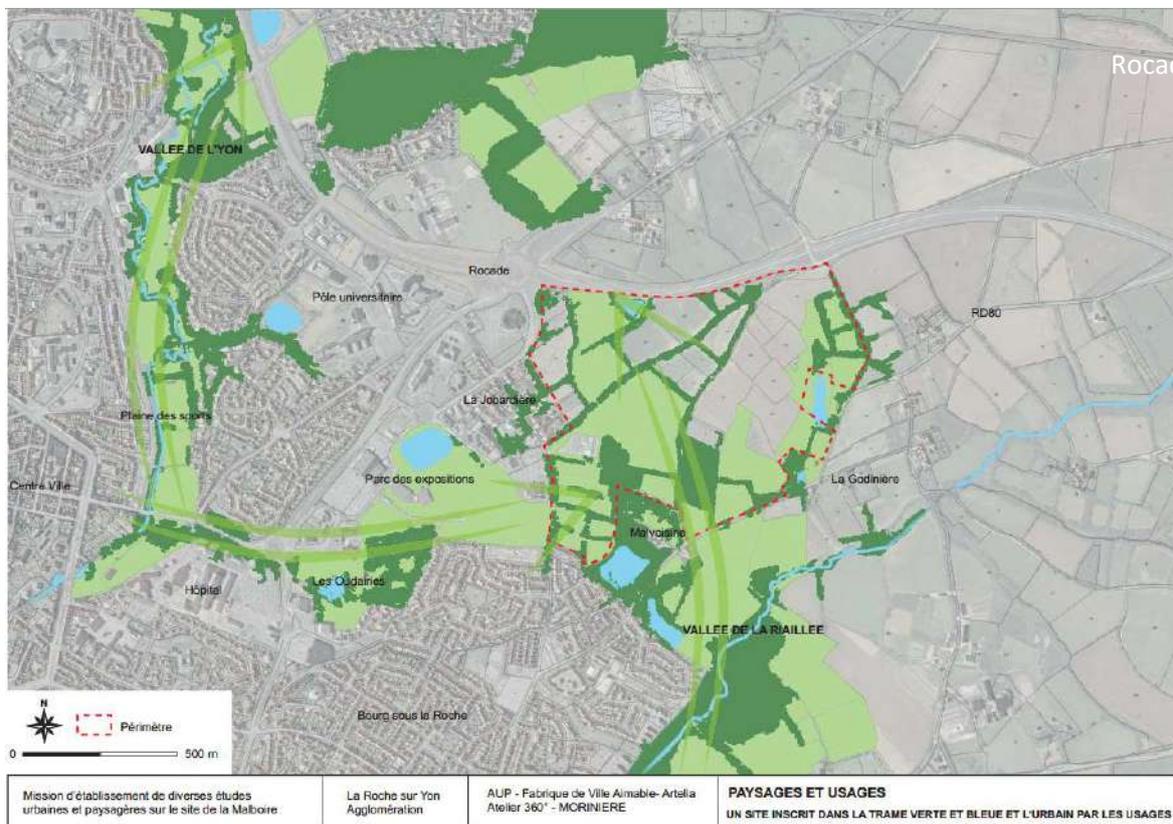


Figure 17 Trame verte et bleue

### 7.1.3 Les enjeux

Les enjeux sont multiples et dépassent le périmètre de l'opération :

- Garantir la pérennité du réseau bocager à travers son insertion dans le futur tissu urbain et une notion productive (ressources en bois).
- Faire de ce maillage bocager une véritable image de marque de la future zone d'activités permettant de créer un nouvel écosystème de travail de qualité ;
- Compléter la trame verte sur les espaces publics et privés ;
- Etudier la trame bleue de gestion des eaux pluviales comme un véritable écosystème ;
- Assurer l'agrafe urbaine par une trame d'usages actives : l'enjeu est d'effacer l'effet de zoning lié à la juxtaposition d'entités paysagères et de travailler une véritable agrafe urbaine qui repose à la fois sur la trame verte et bleue et une trame d'usages construite sur le réseau de chemin creux et au-delà une diffusion du parc des Oudairies au sein du projet en lien avec le centre-ville, la vallée de l'Yon ;
- Clarifier le schéma de circulation en assurant les logiques d'entrées de ville ;
- Assurer les objectifs du PCAET en influençant les programmes de construction et d'aménagement sur les parcelles privées ;
- Avoir une vision économe de l'espace afin d'assurer les objectifs du zéro artificialisation nette / anticiper la mutation de certains ilots bâtis sur l'entrée de ville Ouest ;
- Valoriser l'image de la ville en promouvant des programmes architecturaux de qualité.

#### 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...



## 7.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

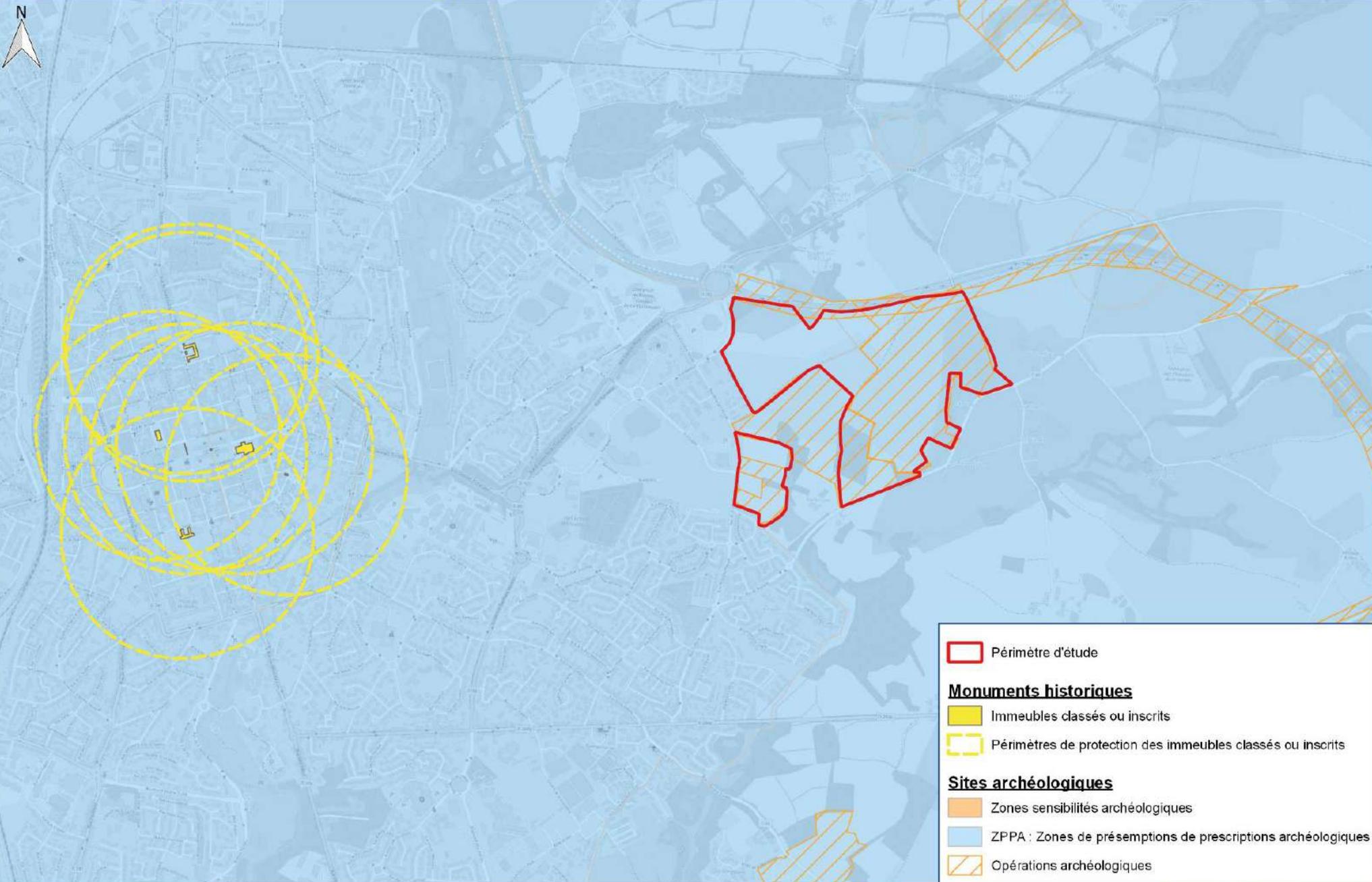
### 7.2.1 Patrimoine architectural

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Patrimoine	Il n'existe pas d'édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques dans les périmètres d'étude considérés, ou dont le périmètre de protection recouperait les sites.	Nul

### 7.2.2 Patrimoine archéologique

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Archéologie	Trois périmètres de sensibilité archéologiques sont présents sur le site. De plus, le périmètre d'étude se situe en zone de présomption de prescriptions archéologiques. Un diagnostic archéologique sera prescrit lorsque le concessionnaire d'aménagement sera désigné.	Fort

Un diagnostic archéologique préalable est susceptible d'être prescrit par le Préfet de Région en application de la loi 2001-44 modifiée du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.



### 7.3 POLLUTIONS DES SOLS

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Sites et sols pollués	Le site le plus proche (PAL8503367) se situe rue Kepler, à la ZI Les Oudairies, à 300 m à l'Ouest du secteur d'étude. Il s'agit d'une industrie de métallurgie dont l'activité est maintenant terminée.	Nul

Dans le cadre des deux bases d'inventaires :

- La base de données BASOL : base qui identifie les sites pollués ou potentiellement pollués qui appellent une action des pouvoirs publics ;
- La base de données BASIAS : inventaires historiques des sites industriels et des activités de services, origines potentielles de pollutions.

Trois sites BASOL sont recensés sur le territoire communal. Un seul est traité et libre de toute restriction. Les deux autres sites sont mis en sécurité et/ou doivent faire l'objet d'un diagnostic.

282 sites BASIAS sont recensés sur le territoire de la Roche-sur-Yon.

Le site le plus proche (PAL8503367) se situe rue Kepler, à la ZAC Les Oudairies, à 300 m à l'Ouest du secteur d'étude. Il s'agit d'une industrie de métallurgie dont l'activité est maintenant terminée.

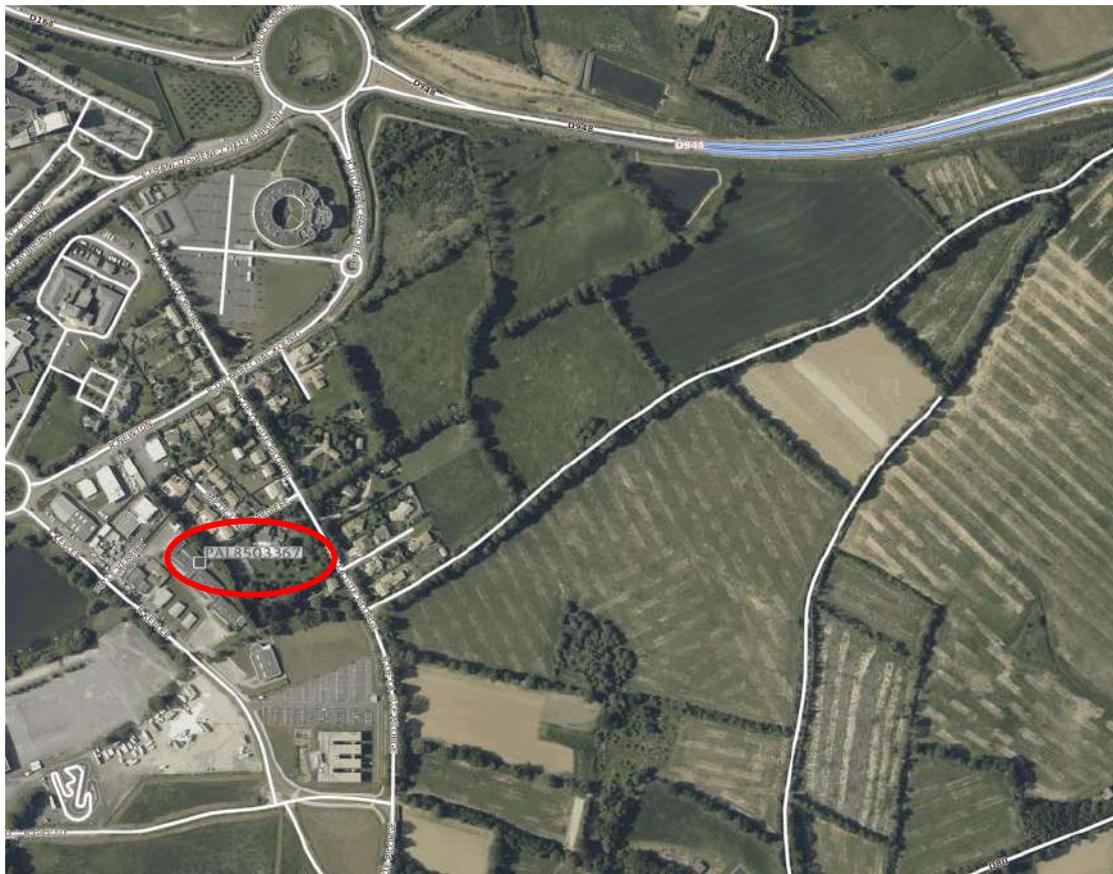


Figure 18 Localisation du site BASIAS le plus proche de la zone d'étude (Source : Géorisques.gov)

## 7.4 DEPLACEMENTS

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Trafic et déplacements	<p>Le périmètre d'étude est encadré par les infrastructures routières structurantes, le périphérique et les rues Château Briand, Newton, Halley et Gîte pilorge. Le site dispose à sa hauteur Est d'un demi-échangeur qui n'est pas ouvert à la circulation en l'état.</p> <p>Le trafic est élevé sur la rue François-René Chateaubriand, vers le giratoire Napoléon. L'accès au site se fait uniquement depuis les rues Newton et Gîte pilorge, par le giratoire Napoléon.</p> <p>Le site est directement desservi par une ligne de bus (ligne F) ainsi que par deux autres lignes de bus (les lignes 7A et 7B) présentes à proximité.</p> <p>Une étude de trafic a été menée en 2022 et a permis d'estimer à 24 000 véhicules/j le nombre de véhicules entrants et sortants du périmètre d'étude, dont plus de la moitié circulant sur l'axe principal, rue René Châteaubriant.</p>	Moyen

### 7.4.1 Une politique globale de déplacements

La ville s'inscrit dans le réseau régional des grands axes de communication.

La Roche-sur-Yon est reliée par voies ferrées aux villes des Sables-d'Olonne, de Nantes, de La Rochelle et de Bressuire.

La ville dispose également d'un aéroport. Situé à 6 km au Nord-Est de la ville de La Roche-sur-Yon et prévoit de développer l'aviation d'affaires et de tourisme.

Un Plan Global des Déplacements à l'échelle de La Roche-sur-Yon Agglomération a été approuvé en conseil communautaire le 24 septembre 2015.

Celui-ci se fixe pour objectif de stabiliser la circulation automobile à son niveau actuel (2013), ce qui suppose que la croissance de la population, et donc du nombre global de déplacements, soit compensée par une réduction de la part modale de l'automobile et par un report des usages vers les modes de déplacement les plus vertueux.

L'Agglomération s'engage pour l'élaboration du nouveau Plan de Mobilité 2026-2035 – Phase 2. Celui-ci vise à garantir à chaque habitant une solution de mobilité durable, accessible et adaptée à ses besoins.

Le PADD du Schéma de cohérence territoriale a défini les grandes orientations de la politique des transports et déplacements à partir de 3 ambitions majeures :

- Porter l'ambition d'un doublement des déplacements en modes actifs (piétons, vélos),
- Augmenter la part des modes partagés (covoiturage, transports collectifs, plans de mobilité d'entreprise ou de quartier...)
- Stabiliser le nombre de déplacements individuels motorisés (voitures, deux roues motorisés...).

## 7.4.2 Les déplacements autour du site de La Malboire

### 7.4.2.1 Modes actifs et transport en commun

(Source : Etude préalable de circulation et d'aménagement urbain, SCE Aménagement & Environnement, 2018)

Une étude sur les déplacements est en cours sur la ville. Cette étude vise à adapter le réseau de circulation aux évolutions démographiques et économiques du territoire. Le plan de composition anticipe d'ores et déjà les principaux enjeux en ayant une réflexion à l'échelle de l'Est de la ville.

### 7.4.2.2 Piétons

Le secteur dispose d'un nombre important de cheminements piéton, mais aucun n'est structurant.

Le parc du château des Oudairies dispose d'une forte densité de cheminements piétons (usage récréatif).

Deux secteurs font l'objet d'une forte fréquentation :

- Rue Kepler réalisé avec un trafic moyen journalier de 131 piétons ;
- Rue René Châteaubriand entre l'école d'infirmière et l'Université. Les étudiants infirmiers traversent cette voie au niveau du giratoire afin de rejoindre le restaurant universitaire.

### 7.4.2.3 Vélo

Tout comme l'accessibilité piétonne le secteur est peu pourvu d'aménagements structurants. Aucune liaison continue ne permet de rejoindre le centre-ville.

Néanmoins, depuis le sud, il est possible de rejoindre le secteur via une voie verte. Le cheminement est sécurisant et il permet d'accéder au centre commercial Leclerc aux zones d'emplois et aux sites d'enseignements.

### 7.4.2.4 Transport en commun

La forte densité de pôles générateurs de déplacement nécessite une bonne desserte en bus (maillage, fréquence et régularité) :

Les principaux lieux d'enseignements sont desservis par le réseau urbain de transport en commun avec des lignes et des horaires adaptés en soirée pour les étudiants. L'Hôpital, le parc des expositions et les centres commerciaux sont desservis.

Une nouvelle offre de transport est proposée sur l'Agglomération depuis septembre 2024 avec notamment un nouveau plan du réseau, plus simple, plus pratique et plus efficace (source : implusyon.fr). A cet égard, les 13 communes de l'Agglomération sont désormais desservies.

Le site de Malboire est desservi (desserte du pôle de formation) et il est convenu de mettre à jour le réseau en fonction de développement des phases opérationnelles.

## 7.4.3 Le réseau viaire

La Roche-sur-Yon est au carrefour de quatre voies importantes la reliant aux grandes agglomérations de l'Ouest (Arc Atlantique).

Le périmètre d'étude est encadré par les infrastructures routières suivantes :

- La Route Départementale 948.

- L'accès au Nord-Ouest à partir du rond-point Napoléon-Vendée.

La RD80 qui traverse le site permet l'accès en venant du Bourg-sous-la-Roche au Sud.

#### 7.4.4 Etude de trafic 2022

Une synthèse de l'étude de trafic menée en 2022 est présentée ci-après.

