

# 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 »,  
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**

**RAPPORT 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	GENERALITES.....	4
1.1	Objet de l'enquête publique unique .....	4
1.2	Cadre général du projet.....	4
1.3	Cadre juridique et réglementaire .....	6
1.4	Présentation du demandeur .....	7
2	HISTORIQUE ET PRÉSENTATION DU PROJET .....	7
3	L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET.....	8
4	LE PERMIS D'AMÉNAGER.....	9
4.1	Objectifs de l'opération : .....	9
4.2	Contexte économique .....	9
4.3	Contexte foncier .....	10
4.4	Documents de planification .....	11
5	L'ENQUÊTE PARCELLAIRE :.....	11
5.1	Plan du foncier public/privé .....	11
5.2	Plan parcellaire .....	12
5.3	État parcellaire, surfaces et propriétaires .....	13
5.4	Notification aux propriétaires .....	14
5.5	Observations portées par les propriétaires sur les questionnaires .....	14
6	L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	14
6.1	Synthèse des enjeux environnementaux .....	15
6.2	Effets du projet – mise en œuvre des mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC).....	16
6.3	Impacts cumulés du projet avec d'autres projets connus :.....	17
6.4	Analyse du commissaire enquêteur concernant l'évaluation environnementale.....	17
7	COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE :.....	18
7.1	Analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier .....	19
8	ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	19
7.1	La désignation du commissaire enquêteur .....	19
7.2	L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	19
7.3	Les permanences.....	20
7.4	Concertation et information préalable du public.....	20
7.5	Concertation avec le porteur de projet.....	20
7.6	Publicité de l'enquête / information du public .....	21

9	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	22
8.1	Ouverture de l'enquête .....	22
8.2	Les moyens mis à la disposition du public .....	22
8.3	Permanences et gestion des observations .....	22
8.4	Conditions d'accueil du public.....	23
8.5	Déroulement des permanences .....	23
8.6	Clôture de l'enquête .....	24
8.7	Bilan de la participation du public.....	25
8.8	Climat de l'enquête - Bilan des contributions .....	25
8.9	Contributions hors délai .....	26
8.10	Pétitions.....	26
10	AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET .....	26
9.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	26
9.2	Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) .....	26
9.3	Avis du service du domaine.....	27
11	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	27
10.1	Observations portées sur les registres .....	27
10.2	Observations transmises par courriel .....	29
10.3	Observations transmises par lettre .....	29
10.2	Observations et analyse du commissaire enquêteur .....	33
10.3	Observations n'entrant pas dans le champ du dossier d'enquête .....	33
12	PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE, MÉMOIRE EN RÉPONSE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	33
11.1	Concernant la perte de tranquillité et la gêne des riverains.....	34
11.2	Concernant le devenir du chemin de Napoléon .....	38
11.3	Concernant la préservation de la biodiversité .....	39
11.4	Concernant le devenir du parc des expositions actuel après la construction du futur « PEX » .....	40
11.5	Concernant l'avis du service du domaine.....	40
11.6	Concernant la perte de jouissance du foncier jouxtant une propriété.....	48
11.7	Concernant l'atteinte aux biens privés et au droit de propriété .....	50
11.8	Concernant la communication des réponses aux questions posées par le public.....	52

## **1 GENERALITES**

### **1.1 Objet de l'enquête publique unique**

La présente enquête concerne la demande de la Roche-sur-Yon Agglomération portant à la fois sur :

- L'enquête préalable à la DUP (Déclaration d'utilité Publique) pour le projet d'aménagement d'un pôle technopolitain sur le secteur « Malboire Nord-Ouest » sur le territoire de la commune de la Roche-sur-Yon ;
- L'enquête publique relative au permis d'aménager ;
- L'enquête parcellaire destinée à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, ainsi qu'à la détermination des immeubles à exproprier pour la réalisation de ce projet.

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

- Par oral lors des rencontres avec le commissaire enquêteur.
- Par écrit sur les registres déposés :
  - Au « point info mairie » 13, rue Lafayette ;
  - À la mairie de quartier du Bourg-sous-la Roche, 108, rue du Général Guérin ;
- Par courrier au siège de l'enquête, en mairie de la Roche-sur-Yon ;
- Par messagerie électronique, à l'adresse mise à disposition sur le site des services de l'état, en préfecture de la Vendée.

