

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*RELATIVE À LA DEMANDE DE LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION
PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN PÔLE TECHNOPOLITAIN
SUR LE SECTEUR « MALBOIRE NORD-OUEST » SUR LA COMMUNE DE LA
ROCHE-SUR-YON, EN VUE D'OBTENIR L'UTILITÉ PUBLIQUE DES TRAVAUX
D'AMÉNAGEMENT, LA CESSIBILITÉ DES IMMEUBLES DONT L'ACQUISITION EST
NÉCESSAIRE À LA RÉALISATION DU PROJET, ET LE PERMIS D'AMÉNAGER*



DU MARDI 26 AOÛT 2025 AU MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2025

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Porteur de projet : La Roche-sur-Yon Agglomération – 85021 LA-ROCHE-SUR-YON

Commissaire enquêteur : Gérard ALLAIN

Destinataire (action) : Monsieur le Préfet de la Vendée

Destinataire (copie) : Monsieur le Président du Tribunal Administratif - 44000 Nantes

Table des matières

1	L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN PÔLE TECHNOPOLITAIN SUR LE SECTEUR « MALBOIRE NORD-OUEST »	3
1.1	Objet de l'enquête publique unique et mission du commissaire enquêteur	3
1.2	Contexte juridique et réglementaire	3
2	LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE	3
2.1	Le demandeur	3
2.2	L'utilité publique des travaux.....	4
2.3	Le permis d'aménager.....	4
2.4	L'enquête parcellaire.....	5
3	L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	6
4	LA CONCERTATION ET L'INFORMATION PRÉALABLE DU PUBLIC	7
5	DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
6	AVIS SOLLICITÉS PRÉALABLEMENT À L'ENQUÊTE	8
6.1	Avis de l'Autorité Environnementale	8
6.2	Avis de la CDPENAF	8
6.3	Avis du service du domaine.....	8
7	CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
7.1	Sur l'objectif du projet	9
7.2	Sur l'information du public.....	9
7.3	Sur la concertation et la communication autour du projet	9
7.4	Sur l'avis de l'Autorité Environnementale	10
7.5	Sur l'avis de la CDPENAF.....	10
7.6	Sur l'avis du service du domaine.....	10
7.7	Sur le dossier soumis à l'enquête.....	10
7.8	Sur les observations du public.....	11
7.9	Sur la participation du public	11
7.10	Sur les réponses du porteur de projet au Procès-Verbal de Synthèse	11
7.11	Sur l'utilité publique des travaux d'aménagement.....	12
7.12	Sur l'enquête parcellaire	12
7.13	Sur la demande de permis d'aménager	13
7.14	Les inconvénients identifiés du projet	13
7.15	Les avantages identifiés du projet	13
7.16	En conclusion.....	14
8	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15

Le présent document concerne les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.

Comme le précise le code de l'environnement, le commissaire enquêteur présente ses conclusions motivées et son avis dans un document séparé du rapport.

1 L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN PÔLE TECHNOLOGIQUE SUR LE SECTEUR « MALBOIRE NORD-OUEST »

1.1 Objet de l'enquête publique unique et mission du commissaire enquêteur

La présente enquête porte sur l'utilité publique du projet d'aménagement d'un pôle technologique dans le secteur « Malboire Nord-Ouest », sur la commune de la Roche-sur-Yon, en vue d'obtenir :

- L'utilité publique des travaux d'aménagement ;
- La cessibilité des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet ;
- Le permis d'aménager.

Cette demande est portée par la Roche-sur-Yon Agglomération.

Elle a pour but d'informer le public mais également de lui permettre d'exprimer ses observations et propositions.

À l'issue, des conclusions motivées et un avis sont remis à Monsieur le Préfet de Vendée.

Même si des sujets sans relation directe avec le dossier ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par le commissaire enquêteur, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités au projet d'aménagement d'un pôle technologique dans le secteur « Malboire Nord-Ouest », sur la commune de la Roche-sur-Yon.

1.2 Contexte juridique et réglementaire

La présente enquête publique est prescrite au titre :

- Des articles L. 122-1 et suivants, R. 122-1 et suivants, L. 123-1 et suivants, L. 214-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, R. 181-46 du Code de l'Environnement, qui imposent la tenue d'une enquête publique lorsque des travaux exécutés par une personne publique ou privée sont susceptibles d'affecter l'environnement et qu'ils concernent également les études d'impact des travaux et projets d'aménagement ;
- Du Code de l'Urbanisme, notamment les articles R. 421-19, R. 441-1 et suivants ;
- Cette enquête publique a été notifiée par l'arrêté du préfet de Vendée n°2025-DCPATE-432 du 23 juillet 2025.