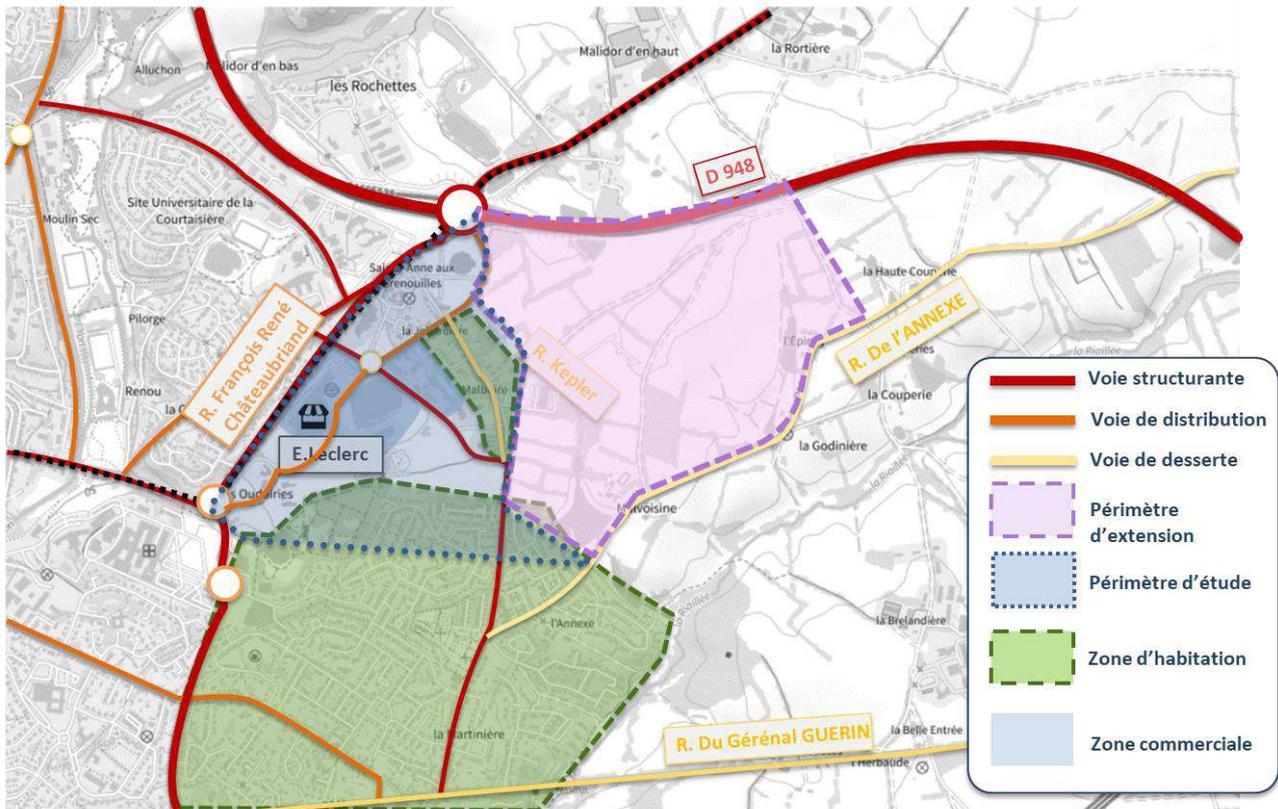


Figure 19 Hiérarchisation des voies de circulation

La campagne de mesures a permis d'estimer à 24 000 véhicules/j le nombre de véhicules entrants et sortants du périmètre d'étude.

L'axe principal, rue René Châteaubriant, dessert le secteur avec plus de 13 000 véh/j. L'axe rue Maréchal Koenig – Newton, est un axe secondaire avec plus de 5 000 véh/j. La rue Kepler s'y connecte avec près de 4 000 véh/j. Et la rue de la Gîte Pilorge dessert le quartier localement avec un peu plus de 2 000 véh/j.

Le trafic routier représente globalement moins de 1,5 % du trafic, mais est présent sur l'ensemble des axes, même en desserte locale, rue de la gîte pilorge notamment.

## 7.5 NUISANCES SONORES

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Nuisances sonores	L'ensemble de la zone d'étude se situe en zone d'ambiance sonore modérée, hormis aux abords de la D948 et de la rue de Newton (L <sub>Aeq</sub> Jour ≤ 65 dB(A) et L <sub>Aeq</sub> Nuit ≤ 60 dB(A)).	Moyen

### 7.5.1 Classement sonore des voies

En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Les classements sonores des voies bruyantes dans la zone d'étude, fournis par les services de l'Etat en Vendée, sont les suivants.

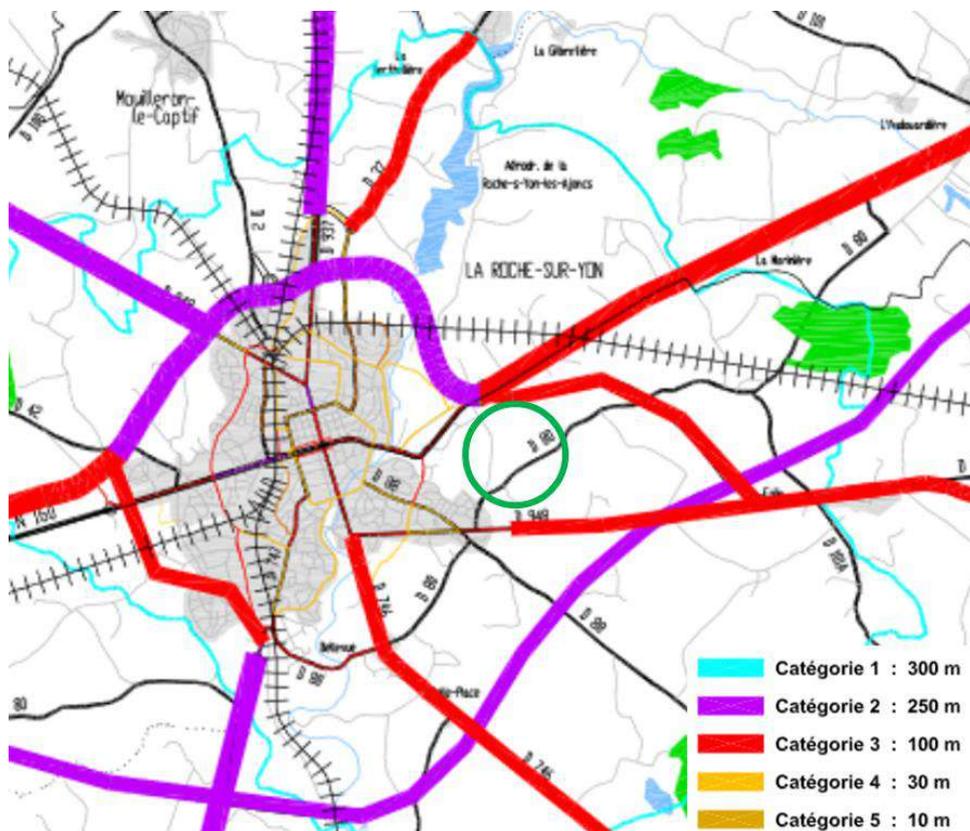


Figure 20 Carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée

Le périmètre d'étude est bordé au Nord par la RD948 de catégorie 3. La RD248 de catégorie 3 est située au Sud du périmètre et la RD160 de catégorie 2 se trouve au Nord-Ouest de la zone.

## 7.5.2 État initial acoustique

Une étude acoustique longue durée (5 points de mesures 24 heures) a été menée en 2022 sur le périmètre d'étude.

Le périmètre d'étude est ceinturé au Nord par le contournement Nord-Est de La Roche-sur-Yon (RD 948), et au Sud par la route de Château-Fromage (RD 80) qui suit la vallée de la Riallée.

Le bruit routier constitue la source de nuisance principale. Cependant, de nombreux secteurs restent encore protégés et baignent dans un paysage acoustique de type rural ponctué au cours de l'année par les travaux agricoles dans les champs.

Les cartes de bruit suivantes mettent en évidence l'impact acoustique liés aux axes routiers en situation initiale (2022) de jour et de nuit, calculées à une altitude de 4 mètres au-dessus du sol (cf. directive européenne 2002/49/CE), représenté par un maillage surfacique).

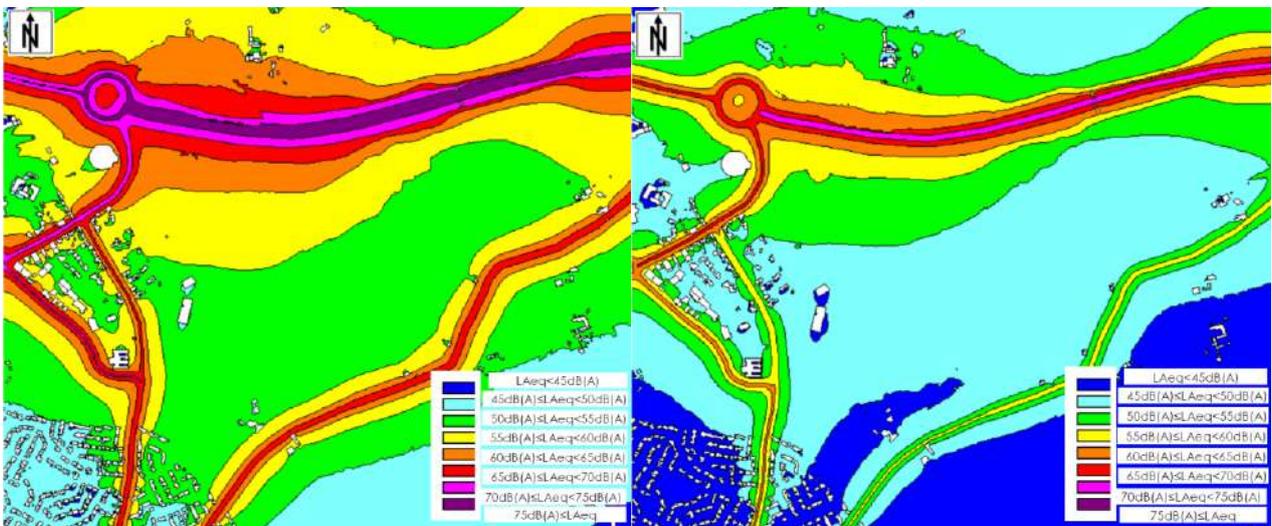


Figure 21 Carte de bruit - Période Jour (à gauche) et Nuit (à droite) - Situation initiale (2022)

L'ensemble de la zone d'étude se situe en zone d'ambiance sonore modérée, hormis aux abords de la D948 et de la rue de Newton (L<sub>Aeq</sub> Jour ≤ 65 dB(A) et L<sub>Aeq</sub> Nuit ≤ 60 dB(A)).

## 7.6 QUALITE DE L'AIR

(Source : Rapport annuel Air Pays de la Loire, 2023)

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Qualité de l'air	<p>Durant l'année 2023, l'agglomération de la Roche-sur-Yon a bénéficié de bons indices de qualité de l'air pendant 80 % des jours de l'année. Des mauvais indices de qualité de l'air ont été observés 14 jours de l'année.</p> <p>Les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques recensées sur le territoire communal sont : la circulation automobile, les établissements industriels, les sources fixes de type résidentiel et tertiaire</p>	Moyen

### Situation de La Roche-sur-Yon par rapport aux valeurs réglementaires de qualité de l'air en 2023



Comparaison des valeurs mesurées sur les stations aux valeurs réglementaires.

Figure 22 Situation de La Roche sur Yon par rapport aux seuils de qualité de l'air en Vendée en 2018 (Air Pays-de-la-Loire, 2023)

Durant l'année 2023, l'agglomération de la Roche-sur-Yon a bénéficié de bons indices de qualité de l'air pendant 80 % des jours de l'année.

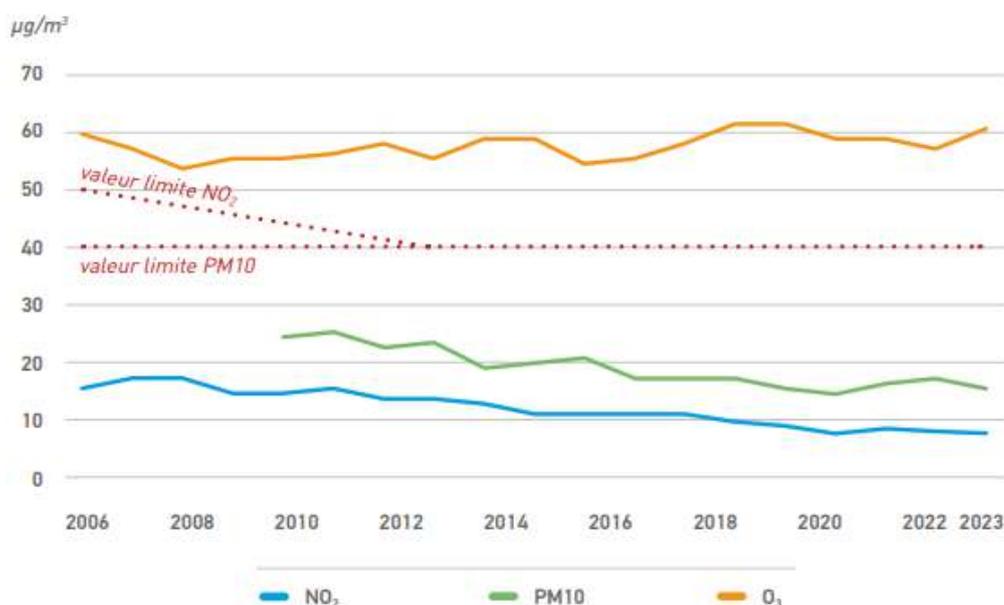


Figure 23 Historique des niveaux moyens annuels de PM10, NO2 et O3 à La Roche sur Yon (Air Pays-de-la-Loire, 2023)

## 7.6.1 Sources potentielles de pollution de l'air à proximité du périmètre d'étude

Les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques recensées sur le territoire communal sont :

- **La circulation automobile**, RD948 avec un trafic dense généralement fluide mais ponctuellement congestionné
- **Les sources fixes de type résidentiel et tertiaire : émission diffuse dépendant notamment du mode de chauffage utilisé**
- **Le secteur agricole**, le territoire fortement agricole (autour de 60%) produit une part importante des émissions de particules du fait du travail du sol (labour, semis, plantation, fertilisation récolte).

## 7.6.2 Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) Pays de la Loire

Le SRADDET retient notamment l'objectif de conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens, décliné selon les orientations suivantes :

- Réduire l'exposition de la population, notamment la population sensible, en encadrant le développement des établissements accueillant un public sensible à proximité de sources polluantes (grands axes routiers, etc.), intégrant les préoccupations de la qualité de l'air dans le choix de localisation des nouveaux sites d'activités et en recherchant la proximité des dessertes en transports en commun ;
- Intégrer la problématique de la qualité de l'air en prenant en compte l'évolution des connaissances scientifiques dans les politiques publiques de manière générale et plus spécifiquement dans les projets d'aménagement : choix des formes urbaines dans les futurs quartiers denses favorisant la dispersion des polluants, développement de la nature en ville et de la couverture végétale pour favoriser l'absorption des polluants par les végétaux, ... ;
- Au regard des facteurs plus localisés de pollutions (particules fines, ammoniac, composés organiques volatiles, ...), favoriser les mobilités durables en développant les modes de transport peu polluants (modes actifs, transports en commun, covoiturage) et améliorer les reports modaux sur le réseau ferré et les transports en commun, par-delà l'évolution des process industriels et agricoles.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans les actions du Plan National de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) et concourt à atteindre les objectifs chiffrés suivants, fixés par le décret n°2017-949 :

<i>(Réduction par rapport à 2005, année de référence)</i>	Objectifs 2020	Objectifs 2025	Objectifs 2030
<b>Dioxyde de soufre (SO2)</b>	- 55%	- 66%	- 77%
<b>Oxydes d'azote (Nox)</b>	- 50%	- 60%	- 69%
<b>Composés organiques volatiles (COVNM)</b>	- 43%	- 47%	- 52%
<b>Ammoniac (NH3)</b>	- 4%	- 8%	- 13%
<b>Particules fines (PM2,5)</b>	- 27%	- 42%	- 57%

## 7.7 RISQUES NATURELS

(Source : DDRM, 2012)

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Risques naturels	<p>Le classement du secteur d'étude en zone de sismicité 3 implique la prise en considération de règles de construction parasismiques.</p> <p>Le projet n'est pas concerné par une zone inondable centennale, étant donné sa situation géographique, ainsi que la géomorphologie du site.</p> <p>Le site d'étude ne présente qu'un risque faible à l'aléa de retrait/gonflement des argiles.</p>	Faible

### 7.7.1 Zone inondable

Selon la cartographie de l'Atlas des Zones Inondables, **le projet n'est pas concerné par une zone inondable centennale.**

### 7.7.2 Risque sismique

La commune de la Roche-sur-Yon est située en zone d'aléa modéré. Des règles de construction parasismiques sont applicables dans la zone 3 aux nouveaux bâtiments et à certaines catégories de bâtiments anciens dans des conditions particulières.

### 7.7.3 L'aléa retrait/gonflement des argiles

D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux du BRGM, les périmètres d'étude sont essentiellement concernés par un aléa faible, à l'exception des secteurs des cours d'eau temporaires qui présentent un aléa moyen.

## 7.8 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Facteurs	Enjeu retenu	Niveau d'enjeu
Risques technologiques	Le périmètre d'étude est concerné par le risque « transport de matières dangereuses » par sa proximité avec la RD 948.	Faible

### 7.8.1 Risques industriels

Il existe sur le territoire communal, 22 installations classées pour la protection de l'environnement. La plus proche se trouvant à 900 m au Nord des périmètres d'étude. Parmi ces installations, aucune n'est classée SEVESO.

**La Roche-sur-Yon ne fait pas partie des communes concernées par le risque industriel (DDRM, 2012).**

### 7.8.2 Risque de rupture de barrage

Les périmètres d'étude se situent en dehors de la zone concernée par l'onde de submersion du barrage du Moulin Papon.

### 7.8.3 Transport de matières dangereuses

**Le périmètre d'étude est concerné par le risque de transport de matières dangereuses lié à sa proximité avec la RD 948.**



# **D. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJETS, ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS EXAMINEES**

# 1 HISTORIQUE DU PROJET : UN PROJET INSCRIT DE LONGUE DATE DANS LA PLANIFICATION DE TERRITOIRE

La commune puis l'Agglomération de la Roche-sur-Yon ont inscrit depuis plusieurs années le projet économique du secteur de Malboire dans leurs stratégies de territoire à long terme, à travers différents documents de planification :

- le Schéma de développement économique de 2011,
- le Schéma Prospectif du Foncier Économique (SPFE) approuvé en juillet 2022,
- au sein du « Projet Urbain » communal « RSY 2008 - 2040 »,
- le Projet de territoire 2020- 2030.

L'ensemble du secteur de la Malboire est inscrit en catégorie **Zone de Rayonnement** (Espaces qualitatifs pour les plus grandes implantations à rayonnement extérieur) au **SCOT du Pays Yon et Vie révisé et approuvé le 11 février 2020**.

Les premiers aménagements sur le secteur se sont traduits par l'installation de la Plateforme Régionale d'Innovation Proxinnov et du Centre de Ressource et d'Innovation, au sein du périmètre du permis d'aménager Parc de la Malboire (12,3 ha) alors autorisé le 18 octobre 2012.

En parallèle, le Conseil d'Agglomération du 28 juin 2011 a également entériné le principe d'une ZAC multisite sur le secteur de Malboire mais sur un périmètre réduit (44,1 ha). Les objectifs d'aménagement doivent permettre de répondre à la demande foncière à vocation économique en créant un cadre de travail qualitatif sur les aspects paysagers et environnementaux. La création de la ZAC multisite Malboire sur un secteur classé en 1AUE au PLU a été approuvée le 17 décembre 2013 par le Conseil d'Agglomération.

Plusieurs scénarii de plan global pour Malboire ont été esquissés, avec différents phasages possibles intégrant :

- Une cohérence urbaine, fonctionnelle et paysagère d'ensemble ;
- La faculté de réaliser une première tranche opérationnelle à court terme ;
- L'engagement d'une stratégie de maîtrise foncière active.

En outre, plusieurs actions ont été déployées pour assurer une gestion économe de l'espace :

- La diminution du périmètre global dédiée au pôle d'excellence sur Malboire ramené de 113 à 72,5 ha :
  - Suppression du périmètre opérationnel de la partie située au nord de la RD 948 (entre la RD 160 et RD 948)
  - Suppression des parties sud inventoriées en zones humides et reconversion de ces secteurs en zone 2AU à la place du secteur opérationnel.
- L'ambition de développer un projet renforçant les densités dans une trame paysagère préservée et valorisée.
- La traduction au PLU des dispositions sur la partie non conservée du périmètre de l'ancienne ZAC de Malboire. La vocation antérieure de développer sur Malboire de l'habitat à court terme au sud et des activités liées au tourisme vert au sud -est n'a plus été retenue.