### **1.2 Cadre général du projet**

Le site du projet, dénommé « secteur Malboire », est situé au Nord-Est du territoire de la commune de la Roche-sur-Yon, chef-lieu de la Vendée localisé au centre du département dont la population comptait 54 952 habitants en 2021, selon l'INSEE.

Le projet urbain du site s'inscrit dans une réflexion territoriale plus large que son périmètre. Il possède une identité forte car il a conservé son maillage bocager traditionnel et offre une surface cessible de 72 500 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du secteur de la Malboire est inscrit en catégorie « zone de rayonnement » au SCoT du Pays Yon et Vie révisé et approuvé le 11 février 2020, à savoir des espaces qualitatifs pour les plus grandes implantations à rayonnement extérieur. Il est identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur comme « pôle structurant d'activité pour l'agglomération et en entrée de ville à qualifier ».

Il s'inscrit également, à travers la convention d'objectifs « Territoires d'Industrie » Vendée-Centre, visant à accompagner les formations industrielles de pointe et favoriser l'accueil d'entreprises, dans une logique d'optimisation de l'espace qui répond aux ambitions de souveraineté et de montée en compétence industrielle française et européenne telles que les filières d'avenir de la robotique/cobotique et du numérique en particulier, ainsi que d'autres filières innovantes.

Il intègre le repositionnement du parc des expositions (PEX) pour en faire un vrai pôle d'accueil de manifestations grand public et professionnelles en capacité d'assurer le rayonnement de

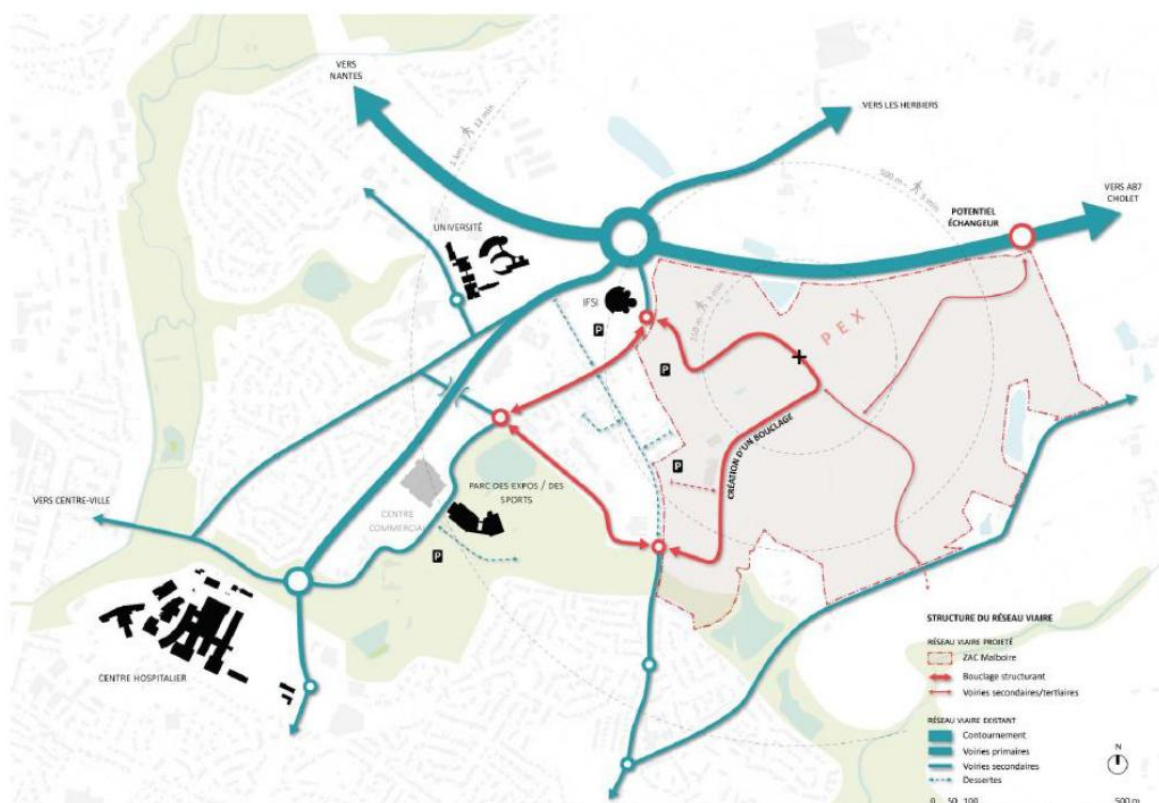
l'agglomération. Une nouvelle pépinière d'entreprises et un hôtel d'entreprises sont envisagés à proximité.