2 LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

2.1 Le demandeur

La demande est présentée par la communauté d'agglomération « la Roche-sur-Yon Agglomération » qui est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupant 13 communes. Il est situé à L'Hôtel de ville et d'agglomération – Place du Théâtre – BP 829 – 85021 La Roche-sur-Yon Cedex.

2.2 L'utilité publique des travaux

Les objectifs de l'opération sont de développer l'emploi et les activités à haute valeur ajoutée en s'appuyant sur le tissu économique local et de faire de la Malboire une vitrine des savoir-faire et de l'innovation industrielle du territoire.

Les éléments de justification de l'utilité publique du projet "Permis d'Aménager Malboire Nord-Ouest" reposent sur deux enjeux stratégiques majeurs pour le territoire :

- **Développement économique et emploi** : Le projet vise à accueillir des entreprises industrielles innovantes, des activités tertiaires et des services associés, notamment dans les secteurs stratégiques comme la robotique, les énergies renouvelables et les services aux entreprises. Il permettra également de moderniser le Parc des Expositions (PEX) pour en faire un pôle d'accueil performant pour des événements professionnels et grand public, renforçant ainsi le rayonnement de l'agglomération.
- **Aménagement durable et cohérent** : Le projet s'inscrit dans une logique de préservation des espaces naturels sensibles, d'optimisation de l'espace, et de transition écologique. Il prévoit des connexions avec les infrastructures existantes, des mobilités douces, et une gestion durable des ressources, tout en valorisant le paysage et en créant une entrée de ville qualitative.

Les moyens mis en œuvre incluent une maîtrise foncière active, une stratégie d'évitement et de compensation des impacts environnementaux, et un plan d'aménagement en cohérence avec les objectifs de développement durable afin que le projet réponde à des besoins économiques, sociaux et environnementaux essentiels pour le territoire.

2.3 Le permis d'aménager

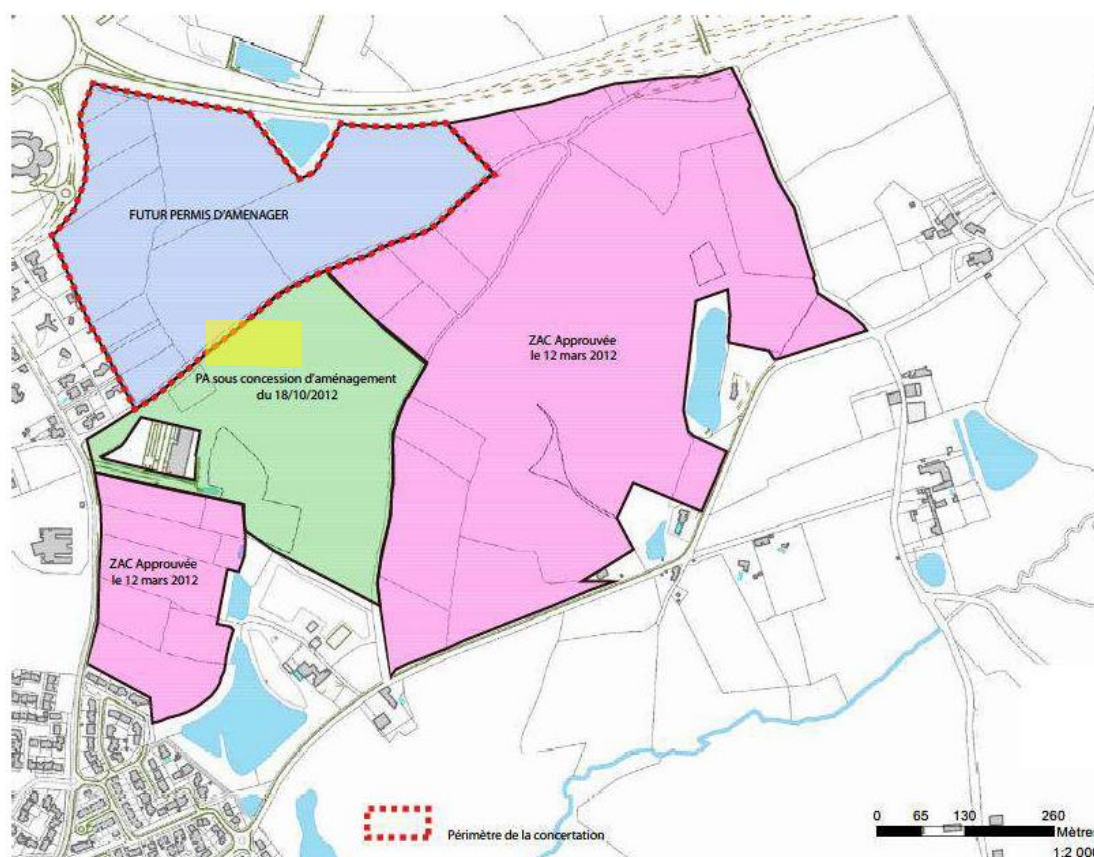
Les objectifs de l'opération sont de développer l'emploi et les activités à haute valeur ajoutée en s'appuyant sur le tissu économique local et de faire de la Malboire une vitrine des savoir-faire et de l'innovation industrielle du territoire.