Le pôle de Malboire comprendra au final trois entités opérationnelles sur 72,5 hectares, participant à un seul et unique schéma cohérent :

- Le premier Permis d'Aménager « Parc de Malboire » de 13,2 ha.
- La ZAC multi site à l'Est (37,8 ha) et au sud-ouest (6,3ha).
- Un nouveau Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest sur 15,1 ha, qui s'inscrit dans un projet plus large de réalisation du pôle d'excellence de Malboire visible dans les documents de planification du territoire en termes d'aménagement et de développement économique, tout en organisant et en maîtrisant l'espace.

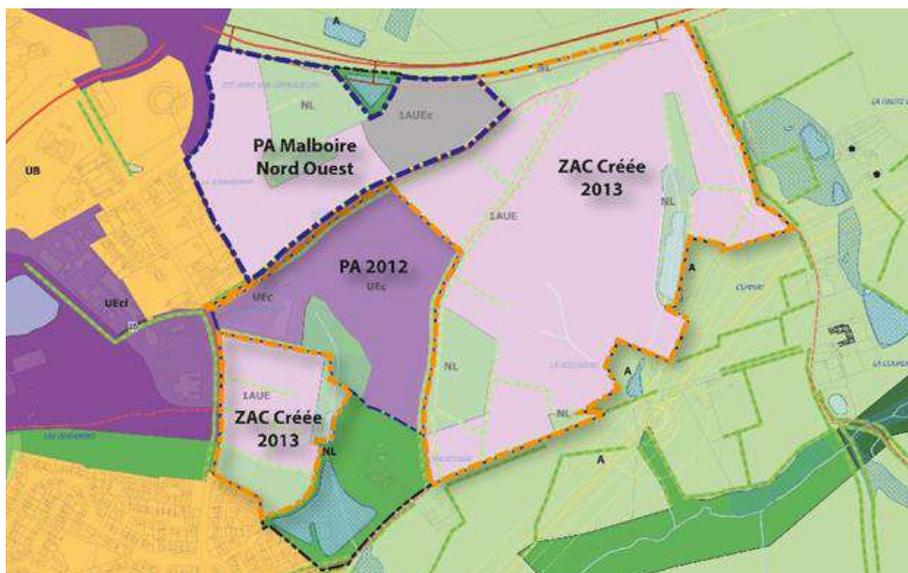


Figure 24 - Organisation des PA et de la ZAC sur zonage PLU

Le plan guide de l'ensemble du Secteur de Malboire a été actualisé en 2019 afin d'assurer la cohérence entre ces 3 périmètres. Le pôle constitue un site d'avenir qui se construira dans la durée et par phases successives.

La dernière et 4<sup>ème</sup> révision du Plan Local d'Urbanisme de la Roche-sur-Yon, prend en compte les évolutions législatives impactant l'urbanisme depuis les lois dites Grenelle, puis la loi ALUR, et intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière notamment.

De plus, le projet de Malboire est clairement identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur, où il figure en **pôle structurant d'activité pour l'Agglomération et en Entrée de ville à qualifier**.



Figure 25 - Extrait PADD du PLU approuvé le 28/11/2023

Par ailleurs, le PLU encadre l'aménagement du secteur de la Malboire par une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui a pour enjeux de :

- Créer un pôle technopolitain vitrine de la capacité d'innovation et de l'excellence du territoire yonnais à la fois en termes économiques et en termes de transition écologique
- Assurer et valoriser la trame verte et bleue du site en maillage bocager

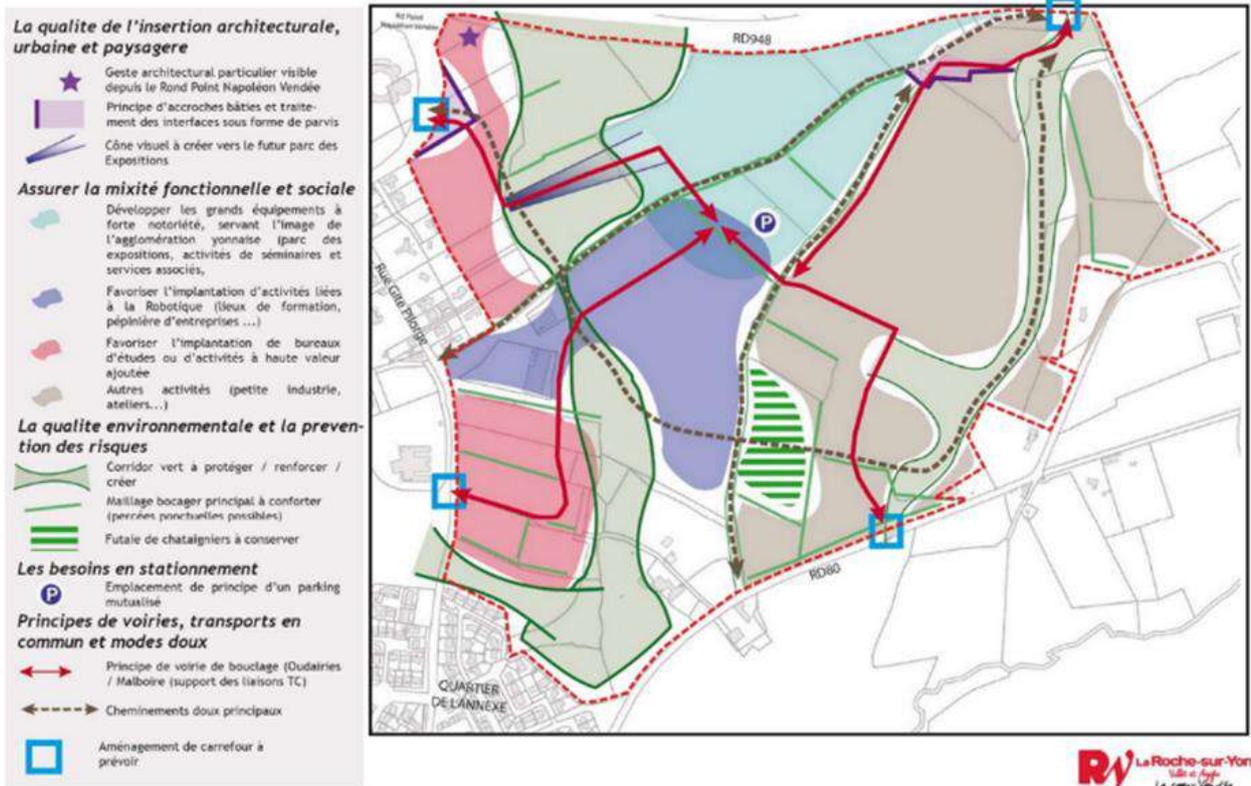


Figure 26 - Extrait de l'OAP sectorielle de Malboire PLU 2023

## 2 ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

### 2.1 LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire de la Roche sur Yon agglomération est parmi les plus dynamiques au niveau national. Le territoire souhaite conserver ce dynamisme, tout en l'inscrivant dans une meilleure gestion de l'espace.

#### 2.1.1 Soutenir une dynamique économique

Le territoire compte nombre de réussites industrielles et commerciales familiales et une solidarité entrepreneuriale reconnue. Plusieurs outils existent déjà sur le territoire permettant de soutenir efficacement la création d'activités génératrice des emplois de demain (pépinières d'entreprises généralistes ou spécialisées, réseaux d'acteurs locaux...).

Pour autant, ces outils ne suffisent plus à répondre aux besoins économiques d'accueil des entreprises du tertiaire, d'évènement d'envergures importantes et de lien entre les différents domaines dans le secteur de l'innovation. En effet, la demande de locaux pour des PME artisanales et de services reste soutenue et les pépinières d'entreprises actuelles sont entièrement occupées.

Cependant, les services aux entreprises doivent trouver également leur place dans un environnement de premier choix, de l'immobilier de bureau performant du point de vue numérique et thermique et en disposant d'un accès aux grands axes. C'est le but des îlots dédiés au tertiaire dans le Permis d'Aménager de Malboire Nord – Ouest.

## 2.1.2 La résilience industrielle et la capacité de rebond collective

L'Agglomération de la Roche-sur-Yon s'est associée aux territoires voisins Vie et Boulogne et le Pays des Acharde sous la bannière Vendée-Centre pour s'engager dans une démarche nationale Territoire d'industrie.



Deux ambitions spécifiques concernent l'accompagnement des projets industriels :

- **AMBITION 4** - Encourager la mutation des espaces économiques aux contraintes et enjeux d'aujourd'hui et de demain.
- **AMBITION 6** - Faciliter la performance industrielle et la performance verte.

A travers la signature de la convention d'objectifs « Territoires d'industrie » Vendée-Centre, l'Agglomération souhaite conforter le positionnement de l'industrie sur son territoire. Ainsi, le projet du pôle de Malboire qui vise à accompagner les formations industrielles de pointe et favoriser l'accueil d'entreprises dans une logique d'optimisation de l'espace répond aux ambitions de souveraineté et de montée en compétence industrielle françaises et européennes.

## 2.1.3 La stratégie d'encouragement à la souveraineté industrielle, la formation et à l'innovation

Au regard des atouts du territoire et de ses potentiels, l'Agglomération a choisi de privilégier des filières d'avenir : robotique et numérique en particulier. Ces filières économiques s'inscrivent dans l'ensemble du bassin économique de l'Agglomération et en bonne complémentarité avec le territoire de proximité. C'est le cas pour ces filières d'avenir pour lesquelles le Techno – campus Proxinnov installé dans le Parc Malboire est identifiée comme Plateforme Régionale d'Innovation pour la filière robotique.

La Roche-sur-Yon Agglomération, la Région des Pays de la Loire, l'Université de Nantes et la Chambre de Commerce et de l'Industrie, ont signé un Schéma local de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation. Une forte synergie entre recherche appliquée, formation et filière industrielle a été développée par les forces vives de l'Agglomération. Elle s'applique en premier lieu à la robotique mais aussi aux autres filières innovantes.

L'objectif à l'horizon 2025/26 est de renforcer l'attractivité et la distinction du pôle universitaire yonnais en s'appuyant sur trois filières d'excellence, le droit-trilingue/droit international, la robotique et le génie de l'environnement. Deux projets importants ont ainsi ouvert à la rentrée 2023 sur le **Parc Malboire** :

- **Le CNAM** : axes de recherche et de formation sur la production, le stockage et la distribution des énergies durables, en particulier dans les domaines de la mobilité et du bâtiment. Des formations dans le champ de l'énergie seront également développées.
- **L'UIMM-AFI** qui a pour objectif de mettre en avant les métiers de l'industrie et de développer les formations.

## 2.1.4 Un foncier économique à optimiser

- **Une gestion du foncier économique optimisée : une baisse continue de la consommation de l'espace malgré un dynamisme industriel non démenti**

Les documents du SCOT de 2016 soulignaient la consommation de l'espace importante dans la période antérieure. En conséquence, l'agglomération dans ses nouveaux documents prospectifs a décidé de rationaliser l'offre économique.

Selon le bilan du schéma prospectif foncier établi en 2022, 276 ha ont été artificialisés entre 2009 et 2020 soit une moyenne annuelle de 25 ha.

De 2016 à 2021 le quasi moitié des fonciers économiques vendus l'ont été pour des projets exogènes, confirmant l'attractivité et le dynamisme économique de l'Agglomération. La demande se situe essentiellement au nord et nord-est de l'Agglomération.

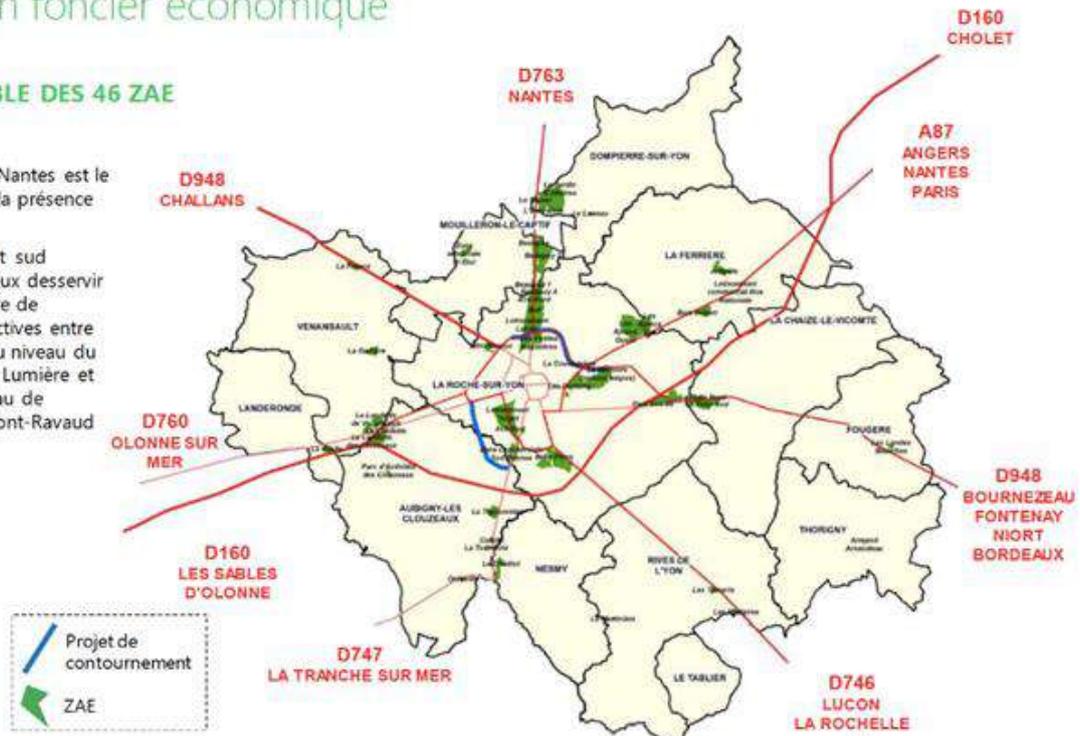
Fin 2022, l'espace dédié aux activités économiques dans les ZAE s'élevait à 1 106 ha bruts. En 2023 on dénombre 46 ZAE sur l'Agglomération, dont 23 en cours de commercialisation, sur 10 communes. Aujourd'hui la capacité d'accueil de nouvelles entreprises de grande dimension s'est fortement réduite sur le territoire de l'Agglomération.

## ■ La répartition géographique des ZAE

### 1. L'offre en foncier économique

#### VUE D'ENSEMBLE DES 46 ZAE

- ✓ L'axe La Roche – Nantes est le plus marqué par la présence de ZAE.
- ✓ Le contournement sud permettra de mieux desservir Belle Place et offre de nouvelles perspectives entre la route RD760 au niveau du giratoire Côte de Lumière et la RD747 au niveau de l'échangeur de Pont-Ravaud (2021).



Les différents pôles économiques regroupent pour la plupart des activités très diversifiées.

L'activité économique industrielle et logistique de l'agglomération se répartit sur les principaux axes routiers, avec une dominante au Nord sur l'axe de la route de Nantes et un développement plus récent à l'Est puis au Sud, avec l'arrivée de l'autoroute A87 vers les Sables d'Olonne.

Afin de limiter son expansion, la Ville de la Roche-sur-Yon a adopté un Schéma de Développement Commercial. Il s'agit d'une stratégie commerciale visant à redynamiser le commerce en centre-ville et dans les centralités de quartier afin de rééquilibrer l'offre entre les zones commerciales et les cœurs de quartier. L'opération Action Cœur de Ville a été engagée et des dispositions au PLU ont été prises très en amont en particulier sur le secteur de Malboire pour empêcher toute implantation à caractère commercial.

Plusieurs **polarités tertiaires** se sont également constituées sans qu'un pôle majeur n'émerge et n'attire des implantations exogènes significatives.

## ■ Un stock disponible en forte diminution

Au 31/12/2022, seuls 49 ha de terrains restaient (dont 44 viabilisés) cessibles... Depuis la création de l'Agglomération, le stock restant à commercialiser pour les Zones d'Activité Economique (ZAE), toutes vocations confondues a été plus

que divisé par deux, passant de 104 ha à 41 ha fin 2023. De plus, fin 2023 21 640m<sup>2</sup> étaient réservés, soit la moitié du stock disponible.

Il en résulte une vraie tension sur l'offre en espaces à vocation économique. La réalisation du pôle d'excellence de Malboire est donc nécessaire pour assurer le développement économique du territoire yonnais.

Pour maintenir son développement économique, l'Agglomération doit maintenir sa capacité d'accueil en production de foncier et d'immobilier économique et le programmer en amont dans le respect des dispositions du ZAN.

Notons également qu'à ce jour, **aucun parc d'activité ne dispose de disponibilité pour des implantations tertiaires significatives** et que l'Agglomération ne dispose pas d'emprises foncières dans les ZAE qui lui permettent d'accueillir le futur Parc des Expositions qui doit s'agrandir.

Notons enfin que le Parc Malboire est entièrement occupé ou réservé en 2025.

### 2.1.5 Une vision globale de l'offre économique et consommation de l'espace

L'Agglomération a révisé en 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 et :

- 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 ;
- Fait converger attentes des entreprises / objectifs des élus des communes / objectifs de l'Agglomération/ documents d'orientation.

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

## 2.2 ENJEUX DU PROJET ET AMBITIONS POUR MALBOIRE

Le secteur de Malboire constitue le **pôle majeur de développement pour l'Agglomération de demain**. L'ambition de l'Agglomération sur ce pôle d'excellence est de répondre à deux enjeux majeurs de territoire :

- **Conforter les nouveaux emplois du territoire et anticiper la diminution du stock de foncier** vers des entreprises porteuses d'avenir et tout particulièrement vers la robotique et l'innovation industrielle. L'agglomération souhaite orienter l'aménagement du secteur vers des activités ciblées et cohérentes avec l'offre économique existante. Ces activités ciblées sont :
  - Les nouvelles industries dernières générations, axé en priorité vers les métiers de la robotique/cobotique,
  - Les activités à haute technologie (activités à haute valeur ajoutée),
  - Les équipements d'accueil de l'innovation en relations avec ces mêmes industriels : CRI (Centre de Ressources en Innovation), pépinière, Prox'Innov...
  - Le tertiaire haut de gamme.
- **Repositionner le Parc des Expositions (PEX)** pour en faire un vrai pôle d'accueil de manifestations grand public et professionnelles capable d'assurer le rayonnement de l'Agglomération. Une nouvelle pépinière d'entreprises « Pépinière de demain » et hôtel d'entreprises sont également envisagés à proximité.

Sa volonté est d'adopter un parti d'aménagement résolument tourné vers une **qualité d'aménagement durable**, s'appuyant en particulier sur le paysage existant, les nouvelles mobilités et dans une logique d'optimisation de l'espace. L'exigence est de créer une vraie identité sur le site capable de participer à la qualité d'entrée de ville et au rayonnement du territoire.

## 2.3 EFFETS POSITIFS ATTENDUS

### 2.3.1 Emploi et formation

Le **pôle d'excellence de Malboire doit permettre de conforter l'emploi industriel diversifié du territoire**. De nouveaux emplois tertiaires seront accueillis.

L'ensemble représentera une densité de plus de **150 emplois/hectare sur le Permis d'Aménager Nord-Ouest**.

Sur l'ensemble du pôle d'excellence de Malboire, il est attendu la création d'emploi de l'ordre de **2 300 à 2 400 emplois**.

### 2.3.2 Souveraineté industrielle

Le Pôle d'excellence de Malboire vise à poursuivre l'appui aux filières stratégiques du territoire que sont en particulier la robotique – cobotique tant d'un point de vue industrielle que formation.

Le Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest accueillera potentiellement les activités tertiaires d'appui à ces activités industrielles existantes sur le territoire et amenées à se développer dans la ZAC voisine déjà créée.