Ces éléments constituent un « pôle d'excellence » qui doit permettre de conforter l'emploi industriel diversifié du territoire représentant une densité de plus de 150/emplois hectare sur le permis d'aménager Nord-Ouest, dans une attente de création d'emploi de l'ordre de 2 300 à 2 400.

Ce pôle d'excellence s'inscrit dans une logique de nouvelles mobilités décarbonnées, compte-tenu de son raccordement aux axes routiers majeurs, aux transports en commun, mutualisation du stationnement et mobilités douces.

Le projet d'aménagement se veut « révélateur et protecteur », en s'appuyant sur la mise en valeur des paysages, de son contexte écologique et biologique, cherchant à promouvoir une insertion respectueuse de l'urbanisation dans un environnement préservé. L'enjeu final étant que cette urbanisation et les édifices industriels ou de services qui le composeront soient « masqués » ou « filtrés » dans un vaste écrin vert seulement visible au travers de « fenêtres » déterminées, instituant un « dialogue » et une mise en valeur réciproque.

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 adossé, déploient des surfaces foncières entre 1600 et 2600 m<sup>2</sup>.



Plan de situation de la ZAC Malboire

### 1.3 Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est prescrite au titre :

- Du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L. 121-1 et suivants, L. 131-1, R. 111-1 et suivants ;
- Du code de l'environnement, notamment les 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'urbanisme, notamment les articles R. 421-19, R. 441-1 et suivants ;
- De l'arrêté préfectoral n°10-DDTM-953 du 24 septembre 2010 autorisant la société ORYON à réaliser les ouvrages hydrauliques liés à l'aménagement des ZAC de la Malboire et de la Marronière sur la commune de la Roche-sur-Yon, notamment la régulation et le traitement des eaux pluviales et la protection des fonds de vallées humides ;
- De l'arrêté préfectoral n°15-DDTM-453 du 19 octobre 2015 modifiant l'autorisation de rejet des eaux pluviales, la création de plans d'eau et le remblai des zones humides pour la réalisation des ZAC de la Malboire et de la Marronière sur la commune de la Roche-sur-Yon ;
- De l'arrêté préfectoral n°2025-DCPATE-432 du 23 juillet 2025 prescrivant une 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.
- La décision n°25000132/85 du président du tribunal administratif de Nantes en date du 16 juin 2025 désignant un commissaire enquêteur, ainsi qu'un commissaire enquêteur suppléant ;
- La délibération n° 085-248500589-20250306-153447-DE-1-1 du 6 mars 2025 du conseil d'agglomération de la Roche-sur-Yon approuvant le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, autorisant le président ou le vice-président de la Roche-sur-Yon Agglomération à saisir le préfet de la Vendée afin de soumettre à enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à enquête parcellaire le projet de pôle technopolitain désigné « permis d'aménager Malboire Nord-Ouest ».

Le projet est soumis aux régimes et procédures de l'évaluation environnementale qui consiste :

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

#### **1.4 Présentation du demandeur**

La demande est présentée par la communauté d'agglomération « la Roche-sur-Yon Agglomération » :

Hôtel de ville et d'agglomération – Place du Théâtre – BP 829 – 85021 La Roche-sur-Yon Cedex  
Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe 13 communes, il s'étend sur 49 940 hectares et compte 98 488 habitants (INSEE 2022).