Le parti général d'aménagement du projet « permis d'aménager Malboire Nord-Ouest » est basé sur une triple démarche :

- Assurer une gestion économe de l'espace et cibler les activités cohérentes vis-à-vis de la stratégie de développement économique du territoire ;
- S'appuyer sur le paysage existant ;
- Éviter au maximum les impacts environnementaux.

Sur ce dernier point, la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) a été le fil conducteur de la réflexion environnementale et du parti d'aménagement. Cette séquence ERC est largement décrite et détaillée dans l'étude d'impact.

Plusieurs actions ont été déployées pour assurer une gestion économe de l'espace, le périmètre dédié au pôle d'excellence a été ramené de 113 à 72,5 ha. Le permis d'aménager « Malboire Nord-Ouest » objet de l'enquête comprend les 15,1 ha de la zone délimitée sur le plan ci-dessous.



ZAC Malboire Nord-Ouest : localisation du permis d'aménager

2.4 L'enquête parcellaire

Les numéros des parcelles et leur sections cadastrales, les surfaces concernées par l'enquête parcellaire ainsi que leurs propriétaires figurent dans ce tableau :

PROPRIÉTÉ N° 1			
SECTION	NUMÉRO DE PARCELLE	SURFACE	PROPRIÉTAIRE
HL	57	1 993 m2	M. MARTINEAU René M. MARTINEAU André Mme MARTINEAU Marie
HL	60	6837 m2	M. MARTINEAU René M. MARTINEAU André Mme MARTINEAU Marie
PROPRIÉTÉ N° 2			
HL	15	7 163 m2	M. ROY Serge M. MARTINEAU René Mme ROY Laurence M. MARTINEAU André Mme MARTINEAU Marie
HL	16	21 915 m2	M. ROY Serge M. MARTINEAU René Mme ROY Laurence M. MARTINEAU André Mme MARTINEAU Marie

PROPRIÉTÉ N° 3			
HL	19 (découpage en cours)	5 717 m2	Mme GRELAUD Nadine
PROPRIÉTÉ N° 4			
HL	21	3 232 m2	M. JAUD Hervé
HL	47	714 m2	M. JAUD Hervé
PROPRIÉTÉ N° 5			
HL	22	3799 m2	Mme GRELAUD Catherine
PROPRIÉTÉ N° 6			
IP	16	29 179 m2	SCI YONNAISE M. BOISDÉ Christophe

Le plan ci-dessous localise le terrain objet de l'enquête qui est indiqué « foncier privé » en fond bleu, la parcelle HL 19 fait l'objet d'un découpage en cours tel que mentionné sur ce plan. La parcelle colorisée en fond violet appartient à la collectivité.



3 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet a fait l'objet d'une analyse des impacts environnementaux détaillée, avec des propositions de mesures pour les réduire dans le cadre de la démarche « Éviter Réduire Compenser » (ERC).

La synthèse de cette analyse révèle que le projet présente des enjeux environnementaux limités à la stricte condition de la mise en œuvre des mesures de gestion anticipées, adaptées, suivies et évaluées. Il n'y a pas d'incidence temporaire ou permanente sur le site Natura 2000

ni sur les ZNIEFF et est compatible avec le SDAGE, le SAGE, les plans et documents d'urbanisme et le PCAET.

4 LA CONCERTATION ET L'INFORMATION PRÉALABLE DU PUBLIC

Conformément à la délibération de la Roche-sur-Yon Agglomération en date du 9 juillet 2019 la concertation du public s'est tenue du 29 juillet 2019 au 4 octobre 2019.

Un dossier accompagné d'un registre a été mis à disposition du public, 4 remarques ont été déposées.

La communication de cette concertation s'est traduite par la pose de panneaux d'affichage sur site appelant les riverains à s'exprimer, une présentation sur le site internet de la ville et au point-info Mairie, des articles spécifiques dans la presse locale et sur les réseaux sociaux ainsi que la mise en place d'une adresse électronique spécifique pour permettre l'expression du public sur le projet.