Dans une logique de cadre de travail privilégié et de cohésion entre ingénierie, lieu de rencontre (PEX) et formation, le Permis d'Aménager Malboire Nord-ouest contribuera directement à la dynamique Territoire d'Industrie mais aussi un écosystème propice à l'innovation ainsi qu'un démonstrateur d'une nouvelle intégration dans l'environnement.

### 2.3.3 Attractivité

#### ■ Innovation, formation, recherche

Dans un paysage de premier ordre et dans la perspective d'un voisinage futur d'unités industrielles nouvelles et dédiées aux filières stratégiques, il s'agit de concentrer les savoirs faire et les synergies industrie/recherche appliquée de proximité. Le secteur de la Malboire sera également conçu pour être complémentaire et en relation étroite avec le pôle universitaire et les centres de recherche de la Courtaisière voisin.

L'agglomération a voulu en premier lieu conforter son pôle d'excellence autour de la robotique. L'installation de Proxinnov et du centre de formation de SEPRO dans le Parc Malboire constitue une première concrétisation. Qui sera complété avec le déménagement de la pépinière d'entreprise et de la PRI.

Enfin, une proximité avec le nouveau PEX a été souhaitée afin de mutualiser les usages et créer de vraies synergies avec l'innovation.

#### ■ Rayonnement économique et touristique

Le secteur de la Malboire va offrir une nouvelle vitrine de ce que peut être le cadre de production, de travail, de recherche, d'innovation, de formation et d'échange sur l'Agglomération de demain. Il doit ainsi offrir une **vision renouvelée du dynamisme économique du territoire**.

e secteur dédié à l'innovation clairement identifié et dans un cadre privilégié et au contact du quartier universitaire voisin renforcera la **lisibilité à l'extérieur d'un « campus » associant industrie, recherche appliquée, formation et innovation**, propice à créer une identité nouvelle pour la Roche-sur-Yon Agglomération.

Le **nouveau PEX/centre de congrès** directement **connecté au pôle d'innovation**, s'inscrira en lieu d'accueil des manifestations des entreprises du pôle d'excellence de Malboire et de leurs partenaires. Mais il doit également participer d'un plus grand rayonnement de l'Agglomération à l'échelon national et international.

Un certain nombre de manifestations d'entreprises ne pouvant plus se tenir actuellement sur le parc expo des Oudairies pourront revenir sur l'Agglomération. Une synergie sera ainsi opérationnelle avec le nouvel hébergement hôtelier et l'ensemble des établissements d'hébergement et de restauration du territoire. Le PEX renouvelé doit participer ainsi au développement du tourisme d'affaire sur l'Agglomération. La proximité immédiate de l'aéroport d'affaire des Ajoncs et sa réouverture aux appareils hors Schengen doit renforcer l'attrait national et international du futur PEX.

### 2.3.4 Mobilités, accessibilités & transports publics

Parfaitement raccordé aux nouveaux axes routiers majeurs, le pôle d'excellence de Malboire s'inscrira également dans une logique de nouvelles mobilités : **mobilités décarbonées, raccordement aux transports en commun, mutualisation des stationnements et mobilités douces**.

Ainsi, le plan a été pensé en inscrivant le site dans une vision élargie aux quartiers voisins ainsi qu'aux itinéraires des modes alternatifs de l'Agglomération. Ainsi, les études ont été menées sur tout le secteur Est. Elles permettent d'envisager une recomposition des transports en commun, de positionnement d'un parc relais d'entrée de ville, d'une nouvelle politique de stationnement de l'hôpital et d'un schéma dense d'itinéraires vélos - piétons.

### 2.3.5 Démonstrateur pour le territoire

Sur l'ensembles des thématiques urbaines, paysagères, économiques et sociales, les périmètres d'aménagement se veulent être un laboratoire d'expérimentation et un **démonstrateur pour le territoire**.

C'est particulièrement le cas sur les aspects suivants :

- **Optimisation de l'espace** avec une ambition renforcée et inscrite à la trajectoire ZAN : densités optimisées, typologie de bâtiment (bureau seul ou avec atelier, verticalité, collectif...), traitement de l'entrée de ville...
- Intégration à l'environnement : démarche ERC et préservation du paysage comme socle du parti d'aménagement.
- **Mobilités nouvelles** : priorité aux modes actifs, véhicules décarbonés, stationnement mutualisé grâce à un parking mutualisé au centre de la Malboire, transports en communs intégrés au projet.
- **Energies renouvelables** pour lequel un cahier des charges s'appliquera à tous les constructeurs et qui a été mis en relation avec les mobilités, le futur réseau de chaleur et l'exploitation énergétique de la toiture du PEX en faveur du photovoltaïque.
- Économique avec une stratégie de **souveraineté industrielle et de diversification** sociale avec un vrai projet de symbiose formation – industrie.

### 3 PROJET URBAIN DU POLE DE MALBOIRE ET SCENARI EXAMINES

#### 3.1 LE SITE DE MALBOIRE DANS LE PAYSAGE ECOLOGIQUE DE L'AGGLOMERATION

Le site de Malboire est constitué de plusieurs entités écologiques, inscrites dans un paysage de bocage assez bien préservé.

Il subsiste :

- Un maillage bocager assez dense plus à l'Est en bordure des grandes parcelles. Les haies ont été arrachées lors de remembrements ou parfois elles n'apparaissent que sous forme de lambeaux, parfois peu ou assez dégradés avec une absence d'arbres et donc d'ourlet.
- Un bois de saules entourant un plan d'eau, au Nord-Ouest du PA
- Une végétation plus ou moins hydrophile au cœur du PA. Dans le schéma d'aménagement, la mise en relation de toutes ces entités humides du Nord jusqu'au Sud de la parcelle est absolument indispensable.
- Une zone humide aménagée, au Sud-Ouest. Globalement occupée par le Saule roux, c'est un point fort de biodiversité qui est reliée à un bocage dense de type prairie humide.
- Une châtaigneraie et situé au Sud, groupement végétal mono spécifique, qu'il convient progressivement de diversifier en favorisant la pénétration piétonne qui ne manquera pas d'y d'apporter de nouvelles espèces.

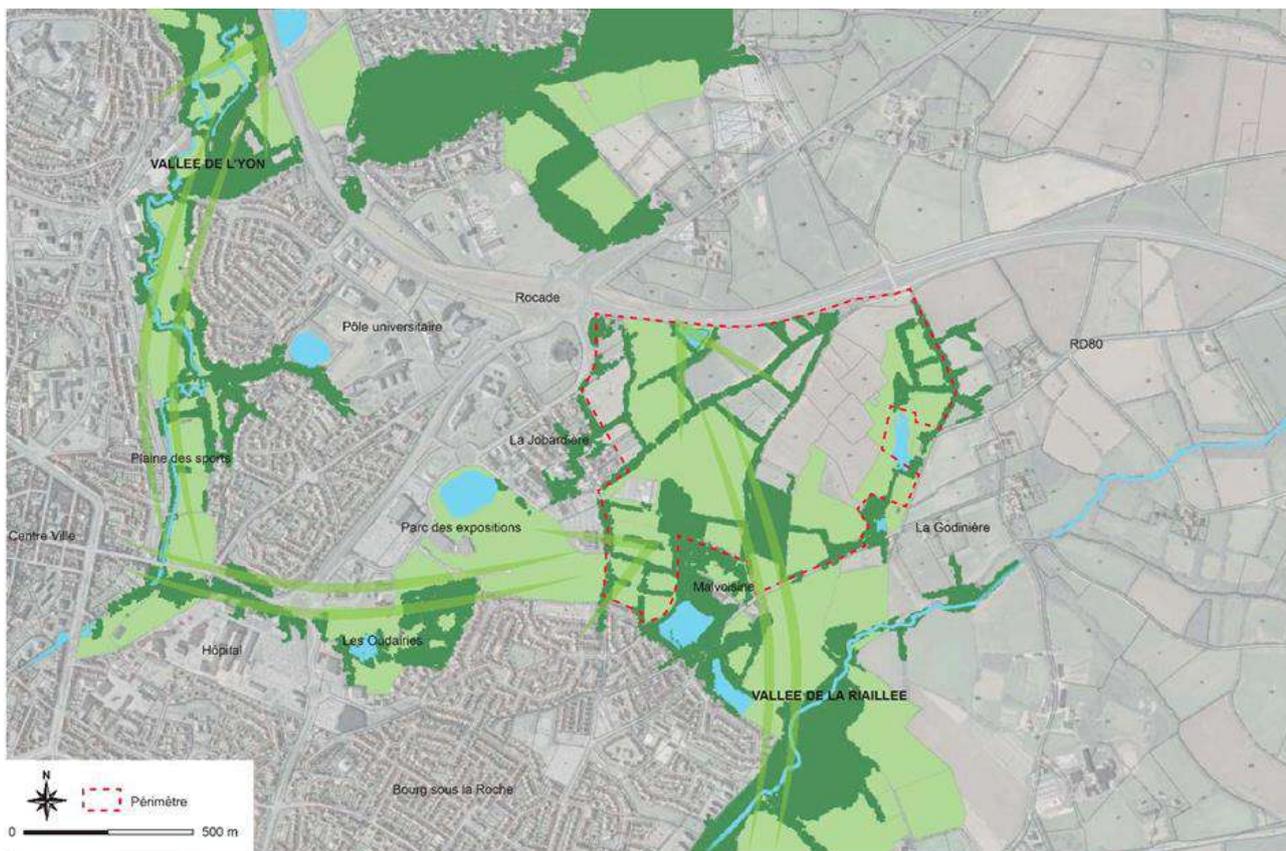


Figure 27 - Un site inscrit dans la trame Verte et Bleue de la Commune (source : ATELIER 360, 2019)

## 3.2 EVOLUTION DU PROJET, SCENARII EXAMINES ET PARTI GENERAL RETENU

Le projet Malboire s'est construit par itération depuis 2012 en prenant en compte progressivement les différents enjeux (urbain, économique, paysager, écologiques) et notamment au regard de l'évolution des prescriptions en matière environnementale.

Au total, plus d'une vingtaine de scénarii ont été étudiés avant de retenir le plan d'aménagement final présenté à la fin de ce paragraphe.

Ici, seules les évolutions majeures sont rappelées.

### ■ Scenario 1 / schéma d'aménagement dossier de création

La création du projet urbain du site de la Malboire en 2012 s'est conclu sur des orientations d'aménagement sur les secteurs Est et Sud du site. Le périmètre Nord-Ouest, qui fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager différencié, n'était pas inscrit dans cette première réflexion urbaine.

Le réseau viarie envisagé s'appuie en grande partie sur celui du PA du Parc de Malboire, sur la partie centrale mené en parallèle et réalisé à partir de 2017. Le schéma général d'aménagement s'appuyait ainsi sur une trame viarie au contact des principales haies bocagères structurant le site.

L'accessibilité au site s'effectuait à partir des trois « façades » du site, à l'Ouest sur la rue de la Gite Pilorge, au Sud-Ouest sur la RD 80 et au Nord sur la route de contournement de la Roche-sur-Yon à partir d'un futur échangeur au contact du franchissement existant.

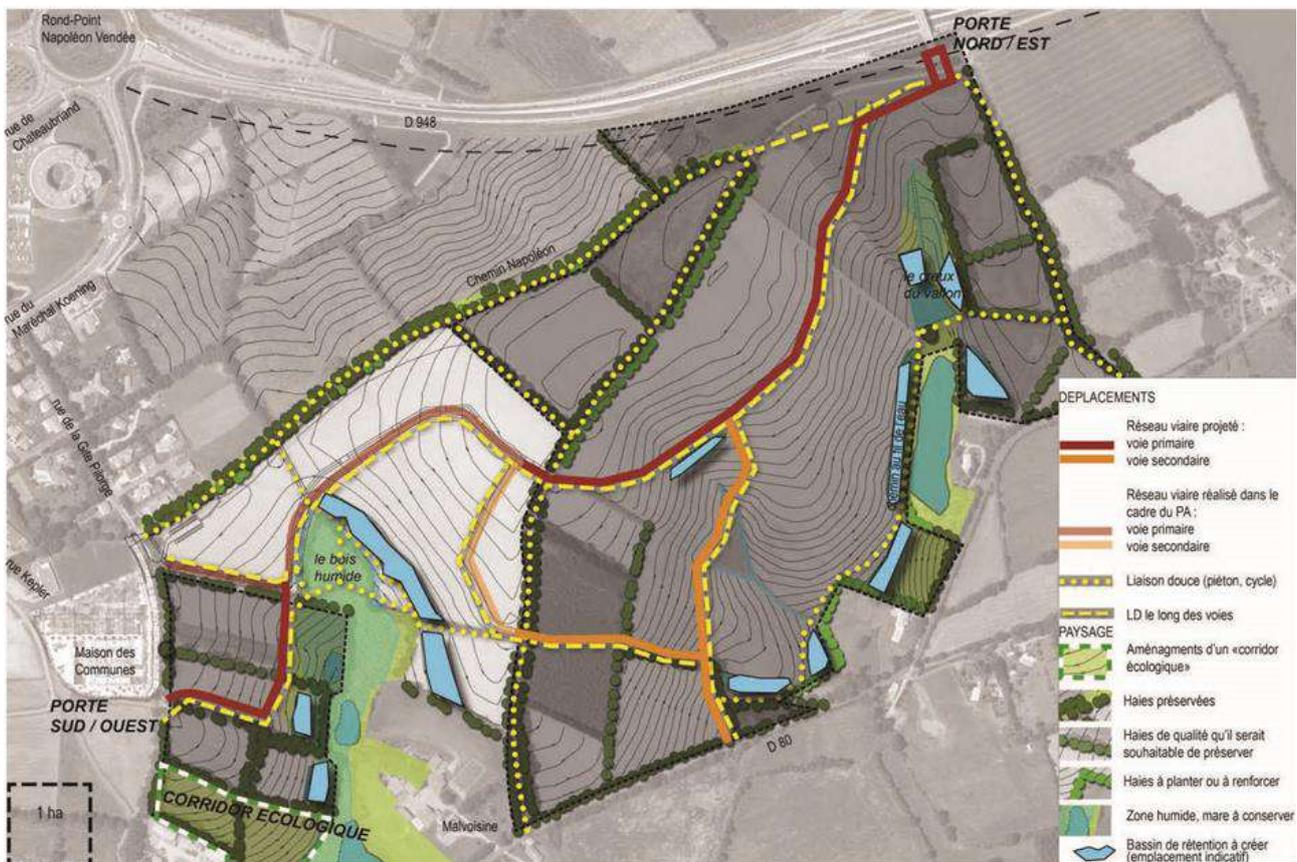


Figure 28 - Schéma d'aménagement Dossier de Création 2012

## ■ Scenario 2 / esquisse d'aménagement étude du site de la Malboire 2018

Les nouvelles études de conception urbaine du site de la Malboire conduite à partir de 2018 ont précisé et finalisé les grandes orientations d'aménagement du site en lien avec ceux réalisés sur le Parc de Malboire.

A l'instar des premières études, le projet s'est appuyé sur son environnement proche et ses interactions urbaines et paysagères. De nouveaux relevés environnementaux ont néanmoins affiné et précisé les intérêts biologiques et paysagers du site. La présence de nouvelles zones humides a souligné le caractère singulier des corridors écologiques et leurs extensions. De plus, la programmation a évolué et a questionné la localisation des programmes phares attendus sur le site de la Malboire : Le nouveau Parc des Exposition et la pépinière d'entreprises.

La question du stationnement mutualisé a également initié une réflexion sur son organisation et les obligations faites aux futures entreprises et au projet du PEX.

Jusqu'à ce jour, le projet a donc évolué en tenant compte des enjeux environnementaux, programmatiques et économiques.



Figure 29 - Scénario d'aménagement 2 / 2018

Le projet tient met en avant la protection des haies bocagères. Leurs mises à distance plus importantes vis-à-vis des dessertes routières ou douces et des espaces cessibles et constructifs doit assurer une meilleure préservation du paysage et des continuités écologiques. La localisation des programmes phares envisagés se précisent. La desserte viaire s'appuie largement sur celle du Parc de Malboire en prolongeant ces voies vers le Nord et le Sud-Est.

Ce scénario offre une surface cessible de l'ordre de **338 290 m<sup>2</sup> dont 122 951 m<sup>2</sup> du Parc de Malboire non construit à ce moment-là**. Chaque espace cessible se trouve inscrit dans une « chambre bocagère » minimisant ainsi son impact visuel et spatial dans son environnement. Quatre accès principaux permettent d'entrer dans le site. Un cinquième complémentaire est envisagé à l'Est sur la RD 80.

Le linéaire des voies est important et nécessite de nombreuses « ouvertures » dans les haies existantes pour assurer maillage et desserte de l'ensemble des futurs îlots.

### ■ Scénario 3 / évolution de l'esquisse d'aménagement suite diagnostic environnemental

Un nouveau diagnostic environnemental a fait apparaître de nouveaux secteurs à enjeux forts environnementaux et nouvelles zones humides. Ces nouveaux relevés, la validation des localisations du PEX et du parking mutualisé ont fait évoluer le projet urbain global. Le scénario élaboré fin 2019 détaille plus précisément ce projet en évitant les secteurs à enjeux environnemental et en minimisant le maillage viaire en retravaillant le découpage parcellaire et ces accès. La présence des Grands Capricornes dans les haies bocagères a également précisé les « passages » ou « trouées » pour les voies de desserte.

La localisation de la pépinière d'entreprise reste encore à être stabilisée.

Le nouveau schéma d'aménagement réévalue la surface des secteurs préservés en privilégiant des mesures d'évitement. Les percées dans les haies bocagères ont été précisées et minimisées.

Comme pour les scénarii précédents néanmoins, les surfaces des espaces publics et en particulier le maillage routier restent importants et le parcellaire restent extrêmement « découpé ». Ce scénario offre une surface cessible de l'ordre de **309 209 m<sup>2</sup> sur le site de la Malboire**.