## **2 HISTORIQUE ET PRÉSENTATION DU PROJET**

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.

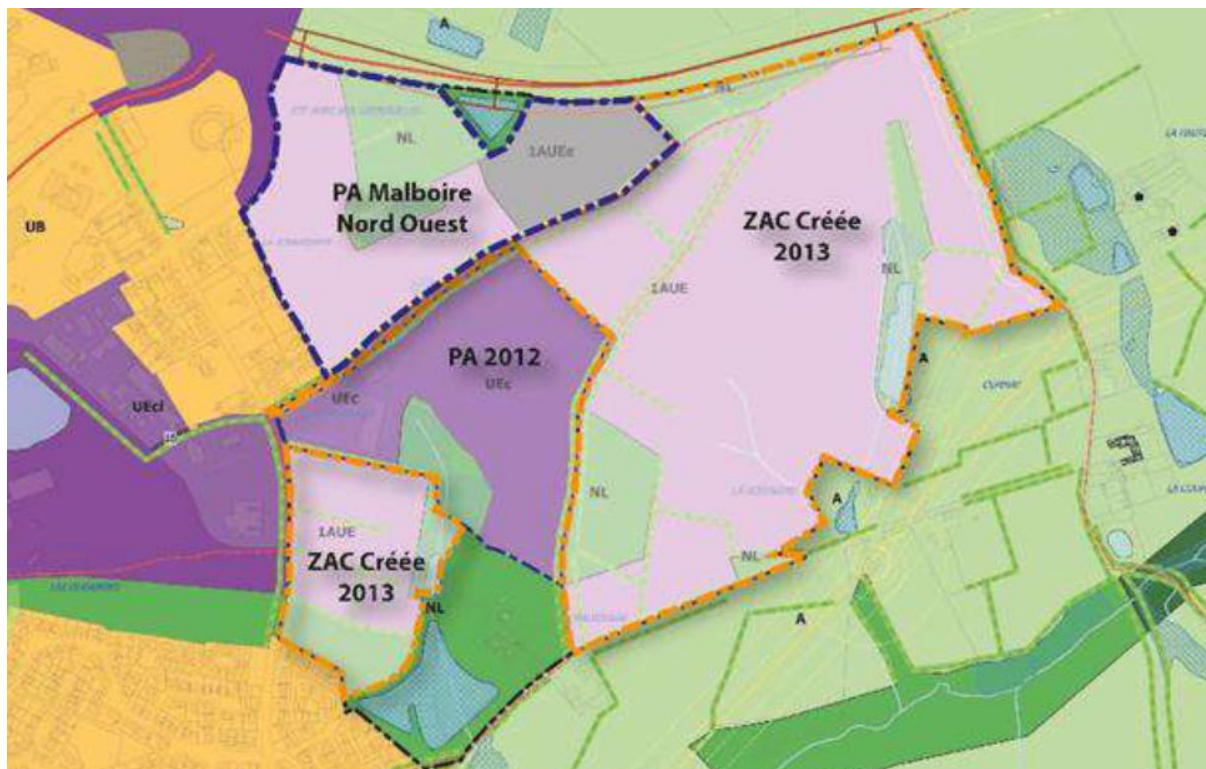
Les premiers aménagements sur le secteur ont été la plate-forme d'innovation régionale Proxinnov et le centre de ressources et d'innovation. En parallèle, le conseil d'agglomération du 28 juin 2011 a entériné le principe d'une ZAC multisite dont les objectifs étaient de répondre à la demande foncière à vocation économique en créant un cadre qualitatif sur les aspects paysagers et environnementaux. La création de la ZAC multisite Malboire a été approuvée le 17 décembre 2013 par le conseil d'agglomération.

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.