En parallèle de cette phase de concertation du public, les propriétaires fonciers directement concernés ont tous été reçus personnellement par deux cadres de la collectivité, Le Directeur Général Adjoint Développement Aménagement et Planification et le Directeur Aménagement, Urbanisme Habitat Hébergement

Une quinzaine de personnes se sont exprimées, leurs remarques portaient sur la volonté de préserver les éléments paysagers et écologiques présents sur le secteur. La programmation envisagée n'a pas fait l'objet de remarques particulières. Ce bilan de la concertation a été approuvé par l'assemblée délibérante de La Roche-sur-Yon Agglomération lors de la séance du 5 novembre 2019.

L'avis d'enquête publique été publié dans les journaux d'annonces légales et sur le site internet des services de l'État du département de Vendée ainsi que sur le site internet de la ville de la Roche-sur-Yon, siège de l'enquête.

5 DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident notoire durant 30 jours consécutifs du mardi 26 août au mercredi 24 septembre 2025 inclus. Les 4 permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté du Préfet de la Vendée. Elles se sont déroulées au Point-Info de la mairie de La Roche-sur-Yon, siège de l'enquête, et en mairie de Quartier du Bourg-sous-la-Roche.

Le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

Le commissaire enquêteur a reçu 23 personnes lors des permanences, et recueilli 10 contributions, formulées comme suit :

- 5 sur le registre du Point-Info de la mairie de La Roche-sur-Yon ;
- 2 sur le registre de la mairie de Quartier du Bourg-sous-la-Roche ;
- 3 par lettre remise en mains propres au commissaire enquêteur lors des permanences.

Sur les 10 contributions enregistrées à travers les différents supports (registre, courrier), celles-ci génèrent des observations concernant principalement :

- Les nuisances qui proviendraient de la desserte du parc d'activités à l'intérieur comme à l'extérieur de celui-ci ;
- L'atteinte aux biens privés et au droit de propriété généré par l'enquête parcellaire ;

- L'impact du projet sur le chemin de Napoléon dont la préservation et le maintien de son utilisation dans l'état actuel est clairement affirmé.

Parmi l'ensemble de ces contributions, une n'entre pas dans le champ de l'enquête. Il reste donc 9 contributions utiles pour l'analyse.

1 contribution est défavorable au projet.

Les autres contributions n'ont pas émis d'avis affirmé ou ont notifié ne pas être opposées au projet mais 3 font état d'un profond désaccord avec le porteur de projet concernant l'enquête parcellaire qui est jugée infondée, à l'appui d'entretiens et d'engagements antérieurs qui n'auraient pas été respectés.

Tous les contributeurs ont décliné leur identité, ils résident sur le territoire de l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

6 AVIS SOLLICITÉS PRÉALABLEMENT À L'ENQUÊTE

6.1 Avis de l'Autorité Environnementale

La MRAe Pays de la Loire a été saisie par la Roche-sur-Yon Agglomération par lettre référencée 2025-45 le 17 mars 2025.

Une réponse a été adressée à la Roche-sur-Yon Agglomération par lettre référencée N° PDL 002989/AP en date du 2 juillet 2025 dans laquelle la MRAE informe que faute de moyens suffisants, le dossier n'a pu être étudié dans le délai imparti de 2 mois.

La Roche-sur-Yon Agglomération a pris acte de cette décision auprès de la MRAe par lettre référencée 2025-168 en date du 17 juillet 2025.

6.2 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF Pays de la Loire a été saisie par la Roche-sur-Yon Agglomération par lettre référencée 2025-114 le 12 juin 2025.

Une réponse a été adressée à la Roche-sur-Yon Agglomération par lettre en date du 21 juillet 2025 dans laquelle la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de la mise en œuvre du montant de consignation, évalué à 416 658,43€, prévu en fonction du phasage opérationnel du projet, soit sur 20 ans de 2026 à 2046.

La Roche-sur-Yon Agglomération a pris acte de cette décision auprès de la CDPENAF par lettre référencée 2025-173 en date du 14 août 2025 en s'engageant à mettre en œuvre les actions envisagées et en confirmant le montant à consigner, qui sera officialisé par délibération du conseil communautaire en fin d'année 2025.

6.3 Avis du service du domaine

Le service du domaine a transmis son avis le 28 septembre 2023, son estimation sommaire et globale s'élève à 4 116 000 €. Ce montant retient une valeur de 22€ le m2 comprenant les indemnités accessoires et aléas divers arbitrés à 10% des indemnités principales.