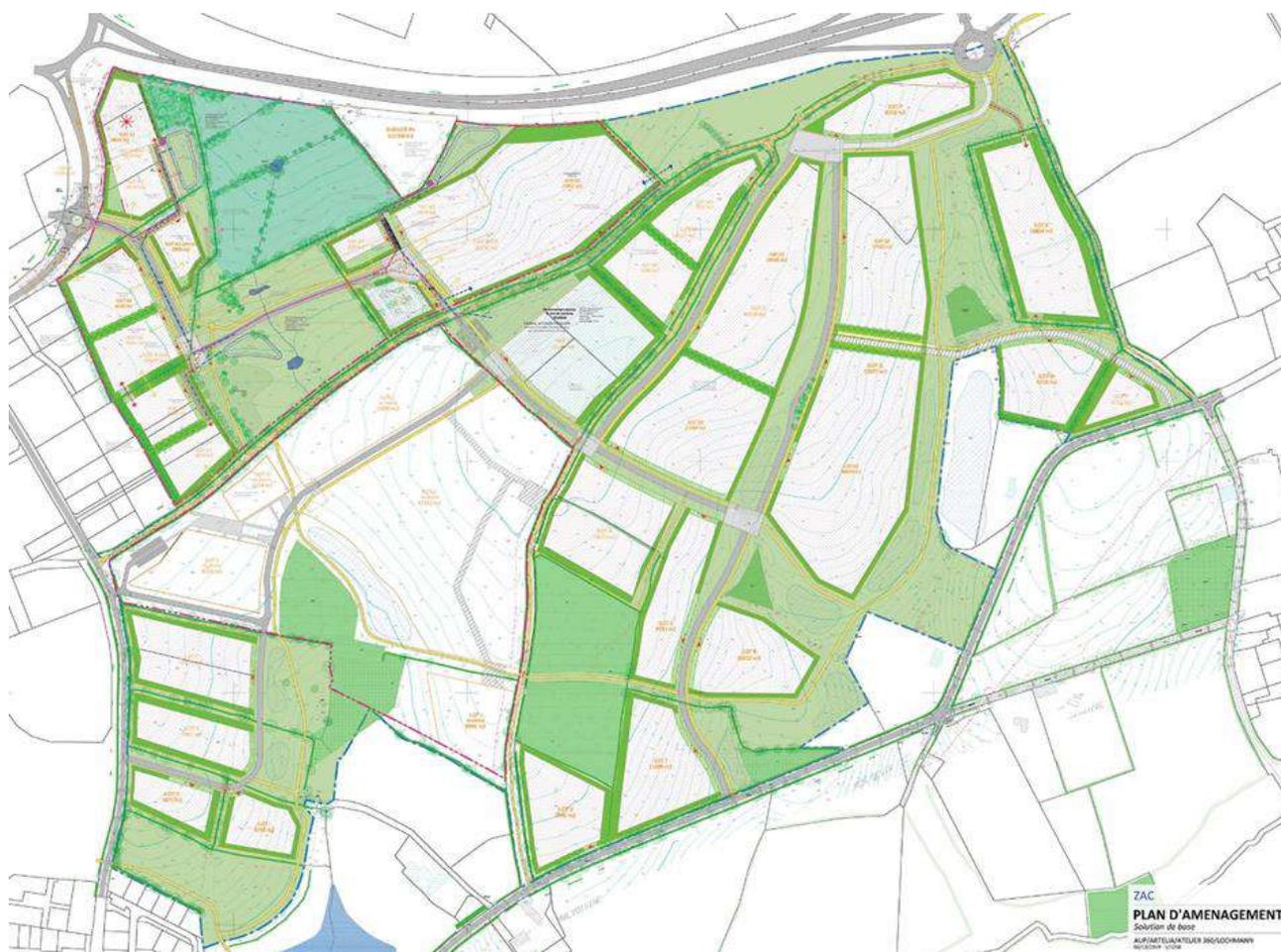


Figure 30 - Scénario d'aménagement 3 / fin 2019

#### ■ Scenario 4 / optimisation du plan d'aménagement

Les divers échanges tant sur les questions programmatiques et d'optimisation ont permis l'évolution du projet en prenant acte des nouveaux éléments suivants :

- La validation de la future localisation de la Pépinière d'Entreprise, dans le périmètre du Parc de la Malboire, face au parking mutualisé ;
- La volonté de l'Agglomération de la Roche-sur-Yon d'amener les futures entreprises à gérer sur leur propre foncier les questions de rétention des eaux pluviales par la réalisation de bassins au volumes appropriés ;
- La prise en compte de la présence de nouveaux habitats des Grands Capricornes dans les haies bocagères.

Ces points ont donc permis de réinterroger le projet pour finaliser le meilleur aménagement possible en minimisant l'impact environnemental tout en maintenant une cessibilité optimale et cohérente : le linéaire de voirie a donc été optimisé et déplacé dans les cas d'opposition avec son environnement.

Ce scénario offre une surface cessible de l'ordre de **327 100 m<sup>2</sup>** sur le site de la Malboire comprenant les deux futurs sites de la ZAC et le PA Nord-Ouest.



Figure 31 - Scénario d'aménagement 4 / 2024

## ■ Scenario 5 / plan d'aménagement final

Des relevés environnementaux complémentaires à ceux de 2019 ont été réalisés mi 2024. Ils ont exposé de nouveaux enjeux importants pour lesquels le projet doit apporter les meilleures réponses en accord avec la démarche Eviter/Réduire/Compenser continue déployée :

- Evitement :
  - Préservation du cœur de biodiversité et des habitats Natura 2000 (prairies),
  - Préservation des cours d'eau, mares, et zones humides,
  - Respect du maillage bocager, évitement de tous les arbres à Grand capricorne, prise en compte du houppier comme marge de retrait des aménagements (avec un minimum de 8 m par rapport à l'axe de la haie),
  - Prise en compte des chemins/sentiers existants et intégration au maillage piéton.
- Réduction :
  - Création de percées de haies uniquement par la desserte viaire des parcelles, en privilégiant les trouées existantes ou les zones avec jeunes individus, hors arbres à Grand capricorne ou gîtes potentiels.

Cette dernière actualisation présente ainsi un projet tenant compte de nouvelles zones humides, de secteurs à enjeux environnementaux importants. L'espace cessible a dû être réduit pour éviter une zone humide et des secteurs de vie d'une espèce d'oiseaux protégée. Les dessertes, routières et douces ont été optimisées ; des liaisons ont été déplacées, voire supprimées. D'autres secteurs ont été identifiés comme possibles espaces de renaturation compensant la suppression de zones humides. Au global, le projet préserve 94% des zones humides présentes sur le site de la Malboire et les 4500 m<sup>2</sup> impactées seront restaurées ou recrées à fonctionnalités équivalentes dans le périmètre du site de la Malboire.

Ce scénario offre une surface cessible de l'ordre de **325 970 m<sup>2</sup>** sur le site de la Malboire comprenant les deux futurs sites de la ZAC et le PA Nord-Ouest.



Figure 32 - Scénario d'aménagement 5 Final / fin 2024

## 3.3 UN PROJET D'AMENAGEMENT REVELATEUR ET PROTECTEUR

### 3.3.1 Le site de Malboire

La trame urbaine s'appuie ainsi 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 développera en maintenant néanmoins une distance vis-à-vis du contexte paysager à protéger.

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 paysagé a permis de révéler l'ensemble des secteurs d'importance et à enjeux environnementaux. En particulier, l'habitat des Grands Capricornes s'est révélé sur un linéaire plus étendu de haies bocagères. Le maillage viaire a été légèrement modifié et réduit pour minimiser l'impact sur la biodiversité et notamment pour éviter les arbres à cavités. Ainsi, la création de percées dans les haies bocagères ne se feront que pour le maillage viaire privilégiant les trouées existantes ou les linéaires avec des jeunes sujets.

Sur l'ensemble du site de la Malboire, l'insertion des espaces cessibles et voies de desserte se fait à distance des fronts et espaces paysagers préservés et protégés. 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. 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 visibles 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.**

### 3.3.2 Secteur Nord-Ouest (permis d'aménager)

**Le secteur Nord, qui fait l'objet d'un permis d'aménager distinct**, est délimité par la voie de contournement au nord, la rue du Maréchal Koenig et le rond-point Napoléon Vendée au Nord-Ouest, les fonds parcellaires pavillonnaires de la rue de la Gite Pilorge à l'Ouest et le chemin Napoléon sur sa limite Sud au cœur du site de Malboire.

Ce secteur doit recevoir le prochain Parc des Exposition (PEX) sur la plus grande parcelle au Nord Est ouvrant une façade parcellaire sur la voie de contournement Nord et permettant de dégager des vues sur le centre-ville.

Le projet propose un aménagement des plus sobre et en harmonie avec l'environnement proche en préservant la trame bocagère existante. L'espace paysager central en grande partie humide et d'intérêt environnemental est préservé et protégé, et est ainsi mis en valeur et devient sur sa partie Sud-Ouest, au contact des parcelles urbanisable et du Chemin Napoléon, un espace de promenade et de liaison douce confortant les liens vers le cœur du futur quartier économique du Haut de Malboire.

La desserte de cet espace se dévoile par une seule voie ondulant au cœur de cet espace accompagné d'une voie verte structurante. Au droit des espaces urbanisables présent de part et d'autre de la voie, un trottoir complète cette desserte. Trois impasses complètent cette trame viaire.

Cette trame viaire exclue tout stationnement sur l'espace public. Celui-ci est prévu sur une parcelle privative et sur un espace mutualisé contre le chemin Napoléon (Ilot K) au Sud du PEX. Les futures entreprises en bénéficieront pour partie **dans la limite des 30% de leur besoin.**

Les espaces constructibles respectent les espaces paysagers en s'imposant des retraits obligatoires vis-à-vis des alignements des haies bocagères existantes, préservées et confortées à leur base par le développement de strates basses arbustives. De nouvelles haies bocagères peuvent compléter cette trame naturelle et existante en accompagnant les nouvelles divisions parcellaires.

Le parti pris urbain s'appuie sur un schéma viaire simple, une voie structurante principale à partir de laquelle deux prolongements secondaires permettront à terme de desservir l'ensemble des espaces cessibles à l'Est du site.

A terme, cette voirie structurante après le raccordement sur la voie de Parc de la Malboire, se prolongera vers le Sud Est pour desservir les futurs grands espaces cessibles Est du site de Malboire et débouchée sur la route Départementale 80 au Sud et au Nord sur l'échangeur actuel Nord Est de la voie de contournement D948 qui constituera la porte d'entrée principale de ce secteur d'activité.

**Cette trame urbaine respectueuse de son environnement paysager proche permet d'entrevoir un potentiel de surface de plancher (SP) de l'ordre de 43 420 m<sup>2</sup> maximum sur un nombre de lots maximum de 19 qui à l'exception du PEX et du pôle hôtelier attenant, déploient des surfaces foncières entre 1600 et 2600 m<sup>2</sup>.**

### 3.3.3 Secteurs Est et Sud-Ouest (ZAC)

Le secteur Est, séparé du secteur Nord, par le chemin Napoléon, présente le même environnement paysager, dont son aménagement poursuit les mêmes enjeux et objectifs environnementaux. Ses limites Est et Sud s'appuient sur trois grandes parcelles privées et la route départementale D80. Au Nord, la voie de contournement D948 constitue la limite physique et foncière Nord de la ZAC.

Deux accès à partir de la voie de contournement Nord et de la D80 seront réalisés à terme pour épauler et compléter les accès Nord-Ouest et Sud-Ouest.

L'aménagement développe les mêmes objectifs et enjeux urbains que sur le secteur Nord : **la préservation et le confortement des haies bocagères en minimisant leurs percées**, un parcellaire de grande surfaces limitant le linéaire de voie de desserte, une intégration environnementale et paysagère des ouvrages hydrauliques eaux pluviales par le biais de pentes adoucies sur lesquelles nature et biodiversités pourront se développer en harmonie dans le prolongement de l'existant, une renaturation des espaces de transition ou de liaison inconstructibles entre les espaces bâtis, le respect du nivellement général du site en privilégiant une constructibilité en palier ou/et inséré dans la pente naturelle du terrain, et un maillage important de circulations douces offrant une alternative à l'usage des véhicules automobiles.

Sur les espaces communs, la mise en place systématique de noues ou fossés pour restaurer, accompagner et aider les chemins de l'eau, s'impose dans les profils des voies.

Cette trame bocagère participe ainsi au positionnement des typologies programmatiques et urbaines sur les deux secteurs de la ZAC : Sur les secteurs Est, de grandes parcelles ouvrent la possible implantation à des édifices industriels de grandes tailles. Sur la ZAC Sud-Ouest, les chambres bocagères de tailles plus petites permettent l'implantation préférentielle de programme de bureaux et d'équipements publics de taille compatible avec les espaces cessibles.

# PLAN D'AMENAGEMENT

PAUME/ARTELIA/ATELIER 360/LOCHMANN  
17/04/2023 - 1/12/20

## LEGENDE

-  Périmètre Permis d'Aménager & ZAC
-  Parcellaire  
lot & Sous-lot
-  Recul inconstructible paysager
-  Recul inconstructible accessibilité automobile possible
-  Zone de constructibilité
-  Secteur A & A' épandage point de référence
-  Secteur B épandage point de référence
-  Espace de stationnement commun
-  Signal architectural
-  Alignement sur rue obligatoire
-  Accès automobile interdit
-  Position accès automobile ajustable
-  Position accès automobile obligatoire
-  Haies bocagère & arbustive privées à constituer si l'lot est scindé en 2 ou 3 sous-lots (positionnement de principe)
-  Haie bocagère & arbustive à constituer
-  Plantation sur espace vert privatif inconstructible (Arbre de haute & plantations arbustives et/engazonnement)
-  Haies arbustive et bocagère préservées
-  Arbre existant supprimé dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics
-  Traitement paysagé sur espace public
-  Haie existante supprimé
-  Accessibilité piétonne possible & position de principe
-  Cheminement piétons
-  Cheminement piétons platelage (zone humide)
-  Aménagement paysager espace commun :  
1 emprise publique Rue  
2 emprise commune hétéroclite dans la cas d'une parcelisation d'édifice
-  Aménagement clairière
-  Bassin de rétention sur espace public / commun
-  Bassin de rétention sur espace privé
-  Espace paysager boisé & humide préservé
-  Voie de distribution
-  Carrefour plateau
-  Accès technique équipement public
-  Voirie de desserte tertiaire envisageable suivant découpage parcellaire
-  Palette de retournement provisoire
-  Accès & cheminement technique
-  Accès technique existant préservé
-  Station Bus



## 4 PROJET HUMAIN DU POLE DE MALBOIRE

L'Agglomération souhaite construire à l'échelle du pôle d'excellence de Malboire et en lien avec le complexe universitaire voisin de la Courtaisière un projet cohérent à deux niveaux : fonctionnel et stratégique.

La filière robotique fait déjà l'objet de toutes les attentions sur des besoins de formation dédiés aux besoins très opérationnels des industriels. Demain, les relations de voisinage seront renforcées en organisant pour ce faire des liaisons douces entre Malboire et la Courtaisière, et confortant les relations fonctionnelles entre l'université et sites de recherche appliquée, élargissant ainsi les frontières du campus.

La nouvelle Pépinière d'entreprise et le nouveau Centre de Ressource en Innovation (CRI) tout proches permettront également un regroupement de tous les outils d'accompagnement à l'innovation et à la création d'entreprise.

L'Agglomération souhaite également organiser et planifier l'espace dans les différents sous-secteurs de Malboire. Les trois grandes vocations devront nouer entre elles de relations de voisinage. Ainsi les lieux d'accueil et de réunion du PEX pourront servir directement au pôle d'innovation.

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. Cette cohérence sera déclinée sur l'ensemble du site et il 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.



Il s'agit également de penser les connexions douces et les mutualisations de stationnement avec le pôle environnant.

Ce schéma du pôle d'excellence de Malboire s'inscrit lui-même dans le Plan Global de l'Est de la commune et se décline en termes de paysage, d'hydraulique et de mobilités. Il se justifie également en termes de proximité future de nouveaux lieux de travail et de nouveaux quartiers d'habitat.

Différents services dédiés aux personnes travaillant et vivant sur les lieux pourront être proposés sur le pôle d'excellence pour participer à la vie de l'écosystème : restauration, salle de sport, location ou mise à disposition de vélo, emplacement pour food truck, organisation d'un GIE/ASL des entreprises/activités du site.

## 5 DES EQUIPEMENTS D'AGGLOMERATION POUR UN POLE D'EXCELLENCE

### 5.1 PARC DES EXPOSITIONS (PEX)

La collectivité s'est interrogée sur son schéma directeur des grands équipements sportifs et le sport de haut niveau. Elle a décidé de privilégier le maintien du haut niveau sur le site des Oudairies au regard des autres sites sportifs potentiels. L'actuelle halle des expositions a ainsi été dédiée au basket professionnel. L'intention est désormais de ramener également aux Oudairies d'autres sports d'excellence.

De plus, le Parc des Expositions (PEX) des Oudairies ne répond plus aux enjeux de rayonnement du territoire. Il est vieillissant et localisé dans un espace contraint difficile d'accès.

L'Agglomération a ainsi décidé d'aller vers la reconstitution d'un PEX. Ne disposant pas d'un centre de congrès en tant que tel, elle a voulu concevoir un équipement capable d'assurer les deux fonctions, identifiant par ailleurs la pertinence de coupler ce type d'équipement à un pôle hôtelier. Enfin, elle a identifié les synergies avec le nouveau pôle d'innovation, ce qui l'a conduit à orienter la réalisation ce nouveau PEX vers le site Nord-Ouest du secteur de la Malboire.

Différentes études ont été conduites à l'échelle de l'Agglomération pour définir le meilleur emplacement pour le sport de haut niveau. Il est apparu que le site historique des Oudairies était la meilleure option possible pour accueillir à terme un pôle sportif majeur dans l'espace urbain et à moindre coût.

Il apparaissait également plus adapté de bâtir un complexe unique assurant deux fonctions.

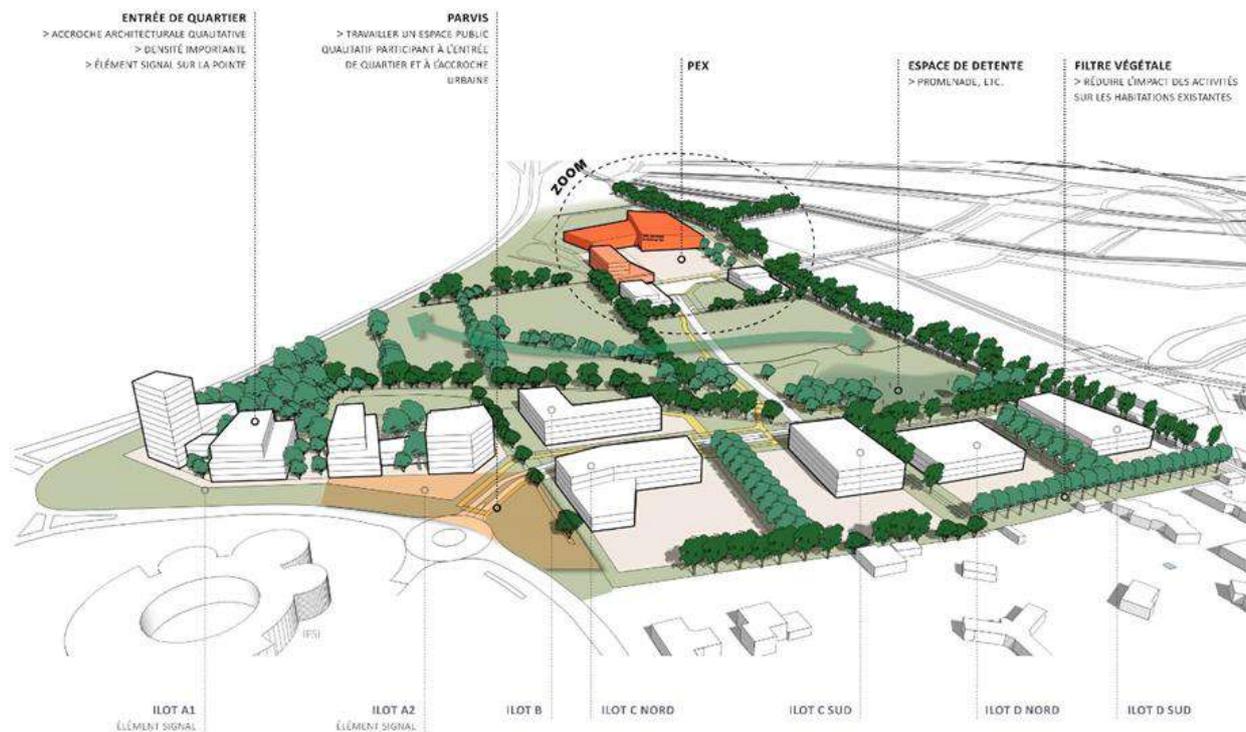
Il a donc été décidé de créer un nouveau parc des expositions (PEX) plus fonctionnel et plus adapté à l'accueil de deux types de manifestations :

- Congrès et séminaires en disposant d'un amphithéâtre (500-800 personnes), de salles de commissions, d'outils de restauration et d'hébergement adaptés,
- Salons et foires avec des halles couvertes modulables et dotées d'outils techniques adaptés et des espaces extérieurs d'exposition.