Le phasage du projet d'aménagement est le suivant :

- Phase 1 entre 2026 et 2031 : raccordement au réseau viaire PA Nord et PA Oryon vers les terrains du futur Parc des Expositions (PEX) – Aménagement de la ZAC Sud, voie de desserte, cheminements et espaces paysagés de rétention sur espace commun.
- Phase 2 entre 2031 et 2036 : finalisation aménagement des espaces communs PA Nord et ZAC Sud – mise en commercialisation des terrains de la ZAC Sud-Ouest et du PA Nord au contact du PEX – construction du PEX et réalisation d'un premier espace de stationnement aérien sur l'îlot K.
- Phase 3 entre 2036 et 2041 : 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 et poursuite de la construction du PEX.
- Phase 4 entre 2041 et 2043 : prolongement de la viabilisation des terrains vers le Sud et la RD 80 – mise en commercialisation des terrains Nord de la ZAC Nord – Finalisation de la construction du PEX.





*ZAC Malboire : historique des projets d'aménagement*

### 3 L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

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.



## 4 LE PERMIS D'AMÉNAGER

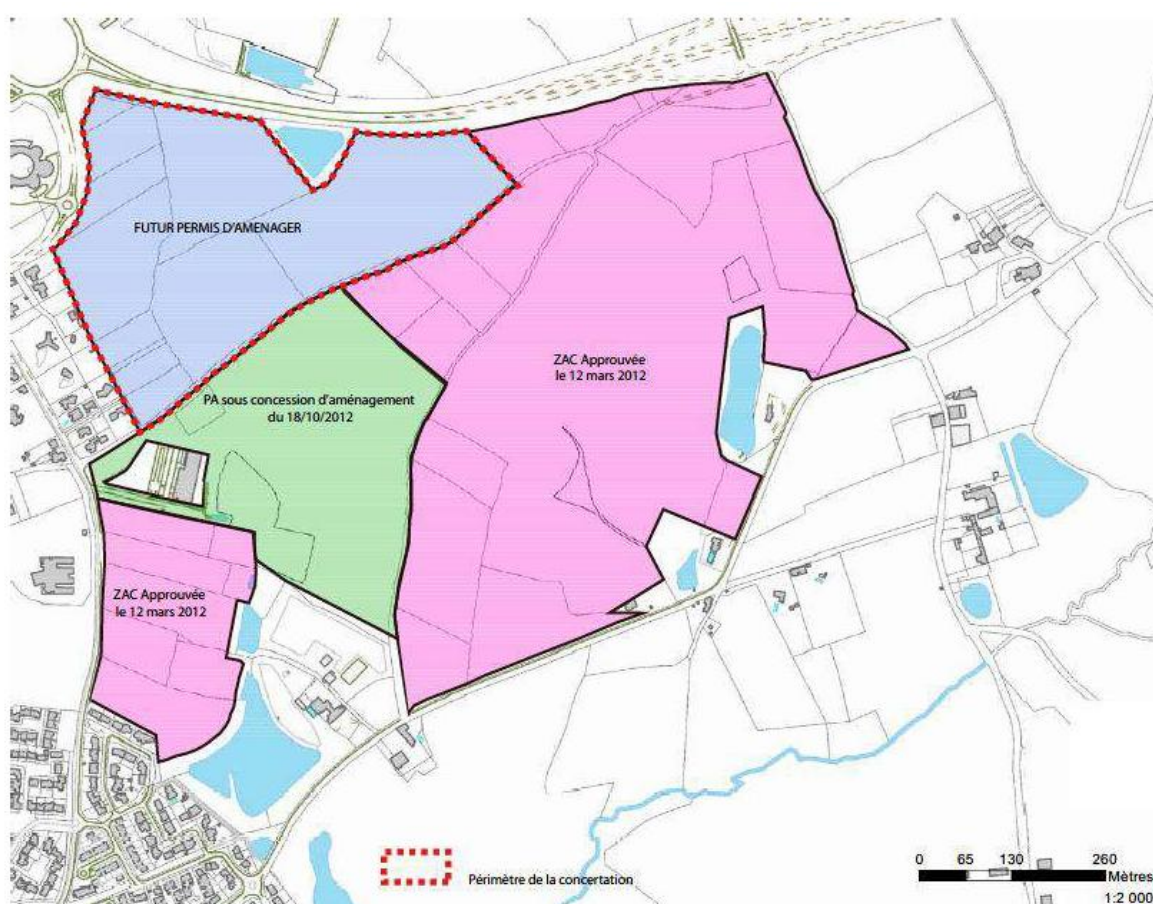
### 4.1 Objectifs de l'opération :

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*

### 4.2 Contexte économique

L'agglomération de la Roche-sur-Yon bénéficie d'une forte dynamique économique historique qui dispose d'un tissu d'entreprises très diversifiées, en 2024 il comprenait plus de 10 778 établissements.