Selon l'état parcellaire, l'ensemble du foncier, composé de 13 parcelles, représente une surface de 155 883 m2 de terrains, classés en zone Auec au PLU, à vocation d'être lotis dans le cadre de l'aménagement de la zone économique et du parc des expositions.

La durée de validité de cet avis était de 18 mois, donc caduc à l'ouverture de l'enquête.

À la suite de l'avis du 28 septembre 2023 un nouvel avis a été sollicité par le porteur de projet, le service du domaine l'a transmis le 4 février 2025 mais il n'a pas été versé au dossier de consultation. Celui-ci diffère légèrement de l'avis initial en raison d'une légère modification du plan de division.

7 CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1 Sur l'objectif du projet

Le projet d'aménagement de la zone de La Malboire est un projet urbain stratégique de 72 500 m² situé dans un site à l'origine agricole qui vise à conjuguer développement économique, promotion de l'innovation technologique et respect de l'environnement tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain et naturel existant. Il a pour ambition de créer un pôle d'excellence économique et technologique, intégrant des entreprises, des centres de formation, un nouveau Parc des Expositions, et une pépinière d'entreprises en renforçant les filières locales. Il s'inscrit dans une démarche d'optimisation foncière et de valorisation paysagère, en cohérence avec les stratégies de développement durable inscrites dans les documents directeurs en s'identifiant « zone de rayonnement » dans le SCoT et « pôle structurant d'activité » au PLU, il répond au cadre du programme « Territoires d'Industrie » générant 2 300 à 2 400 emplois (densité de plus de 150 emplois/ha).

Il affirme une ambition économique et résiliente en réduisant la consommation foncière, la préservation des espaces agricoles et naturels, et la maîtrise de la densité urbaine. Il s'aligne sur les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique dont les mobilités décarbonnées, notamment via des infrastructures comme une chaufferie bois pour un réseau de chaleur urbain.

7.2 Sur l'information du public

L'information sur la tenue de l'enquête a été effectuée par un affichage bien identifié en périphérie et sur le site objet de l'enquête, et en vitrine dans les lieux de permanence. En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral le certificat d'affichage a été transmis par les services de la Roche-sur-Yon Agglomération

La publication des annonces légales dans la presse a été réalisée dans les délais réglementaires par les services de l'État.

La mise en ligne du dossier et des observations à l'adresse courriel dédiée, a été opérationnelle pour assurer aisément l'information et la participation du public.

Les dates et horaires de répartition des permanences, dans les deux lieux désignés, dont un à proximité du site de la Malboire, ont été satisfaisants.

7.3 Sur la concertation et la communication autour du projet

La concertation du public autour de ce projet s'est tenue du 29 juillet 2019 au 4 octobre 2019 à travers la mise à disposition d'un dossier au Point-Info mairie et sur le site internet de la ville, d'un registre et d'une adresse électronique dédiée, de panneaux d'information invitant à s'exprimer ainsi que d'articles dans la presse locale et sur les réseaux sociaux. En parallèle de cette phase de concertation du public, les propriétaires fonciers directement concernés ont tous été reçus personnellement par deux cadres de la collectivité.

7.4 Sur l'avis de l'Autorité Environnementale

Bien que la MRAe n'ait pu étudier le dossier, les éléments essentiels des impacts environnementaux du projet font l'objet d'une analyse par mes soins au chapitre 5 du rapport d'enquête. Je les considère limités au regard des mesures de gestion anticipées et adaptées, dont la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) qui intègre des mesures de compensation des zones humides chiffrées et s'inscrivant dans un plan de gestion sur 30 ans. À cela s'ajoute, entre autres, la création de mares, d'abris ou gîtes artificiels pour la faune accompagnées d'action de suivi, l'ensemble étant estimé financièrement avec pour projet que les montants soient consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin qu'ils soient débloqués au fur et à mesure des phases opérationnelles, ce qui constitue une garantie de respect des engagements environnementaux.

7.5 Sur l'avis de la CDPENAF

La CDPENAF Pays de la Loire a été saisie par la Roche-sur-Yon Agglomération le 12 juin 2025. Une réponse a été adressée à la Roche-sur-Yon Agglomération par le 21 juillet 2025 dans laquelle la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de la mise en œuvre du montant de consignation, évalué à 416 658,43€, prévu en fonction du phasage opérationnel du projet, soit sur 20 ans de 2026 à 2046.

La Roche-sur-Yon Agglomération a pris acte de cette décision auprès de la CDPENAF le 14 août 2025 en s'engageant à mettre en œuvre les actions envisagées et en confirmant le montant à consigner, qui sera officialisé par délibération du conseil communautaire en fin d'année 2025.