**Ce nouveau parc des expositions porte sur les ambitions suivantes :**

- La volonté de doter le territoire d'un outil au service des acteurs du territoire de l'agglomération et au-delà, d'un outil de nouvelle génération reflétant la dynamique du territoire et se projetant radicalement vers l'avenir et l'innovation
- Le souhait de faire émerger un parc ouvert aux publics, des professionnels au grand public, qui puisse s'approprier comme un lieu de vie économique, touristique, convivial
- Le souhait d'agrèger à ce parc des équipements et services formant un ensemble systémique
- L'opportunité pour la ville de réinvestir le site actuel du parc des expositions pour l'orienter vers un pôle sport/loisirs en prolongement de la reconversion de la première halle

Nota : Les 2 halles du Parc des Expositions des Oudairies seront progressivement reconverties en salles de sports. Les espaces de plateaux extérieurs seront reconvertis en espaces sportifs ouverts, permettant de répondre aux ambitions sportives portées par le territoire. Enfin, le corridor écologique au sud des Oudairies sera mis en valeur dans la mutation du site, l'ensemble du secteur Nord-Est fait l'objet d'un projet d'Entrée de ville qualitatif afin de coordonner l'action publique.



## 5.2 ACTIVITES ECONOMIQUES TERTIAIRES

Dans l'organisation urbaine de l'entrée de ville et la composition d'ensemble du pôle d'excellence de Malboire, la volonté est d'affirmer la façade urbaine et un projet de qualité d'entrée de ville sur le nouveau rond-point Napoléon-Vendée qui constituera le principal accès. Ainsi des îlots seront dédiés au tertiaire dans le Permis d'Aménager de Malboire Nord-Ouest, en affirmant une certaine densité tout en étant capable de préserver le corridor écologique.

Dans un but d'économie de l'espace, le projet tertiaire sera entièrement réalisé sous forme d'immeubles architecturés selon un épannelage fin conçu à la fois pour :

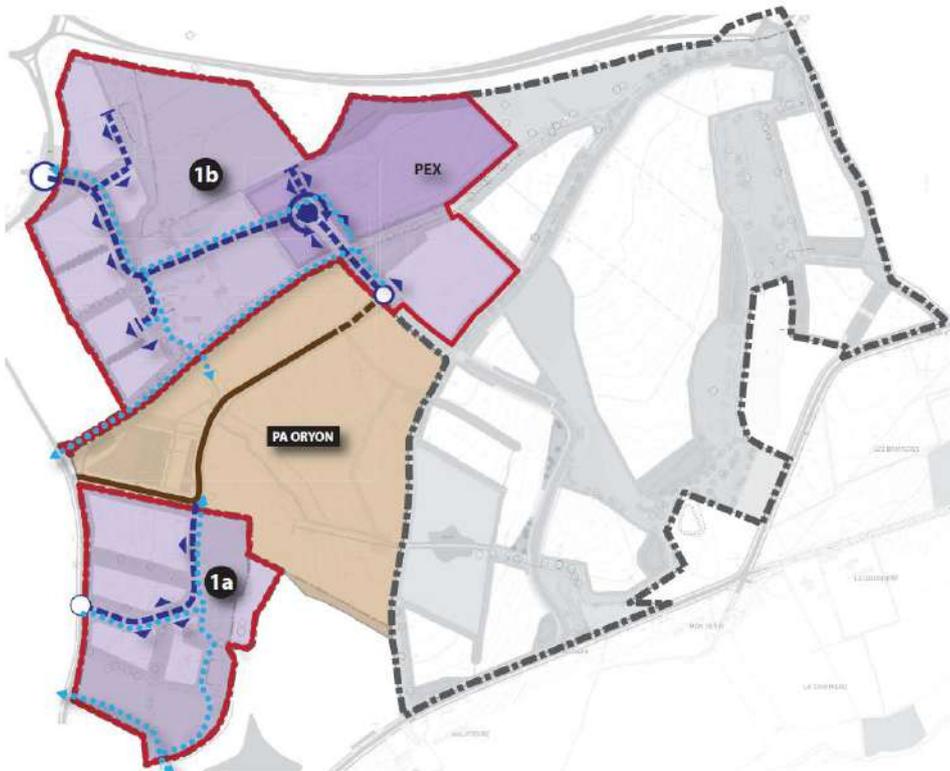
- Offrir un projet d'entrée de ville et de vitrine de l'Agglomération ;
- S'insérer en dialogue avec le pôle universitaire voisin ;
- Dialoguer en respect avec le tissu d'habitat pavillonnaire existant à l'ouest.

## 6 PHASAGE DES OPERATIONS

Les aménagements concernés par le permis d'aménagé 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 ;
- 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.

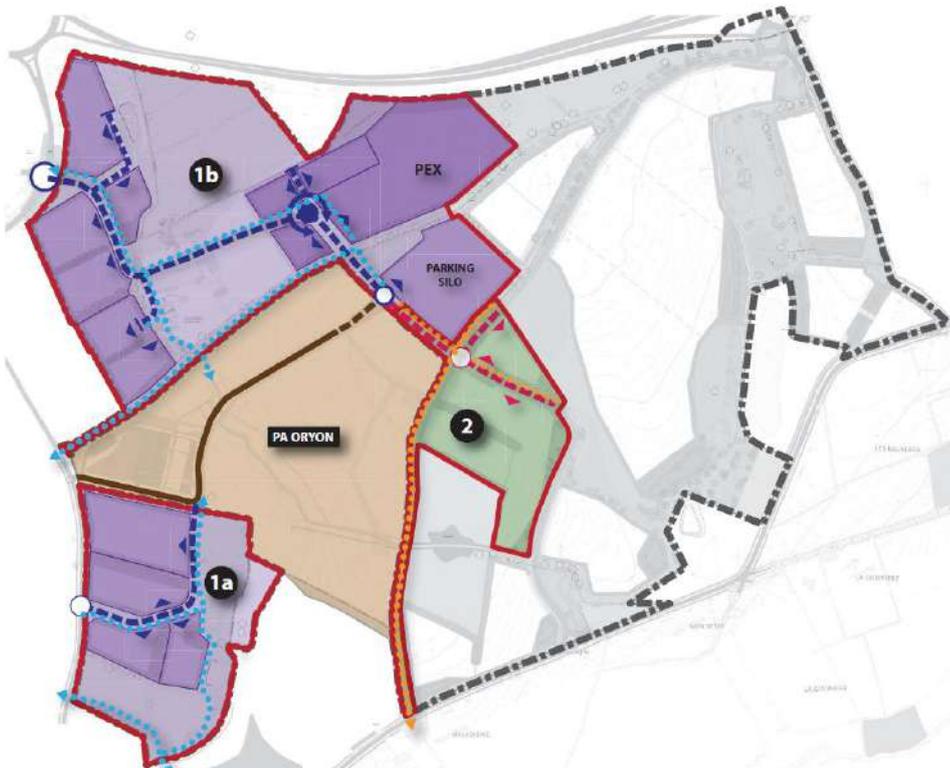


→ PHASE 1

→ 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

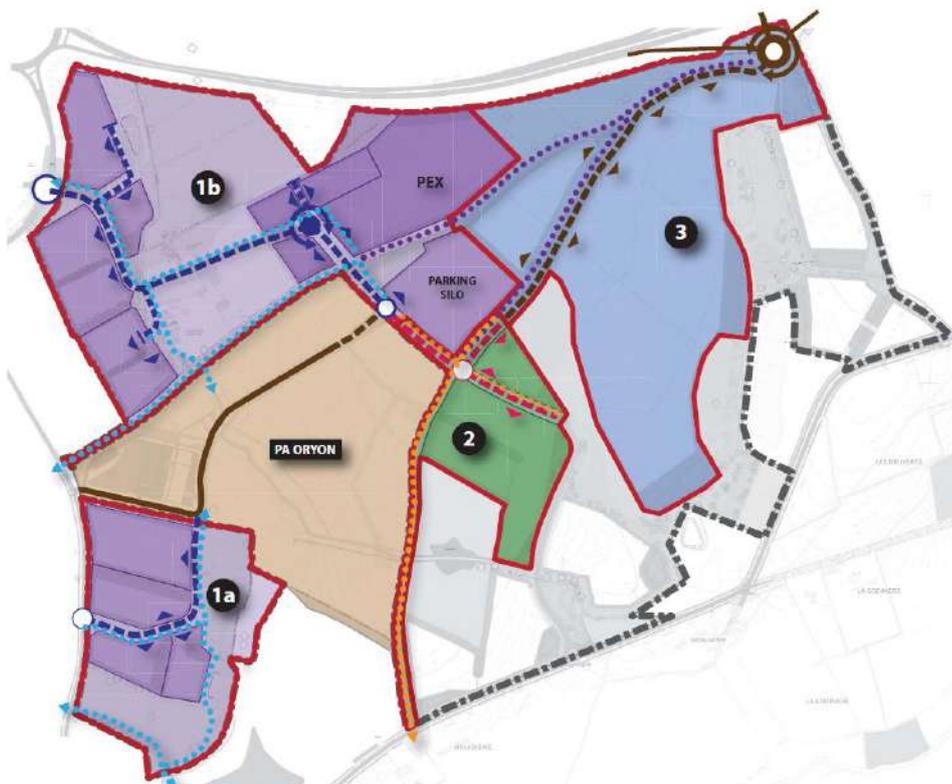
→ Finalisation aménagement espaces communs PA Nord & ZAC Sud ;

→ 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.

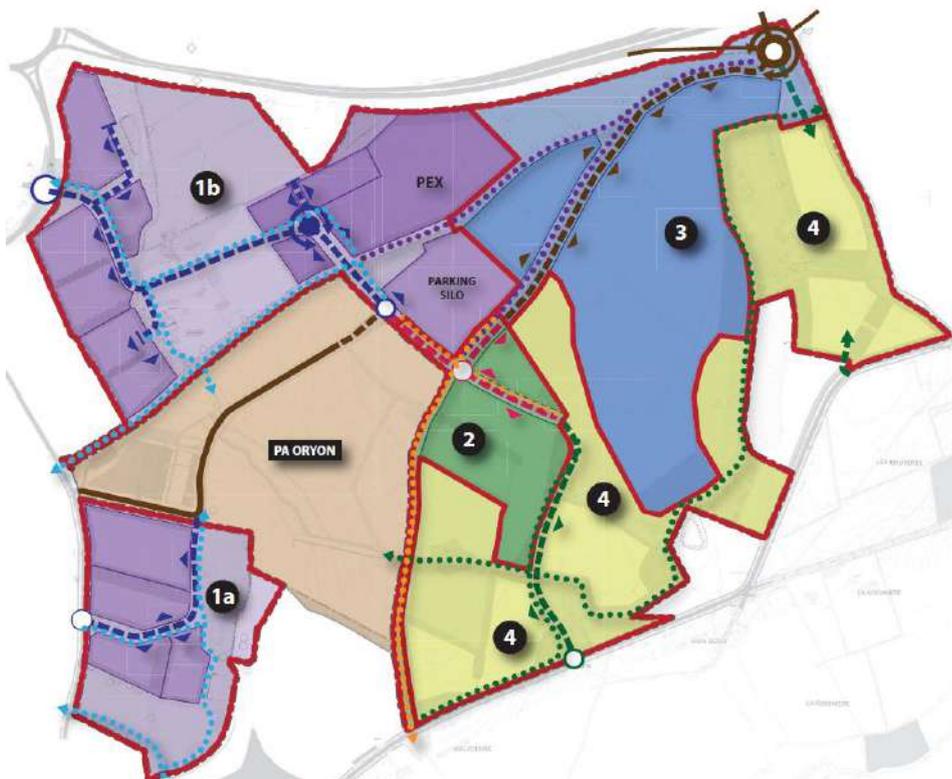
2031 - 2036



→ 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).

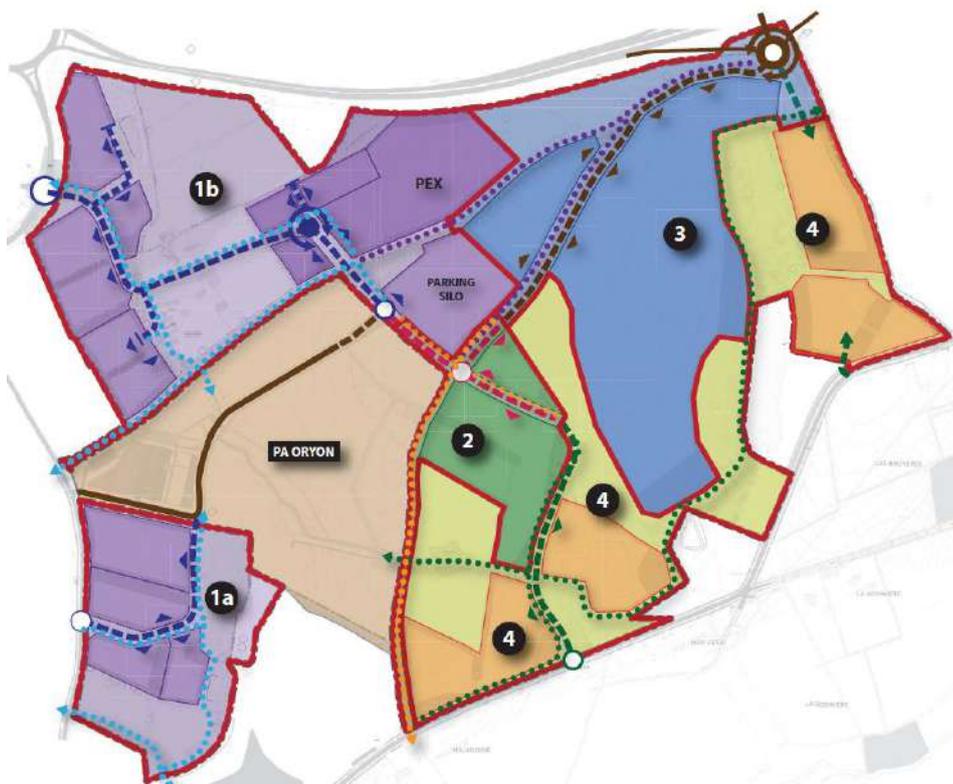
2036 - 2041



→ 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

## 7 COUT ESTIMATIF DES OPERATIONS

Les opérations d'aménagement sont évaluées à une enveloppe financière de l'ordre de 9 000 000 € HT, incluant notamment les études de conception, la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics et de viabilisation des ilots (hors mesures compensatoires).



# **E. EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT AVEC ET SANS MISE EN ŒUVRE DU PROJET**

## 1 RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Comme indiqué à l'article R.122-5 II 3° du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comprendre : « Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ».

## 2 SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT AVEC OU SANS MISE EN ŒUVRE DU PROJET

En l'état actuel, l'évolution probable des aspects pertinents de l'environnement sans mise en œuvre du projet, ne manifesterait pas d'évolution majeure. Le périmètre d'étude serait uniquement soumis aux évolutions climatiques. Les parcelles pourraient continuer d'être exploitées comme surface agricole, avec potentiellement des pertes de biodiversité. Concernant les habitats naturels, aujourd'hui ouverts, la dynamique spontanée pourrait conduire à la fermeture de certains milieux (prairie humide => boisement). Les besoins en termes d'équipement, tels que le Parc des Exposition ou de foncier disponible à vocation économique (et notamment tertiaire), ne seraient pas satisfaits et pourraient engendrer à terme une baisse d'attractivité du territoire.

L'évolution probable de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet, impliquerait nécessairement une urbanisation du périmètre d'étude et donc l'usage du site (déplacement, trafic, nuisances sonores et lumineuses, ...). Toutefois, un travail particulier serait mené pour conserver un environnement naturel et préserver, voire renforcer les secteurs d'intérêts pour la biodiversité, ce qui limiterait l'impact sur la biodiversité et le climat local et offrirait un cadre de vie, de travail et un paysage de qualité. La réponse apportée par le projet en matière d'équipements et de développement des activités économiques (et notamment tertiaires) permet de créer des emplois et de maintenir l'attractivité du territoire. Le travail réalisé en termes d'optimisation du foncier et de densification permet de limiter la consommation d'espaces.



# **F. DESCRIPTION DES EFFETS DU PROJET ET MISE EN ŒUVRE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION, MODALITES DE SUIVI**

## 1 DEFINITION DES NOTIONS D'IMPACTS ET DE MESURES COMPENSATOIRES

L'impact environnemental désigne l'ensemble des modifications qualitatives, quantitatives et fonctionnelles sur l'environnement, qu'elles soient positives ou négatives, engendrées par un projet. La notion d'impact d'un projet sur son environnement vise ainsi à l'analyse des effets positifs et négatifs, directs, indirects, temporaires et permanents du projet à court, moyen et long terme, ainsi qu'à la définition de mesures d'évitement, de réduction, de compensation de ceux-ci.

Les mesures compensatoires ne sont pas des mesures financières mais de travaux, de pratiques, de gestion (conservatoire et/ou de restauration) ou de processus immatériels (exemple : formation ou sensibilisation des usagers ou gestionnaires des sites). Elles s'appliquent lorsqu'on a échoué à supprimer ou atténuer les impacts négatifs d'un projet pour l'environnement ou la santé humaine. Elles visent à les compenser ou les contrebalancer. Elles doivent donc théoriquement rétablir une situation d'une qualité globale proche de la situation antérieure ou un état de l'environnement jugé normal ou idéal.

## 2 LA DOCTRINE EVITER / REDUIRE / COMPENSER

La doctrine nationale du ministère en charge de l'écologie relative à la séquence Eviter, Réduire et Compenser les impacts sur le milieu naturel, publiée en 2012, présente l'ensemble de la démarche :

*« Les questions environnementales doivent faire partie des données de conception de projet au même titre que les autres éléments techniques financiers, etc. Cette conception doit tout d'abord s'attacher à éviter les impacts sur l'environnement, y compris au niveau des choix fondamentaux, liés au projet. Cette phase est essentielle et préalable à toutes les autres actions consistant à minimiser les impacts environnementaux des projets, c'est-à-dire à réduire au maximum ces impacts et en dernier lieu, si besoin, à compenser les impacts résiduels après évitement et réduction. C'est en ce sens et compte-tenu de cet ordre que l'on parle de « séquence éviter, réduire, compenser ».*

L'obligation légale (codifiée aux articles L.122-3 et L.122-6 du Code de l'Environnement et L.121-11 du Code de l'Urbanisme) faite aux maîtres d'ouvrage d'éviter, de réduire et de compenser (ERC) les impacts de leurs projets sur les milieux naturels, a pour finalité de promouvoir un mode de développement intégrant les objectifs de la transition écologique, en favorisant une gestion raisonnée de l'utilisation du foncier naturel et d'atteindre les objectifs en terme de préservation et d'amélioration des écosystèmes et de leurs services.