Si plusieurs outils sont déjà présents sur le territoire pour soutenir efficacement la création d'activités génératrices des emplois de demain, ceux-ci ne suffisent plus pour répondre aux besoins économiques d'accueil d'entreprises du tertiaire, d'évènements d'envergure importante et de lien entre les différents domaines, notamment dans le secteur de l'innovation.

Malgré la fermeture du site Michelin en 2020, qui a entraîné la perte de plus de 600 emplois, le territoire a su faire preuve de résilience, 668 emplois ont été créés en 2021 et 1004 ont été consolidés au sein de l'agglomération. L'engagement de la collectivité dans le programme national « Territoires d'Industrie » a défini trois enjeux majeurs :

- Créer les conditions favorables au développement des entreprises industrielles ;
- Créer les conditions favorables au développement de l'attractivité et au recrutement des compétences dans l'industrie
- Créer les conditions environnementales favorables à une démarche « éco-productive » innovante en valorisant les friches disponibles et les nouveaux projets industriels économes.

L'agglomération a fait le choix de privilégier dans son projet de territoire des filières d'avenir telles que la robotique et le numérique. C'est déjà le cas sur le site de la Malboire avec le Technocampus Proxinnov qui constitue une tête de pont régionale, voire nationale. L'entreprise SEPRO, leader mondial de la robotique en plasturgie a également installé son centre de formation sur le site.

Enfin, à la rentrée 2024-2025 l'agglomération totalisait 8 300 étudiants dont le secteur de la formation/recherche se concentre sur le site de la Courtaisière, proche de la Malboire. L'objectif 2025-2026 est de s'approcher d'un effectif de 10 000 étudiants, à l'appui de projets ouverts à la rentrée 2023 sur le site : le CNAM et l'UIMM-AFTI qui dispensent des formations dans les domaines de pointe (robotique) et d'activités tertiaires.

#### **4.3 Contexte foncier**

L'agglomération de la Roche-sur-Yon est propriétaire de 7,7 hectares dans le périmètre « permis d'aménager Malboire Nord-Ouest » (en bleu sur le plan ci-dessous). Les autres parcelles appartiennent à 6 propriétaires différents.

Le site est actuellement essentiellement constitué de prairies bordées de bocage et, à l'Est, d'une parcelle en grande culture. Aucune construction n'y est édifiée.



#### 4.4 Documents de planification

Le projet s'inscrit dans les règles de planification, dont les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en préparant l'atteinte des objectifs du « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette). L'ensemble du pôle de Malboire, dont le terrain d'assiette du projet « permis d'aménager Malboire Nord-Ouest » a été identifié parmi les secteurs prioritaires inscrits à la trajectoire ZAN, il a été intégré au PLU dans le cadre de la dernière révision approuvée le 28 novembre 2023. Il le sera également au futur Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisés.

Le « permis d'aménager Malboire Nord-Ouest » s'inscrit également dans le schéma de développement économique de l'agglomération, qui le classe en site structurant de « parc à vocation extérieure » capable de participer au développement exogène et exigeant un niveau qualitatif d'aménagement. La richesse paysagère du site est soulignée et mentionner comme ressource à valoriser.

Enfin, le « permis d'aménager Malboire Nord-Ouest » est confirmé en zone de rayonnement propre au développement des entreprises endogènes et accessibles aux salariés et aux axes de transport dans le Schéma Prospectif du Foncier Économique (SPFE) approuvé en juillet 2022 à l'échelle de l'agglomération.