7.6 Sur l'avis du service du domaine

L'avis actualisé du service du domaine a été transmis à ma demande dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse. Il apporte les compléments utiles et exploitables par la prise en compte et la régularisation de l'état parcellaire préalable aux propositions d'indemnisation prévisionnelles auprès des propriétaires concernés.

7.7 Sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier, qui a été établi par la Roche-sur-Yon Agglomération avec la contribution de bureaux d'études spécialisés est volumineux. Il comprend 26 pièces distinctes dont certaines contiennent des sous-dossiers pour un total de 1590 pages et 5 plans.

Malgré une pagination parfois absente ou erronée, un procédé de reliure rendant la consultation peu aisée, certains documents en doublon, manquants ou incomplets ainsi que des dates de production non mentionnées, le porteur de projet, à ma demande, a effectué une mise à jour avant l'ouverture de l'enquête.

Néanmoins, le dossier est complet au regard de la réglementation en vigueur, la notice explicative du permis d'aménager, la notice de présentation non technique du projet urbain et le résumé non technique de l'étude d'impact sont explicites pour le public non averti. Le dossier d'enquête parcellaire est bien compréhensible. Les différentes études sont très denses et complètes, mais parfois tendant à la redondance pour l'étude d'impact auprès d'un public

non initié. Les objectifs et enjeux de l'enquête préalable à la DUP pour le projet d'aménagement du pôle technopolitain « Malboire Nord-Ouest », de l'enquête publique relative au permis d'aménager et de l'enquête parcellaire sont clairement exposés.

Les nombreuses illustrations telles que les photographies, tableaux, graphiques, cartes, permettent de bien appréhender les projets.

7.8 Sur les observations du public

Parmi les dix contributions déposées pendant l'enquête, une seule est défavorable au projet. Ces contributions n'ont pas émis d'avis affirmé mais ont exprimé des inquiétudes ou demandes portant sur les nuisances liées à la desserte et les activités présentes dans le parc tant à l'intérieur qu'à l'extérieur dont la circulation routière, l'atteinte aux biens privés et au droit de propriété générés par l'enquête parcellaire. La préservation environnementale du chemin de Napoléon et son utilisation réservée aux mobilités douces est également souhaitée.

Remarque : Le commissaire enquêteur n'a pas pris en compte la contribution liée à la demande de valorisation financière d'un terrain dans le cadre de l'enquête parcellaire afin de compenser un redressement fiscal datant de 2018.

7.9 Sur la participation du public

Si la participation du public a été modeste, celle-ci s'est plus particulièrement distinguée par des observations au contenu plus conséquent pour le parcellaire, assorties de demandes précises à l'appui d'entretiens antérieurs avec le porteur de projet. Le public s'est montré attentif aux éventuelles nuisances qui seraient générées par les futures activités du parc. J'ai constaté un fort attachement de celui-ci à la préservation de l'environnement du site et plus particulièrement du chemin Napoléon et de son usage futur.

7.10 Sur les réponses du porteur de projet au Procès-Verbal de Synthèse

Le mémoire en réponse du porteur de projet m'a été adressé le 16 octobre 2025.

Le porteur de projet a répondu à l'ensemble de mes des questions. Ces réponses sont précises, explicites, argumentées et illustrées à l'appui des études préalables, du contenu du dossier et de compléments apportés dont des plans et le dernier avis du service du domaine.

Elles permettent de lever les inquiétudes et de répondre aux questions formulées par le public, en apportant des éclaircissements à l'appui de solutions qui seront mises en œuvre sur des aspects sensibles tels que la sécurité routière, les nuisances pouvant être induites par l'activité du parc et la protection de l'environnement inclut le chemin Napoléon. La prise en compte de la biodiversité et la mise en œuvre des mesures « ERC » est clairement affirmée.

Les éléments afférents à l'enquête parcellaire et aux questions posées par les propriétaires font l'objet d'une clarification utile et de propositions ouvertes.

Je rappelle qu'à la suite de la question 8.8 concernant la communication des réponses aux questions posées par le public, que l'article 9 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique précise dans son dernier alinéa que le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur devront être disponibles à la consultation du public en préfecture de la Vendée et en mairie de la Roche-sur-Yon pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

7.11 Sur l'utilité publique des travaux d'aménagement

Les objectifs de l'utilité publique des travaux d'aménagement sont justifiés par le développement de l'emploi et d'activités à haute valeur ajoutée dont l'accueil d'entreprises industrielles innovantes, des activités tertiaires et des services associés, notamment dans les secteurs stratégiques comme la robotique, les énergies renouvelables et les services aux entreprises. Ils permettront également de moderniser le Parc des Expositions (PEX) pour en faire un pôle d'accueil performant pour des événements professionnels et grand public.