## 3 SYNTHESE DES EFFETS ET MESURES

MILIEU PHYSIQUE											
Rappel des sensibilités du territoire (extrait de l'état initial)						Objectifs du projet et prise en compte des sensibilités					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Facteurs climatiques et tendances d'évolution</b> : changements climatiques à anticiper dans les futurs projets</li> <li>- <b>Qualité de l'air</b> : qualité de l'air directement liée au trafic</li> <li>- <b>Qualité des sols</b> : absence de sensibilités particulières</li> <li>- <b>Hydrogéologie</b> : sensibilité faible du territoire au regard de la masse d'eau</li> <li>- <b>Réseau hydrographique/qualité de l'eau</b> : sensibilités fortes de la ressource en eau (cours d'eau dégradés)</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Facteurs climatiques et tendances d'évolution</b> : anticiper le changement climatique dans les aménagements en évitant le phénomène d'îlot de chaleur</li> <li>- <b>Qualité de l'air</b> : limiter les rejets de pollution induits par les véhicules</li> <li>- <b>Qualité des sols</b> : prendre en compte la nature des sols dans la gestion des eaux pluviales</li> <li>- <b>Hydrogéologie</b> : limiter les impacts sur la source, en particulier lors des travaux</li> <li>- <b>Réseau hydrographique/qualité de l'eau</b> : préserver la qualité des cours d'eau et limiter l'impact de l'imperméabilisation sur le débit des cours d'eau</li> </ul>					
Thématiques	Aménagements et conséquences	Effets						Mesures			
		Temporaires	Permanents	Court terme	Moyen terme	Long terme	Positifs	Négatifs	Evitement	Réduction	Effets résiduels et compensation
Climat	Urbanisation dense et création d'infrastructures de dessertes routières internes		X			X	-	Modifications micro-climatiques locales	Optimisation de l'agencement des bâtiments au sein des îlots pour limiter l'effet de chaleur. Développement des transports en commun et des modes de déplacements doux. Matériaux au sol des parkings adaptés pour limiter les effets d'albedo (îlot de chaleur, réflexion trop importante)		-
Qualité de l'air	Travaux de terrassement et circulation d'engins	X		X			-	Envois des poussières Emissions de GES	Optimisation de l'intervention des entreprises et de la gestion des matériaux (déblais/remblais, réutilisation sur site, ...)		-
	Augmentation du trafic routier	X	X	X		X	-	Augmentation des rejets de gaz à effets de serre	-	Développement des modes alternatifs Optimisation des localisations des dessertes des transports collectifs	-
Sols, sous-sol et hydrogéologie	Augmentation de l'imperméabilisation des sols		X		X	X	-	Modification des ruissellements et des infiltrations vers les nappes	-	Préservation des espaces de pleine terre d'intérêts écologiques Favoriser la perméabilité des îlots	-
Ressources en eau	Terrassements et gestion des eaux pluviales	X		X			-	Risque de départs de particules fines (MES) vers le milieu récepteur	Réalisation des dispositifs de collecte/rétention/régulation des eaux pluviales avec décanteur et des filtres (ballots de paille) Sensibilisation du personnel		-
	Circulation d'engins pendant la phase travaux	X		X			-	Risque de pollution accidentelle	Sensibilisation du personnel	Mise en œuvre de kits anti-pollution	-

	Production d'eaux sanitaires en phase travaux	X		X			-	Risque de pollution du milieu naturel	Gestion des bases de vie (WC chimique)	-	-
	Augmentation de l'imperméabilisation des sols			X	X	X	-	Augmentation des ruissellements et des volumes d'eaux pluviales associés	Préservation de secteurs non aménagés/d'espaces d'intérêts écologique Création de systèmes de gestion des eaux pluviales dimensionnés adéquatement		-
<b>Consommation des ressources</b>	Besoin en matériaux	X	X	X	X		-	Consommation de matières premières	Réutilisation des terres excavés	Réflexion engagée sur la provenance, la nature, la pérennité des matériaux utilisés	-

MILIEU BIOLOGIQUE											
Rappel des sensibilités du territoire (extrait de l'état initial)							Objectifs du projet et prise en compte des sensibilités				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Espaces naturels remarquables</b> : inscrit dans le périmètre d'1 ZNIEFF (pas d'espaces naturels remarquables)</li> <li>- <b>Habitats naturels</b> : sensibilités fortes des habitats liées à la présence de zones humides, de haies bocagères et d'habitats d'intérêts de forts intérêts</li> <li>- <b>Faune/flore</b> : sensibilités fortes au regard du nombre important d'espèces faunistiques protégées</li> <li>- <b>Continuités écologiques</b> : sensibilités fortes liées à la présence de continuités écologiques et d'espèces protégées (foyers de biodiversité)</li> </ul>							<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Espaces naturels remarquables</b> : prendre en compte les espaces éloignés (site Natura 2000 à 16km) et les ZNIEFF</li> <li>- <b>Habitats naturels</b> : préserver les zones humides, les haies et habitats d'intérêts existantes et compenser et conforter les impacts légers sur les haies et les zones humides</li> <li>- <b>Faune/flore</b> : limiter les impacts sur les espèces protégées pendant les travaux et en phase exploitation tout en assurant leur présence</li> <li>- <b>Continuités écologiques</b> : maintenir et renforcer, les foyers de biodiversité et les corridors écologiques</li> </ul>				
Thématiques	Aménagements et conséquences	Effets							Mesures		
		Temporaires	Permanents	Court terme	Moyen terme	Long terme	Positifs	Négatifs	Evitement	Réduction	Effets résiduels et compensation
Zonages environnementaux	Projet situé au sein de 1 ZNIEFF		X	X	X	X	-	Dérangement des espèces associées	-	Renforcement des espaces d'intérêt écologiques préservés	-
Trame verte et bleue	Prise en compte des continuités écologiques et des foyers de biodiversité		X			X	-		Préservation des habitats et éléments bocagers d'intérêt Renforcement des continuités écologiques fonctionnelles au sein du site (avec replantations, confortement, préservation, ...)	Maintien et confortement de milieux humides et de milieux secs favorables Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et connexion avec habitats terrestres favorables	Replantation et confortement du maillage bocager (955 ml) et des espaces d'intérêts
Habitats naturels	Perturbations en phase travaux	X		X			-	Modification ou suppression d'habitats (haies, boisement) Dérangement des espèces associées	Prise en compte des périodes de reproduction/sensible des espèces protégées	Coordination environnementale de chantier Balisage des zones d'intérêt écologique (zones humides, boisement, haies) en phase travaux	Replantation de haies (955 ml)
	Habitats naturels (hors zone humide)		X	X	X	X	Préservation de 16,75 ha d'espaces en enjeux moyen à fort	1,1 ha de fourrés/boisements et 2,4 ha prairies de fauche atlantiques (enjeux moyen à fort)	Préservation des habitats d'intérêts écologiques les plus importants (93 % des surfaces totales à enjeux moyen à fort)	Balisage des espaces préservés en phase travaux Signalisation/parcours pédagogique des milieux sensibles Renforcement écologique des espaces préservés Classement en zone NL au PLU du cœur de biodiversité (3,2 ha)	-
	Haies et bocage	X	X	X	X	X	Ossature naturelle du projet d'aménagement et Préservation et renforcement	Suppression de haies (500 ml), 5,7 % du linéaire total	Préservation de la majorité des haies existantes	Balisage en phase travaux Signalisation/parcours pédagogique des milieux sensibles	Replantation de haies (955 ml)

	Zones humides et cours d'eau		X		X	X	Préservation de la grande majorité des zones humides d'intérêt écologique (93,4 % de la surface totale)	Suppression de 4500 m <sup>2</sup> de zones humides, 6,6 % de la surface totale	Préservation de la totalité des cours d'eau, zones humides associées, et mares  Préservation de la majorité des zones humides existantes	Balisage en phase travaux  Signalisation/parcours pédagogique des milieux sensibles  Ouvrages de gestion des eaux pluviales permettant l'alimentation des zones humides	Compensation à minima équivalente des zones humides impactées au sein du périmètre du projet  Renforcement écologique des zones humides
<b>Flore</b>	Modification des cortèges	X	X	X	X	X	-	Suppression partielle et localisée en phase travaux  Modification pour un cortège d'espèces plus « urbaines » au sein ou à proximité des îlots	-	Renforcement du cortège avec des espèces locales	-
<b>Faune et habitats associés</b>	Effets généraux	X	X	X	X	X	-	Perturbation des espèces et fuite vers les zones de refuge	Eviter les périodes de reproduction, d'hibernation ou de léthargie  Densification des zones aménagées	Coordination environnementale de chantier  Balisage des zones de travaux  Maintien ou aménagement de corridors vers des zones de refuge  Réduction des nuisances lumineuses  Signalisation/parcours pédagogique des milieux sensibles	-
<b>Faune et habitats associés</b>	Insectes	X	X	X	X	X	-	Dérangement pendant la phase travaux	Préservation de tous les arbres à cavité et les arbres d'habitats potentiels  Eviter les périodes de reproduction ou de léthargie	Balisage du chantier des haies concernées  Marge de recul vis-à-vis des haies favorables au Grand Capricorne  Haies favorables inscrites au PLU comme éléments à protéger (L.123-7 CE)  Confortement des espaces biologiques d'intérêts  Renforcement de la trame verte, maintien/replantation/diversification des haies (955 ml)	-
	Amphibiens	X	X	X	X	X	-	Dérangement pendant la phase travaux	Préservation de l'ensembles des sites où des espèces ont été recensées  Eviter les périodes de reproduction	Mise en place de mesures de préservation des individus (maintien de corridors, zones de refuge, balisage des zones de chantier, ...)  Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et connexion avec habitats terrestres favorables  Confortement de ces espaces d'intérêts  Diversification des milieux liée au confortement, et à la recréation de zones humides	-

	Reptiles	X	X	X	X	X	-	Dérangement pendant la phase travaux	Préservation d'habitats favorables aux reptiles Eviter les périodes de reproduction ou de léthargie	Mise en place de mesures de préservation des individus (maintien de corridors, zones de refuge, balisage des zones de chantier, ...) Maintien et confortement de milieux humides et de milieux secs favorables Pose de gîtes	-
	Oiseaux	X	X	X	X	X	-	Dérangement pendant la phase travaux Destruction de 500 ml de haie accueillant	Préservation de tous les arbres à cavité et les arbres d'habitats potentiels Eviter les périodes de reproduction Maintien des aires de vies du Cisticole des joncs et du Bruant jaune	Mise en place de mesures de préservation des individus (maintien de corridors, zones de refuge, balisage des zones de chantier, ...) Maintien/confortement/replantation des strates bocagères Replantation et confortement du maillage bocagers et des espaces d'intérêts Pose de gîtes	-
	Mammifères (dont chiroptères)	X	X	X	X	X	-	Dérangement pendant la phase travaux Suppression de secteurs boisés et d'alignements d'arbres (500 ml)	Préservation de tous les arbres à cavité et les arbres d'habitats potentiels Eviter les périodes de reproduction, d'hibernation ou de léthargie	Mise en place de mesures de préservation des individus (maintien de corridors, zones de refuge, balisage des zones de chantier, ...) En cas d'abattage d'arbres : mesures prises pour préserver les individus potentiels Maintien/confortement/replantation des strates bocagères Replantation et confortement du maillage bocagers et des espaces d'intérêts Pose de gîtes	-

MILIEU URBAIN											
Rappel des sensibilités du territoire (extrait de l'état initial)						Objectifs du projet de ZAC et prise en compte des sensibilités					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Paysage</b> : Maintien et renforcement du réseau bocager et des milieux aquatiques, boisés et humides</li> <li>- <b>Patrimoine bâti</b> : Aucune sensibilité n'a été relevée</li> <li>- <b>Foncier</b> : Propriétés en majorité de la Roche-sur-Yon Agglomération ou de la Ville de la Roche sur Yon, et certaines propriétés privées ; secteur ouvert à l'urbanisation, inscrit au PLU avec une OAP spécifique</li> <li>- <b>Patrimoine culturel</b> : Sensibilités faibles liées à la présence de patrimoine archéologique</li> <li>- <b>Environnement sonore</b> : L'ensemble de la zone d'étude se situe en zone d'ambiance sonore modérée, hormis aux abords de la D948 et de la rue de Newton</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Paysage</b> : travailler un véritable ensemble urbain qui repose à la fois sur la trame bocagère et humide en y intégrant une trame d'usages urbains</li> <li>- <b>Foncier</b> : Limiter la consommation d'espace en densifiant les constructions</li> <li>- <b>Patrimoine culturel</b> : Concevoir en tenant compte des découvertes archéologiques le cas échéant</li> <li>- <b>Environnement sonore</b> : Prise en compte des enjeux sonores, adaptation des bâtiments les plus impactés</li> </ul>					
Thématiques	Aménagements et conséquences	Effets						Mesures			
		Temporaires	Permanents	Court terme	Moyen terme	Long terme	Positifs	Négatifs	Evitement	Réduction	Effets résiduels et Compensation
Paysage	Phase travaux	X		X				Terrassement, suppression du paysage naturel et agricole	Préservation des éléments naturels d'intérêts (haies, zones humides, aires de vies d'intérêts, ...) Préservation de l'ensemble des haies classées au PLU au titre de la L.123-7	Charte chantier propre	
	Site aménagé		X		X	X	Aménagement de l'entrée de ville basée sur le maillage bocager et les espaces d'intérêts naturels	Disparition du paysage agricole Apparition d'un paysage urbain dense et d'un flux de véhicules	Densification stratégique de l'entrée du site Préservation des éléments naturels d'intérêts (haies, zones humides, aires de vies d'intérêts, ...)	Aménagement en lien direct avec le maillage bocager existant et le maillage des voies douces Limitation des voies de transports motorisés Mutualisation du stationnement au centre du site Travail architectural des formes et de l'organisation de l'espace	
Foncier et consommation d'espace	Aménagement du site		X	X	X	X	Densification Développement d'activités	Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Réduction du périmètre d'aménagement	Préservation des espaces et éléments naturels d'intérêts pour la biodiversité Limitation et optimisation du linéaire de voirie en s'appuyant sur le maillage bocager Densification stratégique et optimisées des bâtiments dans le respect du cadre de vie et du paysage naturel	

										Instauration de cahiers des charges de cession de terrain (densité minimale). et d'un Visa architecte qui permettra une bonne optimisation du foncier Mutualisation de la gestion des eaux pluviales	
<b>Patrimoine bâti</b>	Pas de patrimoine bâti existant à proximité										
<b>Patrimoine culturel</b>	Archéologie phase travaux	X		X			Découverte fortuite		Déclaration immédiate auprès de la Direction régionale des affaires culturelles, afin de préserver le patrimoine archéologique susceptible d'être impacté par l'opération.		
<b>Environnement sonore</b>	Phase travaux	X		X			Nuisances sonores liées aux chantiers de construction, principalement liées au terrassement, mais aussi à l'augmentation du trafic poids lourds		Les travaux seront effectués en majorité de jour et une réglementation horaire permettra d'assurer la tranquillité des riverains. Une campagne de communication (panneaux, réunions publiques, affichage, ...) permettra de faire connaître aux habitants et usagers du site la nature des travaux, leurs calendriers et atténuer les tensions liées aux nuisances sonores.		
	Phase exploitation		X		X	X	La zone d'aménagement est située dans la zone affectée par le bruit de la voie RD948 (classement voie sonore catégorie 3). La future zone d'activité sera en zone « modérée ».		L'isolement de façades des bureaux et locaux tertiaires situés dans cette zone devra être adapté		

**MILIEU HUMAIN**

Rappel des sensibilités du territoire (extrait de l'état initial)	Objectifs du projet de ZAC et prise en compte des sensibilités
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Contexte socio-démographique</b> : dynamisme local au niveau de l'emploi et de la construction de logements, et par l'attraction qu'exercent sur les petites et moyennes entreprises. La partie Nord-Est de l'agglomération est la plus dynamique.</li> <li>- <b>Contexte économique</b> : le territoire compte nombre de réussites industrielles et commerciales familiales et une solidarité entrepreneuriale reconnue.</li> <li>- <b>Agriculture</b> : dynamique agricole départementale très orientée vers l'élevage bovin et la production avicole. Près de la moitié de la SAU est exploitée en prairie et un tiers en céréales dont une grande partie est destinée à l'alimentation animale. Le Nord-Est du territoire de l'agglomération s'oriente davantage vers la production avicole.</li> <li>- <b>Commerces et services</b> : La Roche sur Yon possède de nombreuses zones d'activités réparties autour de la ville. La majorité des parcs d'activités sont localisés à proximité immédiate d'un axe routier structurant.</li> <li>- <b>Déplacements</b> : Le trafic est élevé sur la rue François-René Chateaubriand, vers le giratoire Napoléon-Vendée. L'accès actuel au site se fait uniquement depuis les rues Newton et Gite pilorge, par le giratoire Napoléon. Le site est directement desservi par une ligne de bus (ligne F) ainsi que par deux autres lignes de bus (les lignes 7A et 7B) présentes à proximité.</li> <li>- <b>Equipements</b> : L'agglomération est dotée d'une bonne diversité d'équipements et de service, satisfaisant la dimension urbaine. Le Parc des Expositions existant est vieillissant et répond mal aux besoins actuels.</li> <li>- <b>Gestion des déchets</b> : La commune bénéficie de l'implantation de deux déchèteries et de divers services de collecte, en porte à porte et en apport volontaire pour les ordures ménagères, le tri et les biodéchets.</li> <li>- <b>Réseaux</b> : Le site est bien desservi par l'ensemble des réseaux (en limite Ouest notamment).</li> <li>- <b>Potentiel énergétique</b> : Le site est propice à certains modes de production d'énergie à l'échelle d'un quartier d'ampleur.</li> <li>- <b>Risques technologiques et naturels</b> : Le classement en zone de sismicité 3. Risque Transport de Matières Dangereuses associé à la RD 948.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Contexte socio-démographique</b> : Attractivité de la population</li> <li>- <b>Contexte économique</b> : Création d'emploi, attractivité des entreprises</li> <li>- <b>Agriculture</b> : Pérenniser l'agriculture, renforcer l'emploi et l'activité, accompagner les projets agricoles</li> <li>- <b>Déplacements</b> : Développer les transports en commun, les modes actifs, développer les transports décarbonés, mutualiser les transports</li> <li>- <b>Equipements</b> : Renouveler et consolider les équipements liés à la culture, en synergie avec le territoire.</li> <li>- <b>Gestion des déchets</b> : Limiter la production de déchets, mieux valoriser les déchets, promouvoir l'économie circulaire liée</li> <li>- <b>Réseaux</b> : Connecter l'ensemble de l'agglomération aux réseaux.</li> <li>- <b>Potentiel énergétique</b> : Limiter l'usage du chauffage et de l'éclairage. Une exploitation maximale des potentiels solaires photovoltaïques (toitures orientées sud et sans ombres portées + ombrières sur les parkings).</li> <li>- <b>Risques technologiques et naturels</b> : Adapter les aménagements aux risques recensés sur le territoire.</li> </ul>

Thématiques	Aménagements et conséquences	Effets					Mesures				
		Temporaires	Permanents	Court terme	Moyen terme	Long terme	Positifs	Négatifs	Evitement	Réduction	Effets résiduels et Compensation
Contexte socio-démographique	Nouvelles activités						Attractivité de la zone et en lien augmentation de la population				
Activités économiques	Implantation de nouvelles activités		X	X	X	X	Développement économique de l'agglomération avec l'accueil d'activités Création d'emploi (2 300 à 2 400 emplois)				
Agriculture	Aménagement de la zone		X	X	X	X		Consommation d'espaces agricoles Diminution des surfaces agricoles			Financement de matériel / bâtiment auprès des CUMA territoriale Participation financière à un projet de méthanisation