## 5 L'ENQUÊTE PARCELLAIRE :

### 5.1 Plan du foncier public/privé

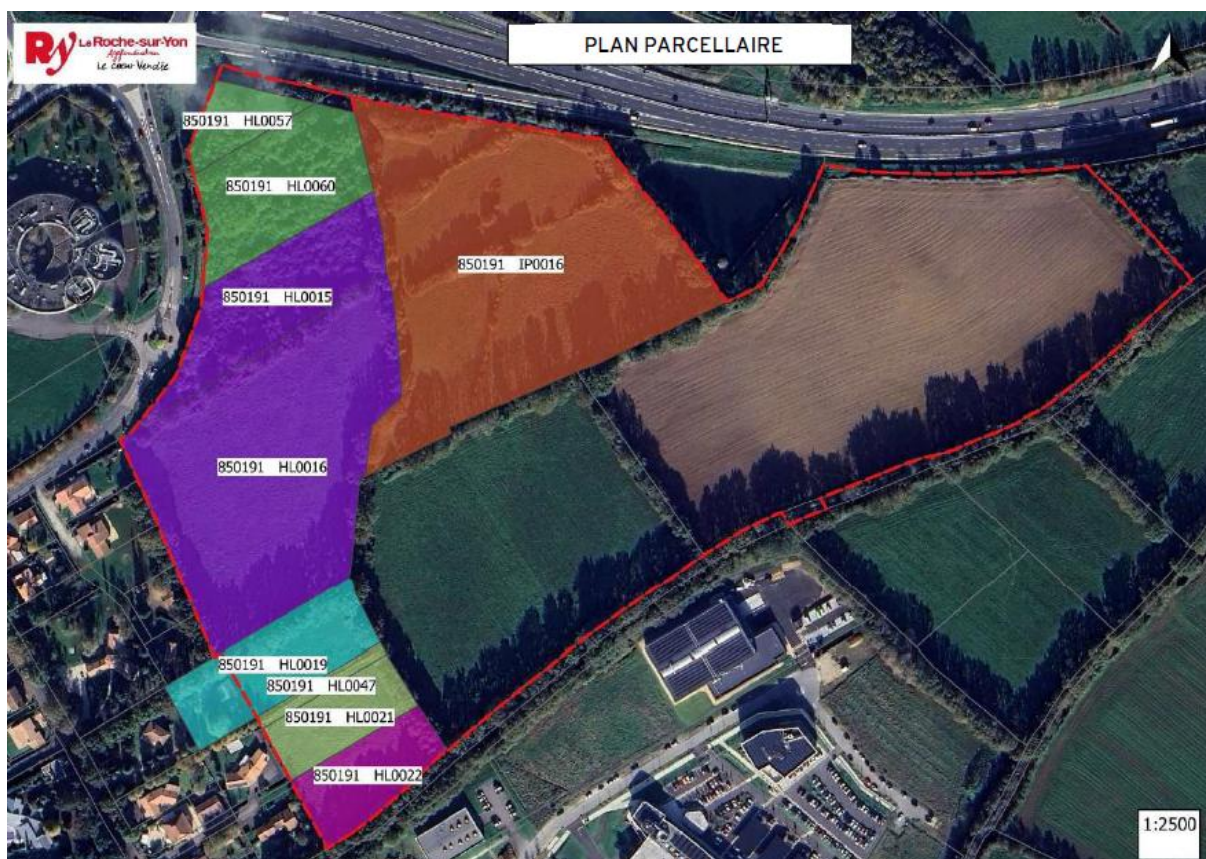
Le plan ci-dessous localise le terrain objet de l'enquête qui est indiqué « foncier privé » en fond bleu, la parcelle HL 19 fait l'objet d'un découpage en cours tel que mentionné sur ce plan. La parcelle colorisée en fond violet et non numérotée appartient à la collectivité.





## 5.2 Plan parcellaire

Le plan ci-dessous mentionne les parcelles des 6 propriétaires privés.



### 5.3 État parcellaire, surfaces et propriétaires

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

#### 5.4 Notification aux propriétaires

Chacun des propriétaires a reçu, conformément aux dispositions de l'article R131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire, accompagnée du questionnaire relatif à leur propriété et leur identité, par lettre recommandée adressée le 24 juillet 2025 avec demande d'accusé de réception. Cette lettre précisait une demande de retour sous huitaine à la date de réception de cette notification. Malgré l'absence de retour des services de la Poste ou l'illisible/absence de la date de réception pour certaines notifications, le tableau ci-dessous reprend l'historique de ces notifications et les réponses qui sont parvenues dans les délais auprès du porteur de projet.