Ces objectifs s'inscrivent dans une logique de préservation des espaces naturels sensibles, d'optimisation de l'espace, et de transition écologique. Ils prévoient des connexions avec les infrastructures existantes, des mobilités douces, et une gestion durable des ressources, tout en valorisant le paysage.

Les moyens mis en œuvre incluent une maîtrise foncière active, une stratégie d'évitement et de compensation des impacts environnementaux, ainsi qu'un plan d'aménagement en cohérence avec les objectifs de développement durable afin que le projet réponde à des besoins économiques, sociaux et environnementaux essentiels pour le territoire.

7.12 Sur l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire concerne 6 propriétaires privés auxquels s'ajoutent des indivisaires, soit 12 personnes qui ont reçu une notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 24 juillet 2025, accompagnée d'un questionnaire afférent à l'utilisation du bien (location éventuelle à un tiers), l'origine de propriété, l'identité du propriétaire ou du titulaire du droit. 7 destinataires ont répondu au questionnaire dans le délai de 8 jours imparti, dont 4 pour la parcelle HL 15/16 formulant l'observation qu'une procédure judiciaire était en cours pour déterminer les quotités réelles détenues par les propriétaires indivis. 5 propriétaires n'ont pas fait retour du questionnaire. Je constate donc que la procédure liée aux articles L.131-6 et R131-7 du code de l'expropriation a bien été respectée.

Des rencontres se sont tenues en 2023 et 2024 entre les représentants du porteur de projet et les propriétaires des parcelles HL 19, 21, 22 et 47, ces derniers demandant de négocier eux-mêmes la vente de leurs terrains.

Cette demande a été réitérée dans leurs contributions à l'enquête publique.

Le porteur de projet a apporté toutes réponses utiles aux questions traduisant cette demande dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, assorties de propositions ouvertes aux propriétaires de ces parcelles, pour une vente directe par ceux-ci aux conditions du respect des règles d'urbanisme applicables sur le site de la Malboire et de la prise en compte des contraintes techniques, urbanistiques, environnementales et financières, en concertation et sous le contrôle de la collectivité.

Je considère que ces réponses s'inscrivent dans une volonté de dialogue ouvert de la part du porteur de projet.

Enfin, je précise que l'ensemble des emprises de l'enquête parcellaire est en conformité avec l'objet des travaux d'aménagement et que toutes les parcelles à exproprier sont concernées par le projet de cessibilité, en adéquation avec la programmation de ces travaux afin de recevoir l'affectation correspondante.

7.13 Sur la demande de permis d'aménager

La demande de permis d'aménager prend en compte une démarche de gestion économe de l'espace en ciblant les activités cohérentes de stratégie de développement économique du territoire. Elle s'appuie sur le paysage existant pour éviter au maximum les impacts environnementaux à travers une stricte mise en œuvre des mesures « ERC » appliquées à l'ensemble du projet tout en assurant une gestion économe de l'espace.

Le contexte économique, traduit par le choix de la Roche-sur-Yon Agglomération de s'engager dans le programme national « Territoires d'Industrie », justifie la demande de permis d'aménager en créant les conditions favorables d'accueil d'entreprises innovantes et éco-responsables.

L'objectif d'atteinte de 10 000 étudiants dans le secteur proche de la Malboire à l'horizon 2025-2026 dans des domaines de pointe tels que la robotique et d'activités tertiaires contribue également à cette justification du permis d'aménager.

7.14 Les inconvénients identifiés du projet

- L'absence d'avis de l'Autorité Environnementale qui n'a pas permis au public d'analyser les atteintes potentielles à l'environnement en complément et comparativement à l'étude d'impact ;
- Les nuisances aux riverains générées lors de la phase chantier d'aménagement du parc ;
- Les nuisances aux riverains liées à la circulation routière et les futures activités du parc ;
- Un dossier dont la consultation est peu aisée de par sa reliure et une pagination parfois absente ;
- L'évaluation du service du domaine non actualisée à l'ouverture de l'enquête.