											Fonds d'aide à l'installation de jeunes agriculteurs / Portage foncier
<b>Commerces et services</b>							Nouveaux emplois tertiaires. Dynamique Territoire d'Industrie Complémentaire et en relation étroite avec le pôle universitaire et les centres de recherche de la Courtaisière				
<b>Déplacements</b>	Trafic généré pendant les travaux	X		X				Les travaux vont générer des impacts sur la fluidité de la circulation notamment au droit des voies d'accès existantes			
	Augmentation des flux de circulation		X	X	X	X		25 300 véhicules/jour en 2026, 24 900 véhicules/jour en 2036 et 26 200 véhicules/jour en 2046. Réalisation de 3 espaces pouvant recevoir des événements. +2 900 véhicules à l'heure de pointe du soir en 2036, et +2 100 véhicules à l'heure de pointe du soir en 2046.	Rationaliser les accès à la zone de la Malboire en évitant les sorties directes des futures constructions sur la rue de la Gite Pilorge (voie étroite et rurale avec de nombreuses maisons individuelles)	Développement de la zone autour des modes actifs, transports en communs. Le plan de circulation a été réfléchi par la commune à l'échelle de l'ensemble du l'entrée Est de la ville. Equipements mis à disposition pour les véhicules décarbonés. Stationnement mutualisé.	
<b>Equipements</b>	Création du nouveau PEX		X	X	X	X	Nouveau parc d'exposition et de congrès, répondant aux nouvelles demandes Associé à un pôle hôtelier Synergie avec le secteur Malboire et Courtaisière/universités				
<b>Gestion des eaux</b>	Gestion des eaux usées en phase travaux	X		X				Production d'eaux usées liée au personnel de chantier		Mise à disposition de toilettes chimiques, dont les effluents seront gérés en container étanche.	
	Augmentation des surfaces imperméabilisées et des ruissellements		X	X	X	X		Augmentation de la surface imperméabilisée des sols par rapport à la situation antérieure, ce qui conduit à l'élévation des débits pluviaux restitués au réseau hydrographique.	Préservation d'important habitats d'intérêt pour la biodiversité, correspondant à des espaces de pleine terre.	Limitation de l'imperméabilisation par la limitation des voiries et de la minéralisation Réalisation de 8 bassins de gestion des eaux pluviales rétention/régulation de 5 370 m <sup>3</sup> permettant de restituer les eaux aux milieux	

										naturels (cours d'eau/zones humides)	
	Gestion des eaux pluviales en phase travaux	X		X				Augmentation des surfaces		Sensibilisation des employés du chantier sur les dangers des produits, leur toxicité. Plan d'intervention et consignes en cas de fuite ou déversement accidentel de polluant Création des ouvrages de gestion dès le début des travaux, afin que les eaux ruisselantes sur les chantiers soient décantées, voir confinées en cas de problèmes. En complément, mise en place de système de filtration des matières en suspension.	
	Augmentation des besoins en eau potable		X	X	X	X		Consommation estimée de 235 m3 par jour pour la zone d'activités, sur la base de sa superficie (60 ha).		L'eau proviendra en majorité de la nouvelle usine de traitement d'eau potable du barrage de Moulin Papon	
<b>Réseaux secs</b>	Augmentation des besoins en télécommunications, électricité et gaz		X	X	X	X	Raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz de ville et de télécommunications existants en bordure du site.			Le SYDEV sera en charge des modalités de raccordement de ces réseaux à partir des réseaux existants	
<b>Gestion des déchets</b>	Production de déchets en phase travaux	X		X				Production de déchets inertes (terres excavées, déchets industriels banals) Déchets industriels spéciaux	Réutilisation/recyclage des terres excavés et matériaux	Tri des déchets pendant le chantier en bennes ou contenants spécifiques Les déchets dangereux seront acheminés et stockés en décharge de type I. Mise en place de dispositifs de sécurisation de dépôts temporaires de matériaux polluants ou éventuellement polluants afin de prévenir toutes pollutions accidentelles des sols et des eaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture des dépôts ;</li> <li>Encerclement des dépôts ;</li> <li>Plateforme de dépôt imperméabilisé</li> </ul>	
	Production de déchets à terme		X	X	X	X		Production de déchets ménagers notable compte tenu de l'absence		Collecte adaptée selon la nature et le fonctionnement	

								d'urbanisation actuelle du site.		des activités et réalisée par l'Agglomération	
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Risque sismique	X	X	X	X	X		Risque sismique de niveau 3		Prise en considération de règles de construction parasismiques	
	Risque Transport de Matières Dangereuses	X	X	X	X	X		Risque lié à la circulation sur la RD 948		Respect de la marge de recul	
<b>Vulnérabilité du projet au changement climatique</b>	Aléas climatiques		X		X	X		Augmentation des émissions de gaz à effet de serre Création d'îlots de chaleur Ecoulement des eaux pluviales	Conservation de la biodiversité d'intérêt en place	Limitation de l'artificialisation Limitation de la minéralisation Limitation de l'éclairage Renforcement de la biodiversité conservés et des corridors écologiques	
<b>Potentiel énergétique</b>	Augmentation des besoins		X	X	X	X	Production d'énergie EnR sur site, limitation des émissions de GES	Augmentation des consommations		Travail sur les consommations des infrastructures bâties (chauffage/éclairage) Production d'énergie in situ provenant du solaire photovoltaïque Production de chaleur urbaine, avec l'implantation d'une chaufferie. D'après les scénarios la production d'énergie renouvelable permettrait d'économiser 38 à 1 353 tCO2eq (15 - 520 vols A-R Paris/N-Y et 126 - 4 509 Paris/Bordeaux en voiture.)	



# G. ANALYSE DES EFFETS CUMULES

Les projets retenus au sens de la réglementation sont ceux qui sont proches du périmètre d'étude et dont la nature des projets peut se cumuler avec le projet urbain.

Cette analyse est faite en fonction des données disponibles au moment de l'élaboration de cette étude et au retour d'expérience sur d'autres projets

Tableau 4 - Analyse des effets cumulés avec les projets retenus

Porteur du projet	Intitulé du projet	Objet du projet	Localisation et distance du projet (à vol d'oiseau)	Analyse des effets cumulés
Ville de la Roche-sur-Yon	Création de zone d'aménagement concertée (ZAC) Sully	Requalification d'un espace urbain au nord de la commune de La Roche-sur-Yon <i>612 logements 19 300 m<sup>2</sup> d'activités de loisir 1 500 m<sup>2</sup> de commerces 2 900 m<sup>2</sup> d'équipements publics</i>	≈ 2,3 km	<p><u>Phase travaux</u> (prévue à partir de fin 2028)</p> <p>Une coordination des interventions (notamment plan de circulation) sera mise en place pour limiter la gêne occasionnée, en particulier concernant les déplacements.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p> <p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Peu d'effets cumulés négatifs attendus puisqu'il s'agit de réhabiliter un secteur aménagé</p> <p>Effets positifs cumulés en lien avec les surfaces et équipements proposés dans les 2 projets, pour répondre aux besoins de la population en termes de services, emplois, activités, loisirs...</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>
Conseil départemental de la Vendée	Reconstruction du Collège Renoir	Reconstruction du Collège Renoir à la Roche sur yon	≈ 2,3 km	<p><u>Phase travaux</u> (prévue à partir de juillet 2025 jusqu'en 2028)</p> <p>Une coordination des interventions (notamment plan de circulation) sera mise en place pour limiter la gêne occasionnée, en particulier concernant les déplacements.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p> <p><u>Phase exploitation</u></p>

				<p>Peu d'effets cumulés négatifs attendus puisqu'il s'agit de renouvellement urbain, en place du collège actuel.</p> <p>Effets positifs cumulés en lien avec les surfaces et équipements proposés dans les 2 projets, pour répondre aux besoins de la population en termes de services, emplois, activités, loisirs...</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>
LSH (Vendée)	Projet de réhabilitation Oxygène à la Roche-sur-Yon	<p>Réhabilitation d'un nouveau pôle d'activités aux Ajoncs sur l'ancien site S20</p> <p><i>20 hectares réhabilités au service du développement économique</i></p>	≈ 2 km	<p><u>Phase travaux</u> (prévue à partir de fin 2025)</p> <p>Normalement 2 phases de travaux distinctes ; toutefois si des travaux devaient être réalisés dans la même période, une coordination des interventions (notamment plan de circulation) sera mise en place pour limiter la gêne occasionnée, en particulier concernant les déplacements.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p> <p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Peu d'effets cumulés négatifs attendus puisqu'il s'agit de réhabiliter un secteur aménagé</p> <p>Effets positifs cumulés en lien avec les surfaces et équipements proposés dans les 2 projets, pour répondre aux besoins en termes de développement économique du secteur.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>
Ville de La Roche-sur-Yon	<p>Actualisation de l'étude d'impact de la ZA Parc Eco 85 pour accueillir l'implantation de la société Arcade Cycles</p>	<p>Implantation du siège social d'Arcade Cycles et usine de fabrication de vélos.</p> <p><i>Surface plancher ≈ 15 000 m<sup>2</sup></i> <i>l'exploitation du site relève du régime de l'enregistrement ICPE</i></p>	≈ 2,5 km	<p><u>Phase travaux</u> (finalisée)</p> <p>2 phases de travaux distinctes.</p> <p>⇒ Pas d'effets cumulés attendus</p> <p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Consommation d'espaces cumulée mais prévue dans le cadre du Schéma de Développement Economique et du Schéma Prospectif du Foncier Economique, qui ont déterminé les zones économiques à développer (intégrées dans le PLU) et supprimer d'autres zones initialement prévues à l'urbanisation au PLU</p>

				<p>⇒ Effets cumulés limités sur la biodiversité, les 2 projets ayant mis en place des mesures d'évitement, de réduction ou au besoin de compensation, d'habitats essentiellement (le projet Malboire ayant largement déployé ces mesures)</p> <p>Effets positifs cumulés en lien avec les surfaces et équipements proposés dans les 2 projets, pour répondre aux besoins en termes de développement économique du secteur.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>
<p>Ville de La Roche-sur-Yon et Vendée Habitat</p>	<p>Projet de renouvellement urbain du quartier de la Vigne aux roses</p>	<p>Renouvellement urbain du quartier de La Vigne aux Roses <i>Amélioration du cadre de vie et des logements des 1 100 habitants.</i></p>	<p>≈ 2,1 km</p>	<p><u>Phase travaux</u> (en cours depuis 2021 – 95% réalisé)</p> <p>Une coordination des interventions (notamment plan de circulation) sera mise en place pour limiter la gêne occasionnée (même maître d'ouvrage), en particulier concernant les déplacements.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p> <p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Peu d'effets cumulés négatifs attendus puisqu'il s'agit de réhabiliter un secteur aménagé à vocation d'habitat</p> <p>⇒ Pas d'effets cumulés attendus</p>
<p>SAPHIR / TERRIMO</p>	<p>Projet de zone d'habitat au Domaine de la Brossardière</p>	<p>Construction du lotissement Domaine de la Brossardière (R/Y Ouest) <i>3,5 ha d'espaces verts 4 km de liaisons douces 330 logements</i></p>	<p>≈ 4,3 km</p>	<p><u>Phase travaux</u> (livraison finale d'ici 2030)</p> <p>2 phases de travaux distinctes.</p> <p>⇒ Pas d'effets cumulés attendus</p> <p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Consommation d'espaces cumulée mais prévue qui ont déterminé les zones économiques à développer, intégrées dans le PLU, et supprimer d'autres zones initialement prévues à l'urbanisation au PLU</p> <p>Effets cumulés limités sur la biodiversité, les 2 projets ayant mis en place des mesures d'évitement, de réduction ou au besoin de compensation</p>

				<p>d'habitats essentiellement (le projet Malboire ayant largement déployé ces mesures)</p> <p>Effets positifs cumulés en lien avec les surfaces et équipements proposés dans les 2 projets, pour répondre aux besoins de la population en termes d'habitats, services, emplois, activités, loisirs...</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>
SNC LNC ARIES	Projet de logements collectifs	Construction de logements collectifs 105 logements	Rue Maxime Dervieux ≈ 3 km	<p><u>Phase travaux</u> (prévue à partir de 2026 pour livraison en 2027-2028)</p> <p>Une coordination des interventions (notamment plan de circulation) sera mise en place pour limiter la gêne occasionnée, en particulier concernant les déplacements.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p> <p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Consommation d'espaces cumulée mais prévue qui ont déterminé les zones économiques à développer, intégrées dans le PLU, et supprimer d'autres zones initialement prévues à l'urbanisation au PLU</p> <p>Effets cumulés limités sur la biodiversité, les 2 projets ayant mis en place des mesures d'évitement, de réduction ou au besoin de compensation d'habitats essentiellement (le projet Malboire ayant largement déployé ces mesures)</p> <p>Effets positifs cumulés en lien avec les surfaces et équipements proposés dans les 2 projets, pour répondre aux besoins de la population en termes d'habitats, services, emplois, activités, loisirs...</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>
La Roche-sur-Yon Agglomération	Nouvelle station d'épuration de la Roche-sur-Yon	Nouvelle STEP Emprise globale de 2,3 ha Capacité nominale estimée à l'horizon 2045 à 120 000 EH avec une possibilité d'extension à 160 000 EH.	Rue Bunsen (Moulin Grimaud) ≈ 3,65 km	<p><u>Phase travaux</u> (en cours pour livraison en 2028)</p> <p>Une coordination des interventions (notamment plan de circulation) sera mise en place pour limiter la gêne occasionnée, en particulier concernant les déplacements.</p> <p>⇒ Effets cumulés limités</p>

			<p><u>Phase exploitation</u></p> <p>Consommation d'espaces cumulée mais prévue dans le cadre du Schéma de Développement Economique et du Schéma Prospectif du Foncier Economique (intégrées dans le PLU).</p> <p>Effets cumulés limités sur la biodiversité, les 2 projets ayant mis en place des mesures d'évitement, de réduction ou au besoin de compensation d'habitats essentiellement (le projet Malboire ayant largement déployé ces mesures)</p> <p>Effets positifs pour le traitement des effluents et le respect des milieux aquatiques</p> <p>⇒ Effets cumulés impactant limités et positifs</p>
--	--	--	---



# H. DESCRIPTION DES MESURES, DE LEUR COUT ET DE LEUR SUIVI

# 1 SYNTHÈSE DES MESURES, DE LEUR COUT ET DE LEUR SUIVI

Mesures	Coûts des mesures
<b>Evitement</b>	
E1 - Modification du plan masse : évitement des enjeux forts	Intégré dans les coûts du projet
E2 - Classement au PLU des secteurs préservés à enjeux forts	Intégré dans les coûts du projet
E3 - Mise en œuvre de la bande de recul	Intégré dans les coûts du projet
E4 - Délimitation de l'emprise chantier	Intégré dans les coûts des travaux
E5 - Protection préventive des espaces sensibles et éléments arborés avant démarrage des travaux	Intégré dans les coûts des travaux
E6 - Mise en défens et pose de barrières anti-franchissement pour la faune	10 000 € HT
<b>Réduction</b>	
R1 - Coordination environnementale de chantier	50 000 € HT/phase de travaux
R2 - Adaptation de la période travaux	Intégré dans les coûts des travaux
R3 - Sensibilisation environnementale du personnel de chantier	Intégré dans les coûts des travaux
R4 - Adaptation des horaires de chantier et informations riverains	Intégré dans les coûts des travaux
R5 - Adaptation des modalités de circulation des véhicules et engins de chantier	Intégré dans les coûts des travaux
R6 - Dispositifs limitant les impacts liés au passage des engins de chantier	Intégré dans les coûts des travaux
R7 - Remise en état des pistes provisoires et des installations provisoires	Intégré dans les coûts des travaux
R8 - Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais)	Intégré dans les coûts des travaux
R9 - Charte chantier propre	Intégré dans les coûts des travaux
R10 - Dispositifs de lutte contre les risques de pollutions accidentelles et gestion des déchets	250 € par kit absorbant 20L soit pour 20 kits par phase de travaux = 20 000 € HT
R11 - Création de dispositifs de gestion des eaux pluviales	Intégré dans les coûts du projet

Mesures	Coûts des mesures
R12 - Maintien de l'alimentation hydraulique des zones humides	Intégré dans les coûts du projet
R13 - Dispositif de passage pour la petite faune	24 000 € HT pour une douzaine d'ouvrages
R14 - Dispositif de lutte contre les espèces invasives (EEE) (actions préventives et curatives)	Intégré dans les coûts des travaux
R15 - Gestion des habitats d'intérêts conservés	Intégré dans les autres fiches (plantations, zones humides) Plan de gestion et de diversification du boisement de châtaigniers : 10 000 € HT
R16 - Mise en exclos du cœur de biodiversité	Coût de 2 panneaux d'information/ sensibilisation : 300 € HT (fourniture)
R17 - Gestion différenciée de l'éclairage	Intégré dans les coûts du projet
<b>Compensation</b>	
C1 – Mesure faveur de la trame verte (plantation de haies)	15 000 € HT
C2 – Mesure en faveur de la trame bleue (compensation des zones humides)	Mise en œuvre : 62 700 € HT (hors suivi et entretien) Gestion sur 30 ans : 110 000 € HT
C3 – Mesure en faveur du monde agricole (compensation collective)	406 064,22 € HT
<b>Accompagnement</b>	
A1 – Plan de gestion et d'entretien des habitats préservés	Intégré dans les autres fiches
A2 – Diversification et restauration de milieux	Création des 2 mares et du thalweg : 8 000 € HT Abattage sélectif de jeunes châtaigniers pour créer la clairière : 5 000 € HT
A3 - Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune	2 500 € HT pour une vingtaine
A4 - Préconisation relative aux vitrages des futurs bâtiments	Sera intégré dans le coût de construction des bâtiments

Suivi des mesures	Coûts du suivi des mesures
C1 – Mesure faveur de la trame verte (plantation de haies)	9 000 € HT sur 10 ans
C2 – Mesure en faveur de la trame bleue (compensation des zones humides)	16 500 € HT sur 10 ans

C3 – Mesure en faveur du monde agricole (compensation collective)	6 000 € HT
---	------------

## 2 MODALITES DE SUIVI DES MESURES

### 2.1 SUIVI EN PHASE TRAVAUX

En phase travaux, le maître d’ouvrage et le conducteur de travaux s’assureront de l’application des mesures définies dans le Dossier de Consultation des Entreprises par la mise en œuvre d’un système de management de l’environnement du chantier et d’une charte de chantier propre.

Pour cela, plusieurs outils pourront être mis en place :

- Une Notice de Respect de l’Environnement (NRE), établie par le maître d’ouvrage ou maître d’œuvre, précisant le contexte environnemental, les secteurs à risques ou enjeux particuliers... ;
- Un Plan de Respect de l’Environnement (PRE), établi par l’entrepreneur, véritable engagement vis-à-vis du pétitionnaire, détaillant toutes les précautions relatives à la préservation de l’environnement pendant les travaux ;
- Un suivi environnemental en phase chantier sera réalisé par un expert indépendant.
- Des contrôles environnementaux réguliers permettront d’assurer le respect de ces consignes relatives à l’entretien des véhicules de chantier.

### 2.2 SUIVI EN PHASE D’EXPLOITATION

#### 2.2.1 Surveillance des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages feront l’objet d’une surveillance et d’un entretien réguliers. Après chaque épisode pluvieux important doit être réalisé a minima un contrôle visuel des ouvrages et régulièrement doivent être menés l’enlèvement des macrodéchets et le curage et le fauchage au besoin.

#### 2.2.2 Mesures relatives au milieu naturel

Un suivi des mesures compensatoires des plantations et des zones humides sera mis en œuvre à intervalle régulier :

- suivi des plantations réalisé en N+1, N+2, N+5 et N+10 ;
- suivi des compensation zones humides :n+1, n+2, n+3, n+5, n+7, n+10.

### **2.2.3 Mesures relatives au monde agricole**

Un suivi de ces mesures sera mis en place par un organisme tiers (chambre d'agriculture ou autre).

Des rapports réguliers seront rédigés pour documenter les résultats des mesures de suivi et seront soumis aux autorités compétentes et partagés avec les parties prenantes pour assurer la transparence et la responsabilité.

### **2.2.4 Mesures relatives à l'évolution du trafic**

En fonction de l'évolution du trafic, il pourra être nécessaire de réaliser un suivi en fonction des phases d'aménagement du PA Malboire Nord-Ouest et de la ZAC Malboire. En fonction des résultats obtenus, les aménagements prévus pourront être ajustés, anticipés ou décalés pour mieux répondre aux besoins réels.



# I. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

**Le périmètre projet n'interfère pas avec le périmètre du site Natura 2000 distant de 16,6 km.**

**Au vu de la distance du site Natura 2000, les travaux effectués sur la zone d'étude, n'affecteront en aucun cas les espèces listées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE de ce site Natura 2000 de manière temporaire ou permanente.**



# J. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

## **1 COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ET LE SAGE**

Au regard des éléments présentés ci-avant, le projet est compatible avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du Lay.

## **2 COMPATIBILITES AVEC LES PLANS ET DOCUMENTS D'URBANISME**

Le projet d'aménagement Malboire tel que présenté ci-avant est compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, le SCOT Pays Yon et Vie et le PLU de la Roche sur Yon.

## **3 COMPATIBILITE AVEC LE PCAET**

Le projet d'aménagement Malboire tel que présenté est pleinement compatible avec le PCAET de la Roche sur Yon Agglomération, qui est également repris dans l'OAP du PLU.