7.15 Les avantages identifiés du projet

- Des objectifs significatifs de création d'emplois estimés à 2300/2400 sur l'ensemble du pôle, dans des secteurs innovants et porteurs qui s'inscrivent également dans la démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises à travers le cadre des exigences du projet ;
- Une gestion économe et optimisée de l'espace prenant appui sur le respect du paysage existant ;
- La stratégie d'évitement des impacts environnementaux dont la prise en compte effective des mesures ERC concrétisée par des actions programmées et la consignation des sommes à engager au fur et à mesure des phases opérationnelles auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- L'accent porté sur les mobilités décarbonnées liées à l'accès et au fonctionnement du site assorti de la mutualisation du stationnement et des priorités données à ces nouvelles mobilités ;
- Un cahier des charges prônant l'application des énergies renouvelables à tous les constructeurs et en relation avec les mobilités nouvelles ;
- Un réseau de chaleur urbain et l'exploitation énergétique de la toiture du futur Parc des Expositions en énergie photovoltaïque ;

- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires de planification : SDAGE, SAGE, SRADDET, SCoT, PLU ;
- La préservation et les mesures de protection environnementales du chemin de Napoléon dont les prescriptions d'usage futur réservées exclusivement aux piétons et cyclistes ;
- La proposition auprès des propriétaires de terrains objet de mesures d'expropriation d'étudier leurs propositions de vente directe sous conditions réglementaires et du respect des contraintes techniques, urbanistiques, environnementales et financières du projet ;
- La proposition auprès des propriétaires de l'asinerie de poursuivre leur activité dans le terrain existant, puis à plus long terme et en fonction de l'avancée de l'aménagement du parc, dans un site à proximité appartenant au porteur de projet sous forme de conventionnement ;
- La construction d'un nouveau Parc des Expositions qui sera également centre de congrès avec des structures d'accueil hôtelières participant au développement culturel du territoire et au tourisme d'affaires en s'appuyant sur la proximité de l'aérodrome des Ajoncs, proche du site ;
- Le projet de redéploiement du Parc des Expositions existant pour des activités sportives à forte demande permettant d'éviter sa déconstruction ;
- La CDPENAF a émis un avis favorable comprenant une réserve que le porteur de projet s'est engagé à lever en fin d'année 2025 ;
- La concertation avérée sous toutes les formes réglementaires autorisées, en amont et pendant l'enquête publique. Les lieux (Point-info mairie et mairie de quartier du Bourg-sous-la-Roche), jours et horaires de permanences, les différents moyens d'expression du public dont le registre dématérialisé, lui ont permis d'exprimer ses observations.

7.16 En conclusion

En conséquence je considère que les avantages du projet décrits ci-dessus sont largement supérieurs aux inconvénients. Au final, l'argumentation positive établie sur la base des conclusions l'emporte sur le négatif, et démontre que :

- L'étude d'impact n'a pas révélé de nuisance grave ou d'atteinte majeure à la protection de l'environnement, ni aux milieux naturels et aquatiques, et que l'application des mesures ERC en permettra la maîtrise ;
- La participation du public n'a pas traduit d'opposition majeure au projet et reste marginale au regard de la population de l'ensemble du territoire concerné par l'enquête et des contributions déposées ;

Je précise également qu'aucune association, aucun syndicat ou groupement de personnes ne se sont opposés au projet.

Cette conclusion, confortée par la visite du site avec le représentant du maître d'ouvrage, m'a permis de constater la conformité du projet et son intérêt.

Dans son mémoire en réponse, en date du 14 octobre 2025, le porteur de projet a répondu précisément à l'ensemble des questions posées dans le procès-verbal de synthèse, traduites par une argumentation permettant de lever les doutes et inquiétudes au regard des conditions de circulation dans le site et dans sa périphérie dont les quartiers résidentiels situés

à proximité immédiate. Les questionnements sur les nuisances, le respect de l'environnement et le chemin Napoléon ont reçu des réponses concrètes et satisfaisantes.

Les demandes des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ont fait l'objet de propositions leur permettant d'engager toutes négociations avec le maître d'ouvrage, sous conditions définies par la réglementation et le cahier des charges du projet d'aménagement.

Aussi, je considère que le projet a pris en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et de gestion des nuisances, ainsi que des éléments fonciers privés, dans le respect des textes réglementaires.

En conclusion, le projet présente **un impact environnemental maîtrisé et des bénéfices en termes de création d'emploi, d'innovation, valorisés par la mise en œuvre des mobilités nouvelles décarbonées dont la mutualisation du stationnement et la gestion optimisée du foncier. La prise en compte de la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) et partagée (réseau de chaleur) contribue à l'inscription du projet dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement existant.**

8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la demande de la Roche-sur-Yon Agglomération portant sur le projet d'aménagement d'un pôle technopolitain sur le secteur « Malboire Nord-Ouest », commune de la Roche-sur-Yon, en vue d'obtenir l'utilité publique des travaux d'aménagement, la cessibilité des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet, et le permis d'aménager.

Cet avis est sans aucune réserve.

Fait à Montaigu Vendée, le 24 novembre 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Gérard ALLAIN