Section/N°	Propriétaire	Date distribution	Date retour questionnaire
HL 57/60	M. MARTINEAU René	Pas de retour de la poste	28/07/2025
HL 57/60	M. MARTINEAU André	Date illisible ou absente	28/07/2025
HL 57/60	Mme MARTINEAU Marie	28/07/2025	28/07/2025
HL 15/16	M. ROY Serge	28/07/2025	Pas de retour
HL 15/16	M. MARTINEAU René	Pas de retour de la poste	28/07/2025
HL 15/16	Mme ROY Laurence	28/07/2025	Pas de retour
HL 15/16	M. MARTINEAU André	Date illisible ou absente	28/07/2025
HL 15/16	Mme MARTINEAU Marie	28/07/2025	28/07/2025
HL 19	Mme GRELAUD Nadine	29/07/2025	Pas de retour
HL 21/47	M. JAUD Hervé	Pli avisé et non réclamé	Pas de retour
HL 22	Mme GRELAUD Catherine	28/07/2025	Pas de retour
IP 16	SCI YONNAISE M. BOISDÉ Christophe	28/07/2025	30/07/2025

#### 5.5 Observations portées par les propriétaires sur les questionnaires

Parcelles HL 15/16 :

- Une observation identique a été portée par 4 des 5 propriétaires recensés à savoir : Mme MARTINEAU Marie, M. MARTINEAU René, M. MARTINEAU André et M. ROY Serge.

Celle-ci mentionne « Procédure judiciaire en cours afin de déterminer les quotités réelles détenues par les copropriétaires indivis ».

### 6 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est à la fois une procédure administrative et une démarche scientifique préalable destinée à analyser l'insertion du projet dans l'ensemble des composantes (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. C'est un outil d'information au service de l'autorité compétente pour instruire la demande d'autorisation et décider en toute connaissance de cause.



## 6.1 Synthèse des enjeux environnementaux

### ➤ Milieu physique :

- **Faible** pour la topographie des lieux et la géologie/pédologie, ces derniers éléments étant peu soumis aux retraits/gonflements des argiles ;
- **Moyen** pour le climat en raison de l'aggravation des phénomènes météorologiques.

### ➤ Milieu aquatique :

- **Très faible** pour la masse d'eau souterraine au regard des paramètres nitrates et pesticides et de l'état quantitatif ;
- **Moyen** pour les eaux superficielles/l'hydrologie avec un objectif d'atteinte « bon état » en 2027.

### ➤ Biodiversité :

- **Faible** pour la flore, pas d'espèces patrimoniales ou protégées ;
- **Moyen** pour les espaces naturels remarquables en raison du lien fonctionnel avec 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), pour une partie d'Espace Naturel Sensible (ENS) distant de 100 m du site, les mammifères avec la présence de l'écureuil roux ;
- **Fort** pour les zones humides qui totalisent 6,7 ha et les habitats présentant des surfaces caractéristiques humides et un important maillage bocager constitué de haies, pour les chiroptères représentant 16 espèces, pour les amphibiens en raison du réseau de petites mares et la présence de 6 espèces protégées, pour les reptiles, 6 espèces occupant le site dont 3 sont patrimoniales ;
- **Très fort** pour les oiseaux de par la présence de couples nicheurs d'espèces patrimoniales, pour les arthropodes avec le grand capricorne.

### ➤ Milieu urbain :

- **Très faible** pour l'urbanisme, le projet étant compatibles avec les documents et réglementation en vigueur ;
- **Moyen** pour le foncier les collectivités étant propriétaires de la majeure partie des parcelles ;
- **Fort** pour l'occupation du sol, le site étant actuellement occupé par des espaces naturels, agricoles et boisés.

### ➤ Milieu humain :

- **Faible** pour les déchets en raison des équipements collectifs, pour les réseaux dont la desserte est existante ou à proximité ;
- **Moyen** pour les équipements et services, l'agglomération étant bien dotée mais dans le secteur le vieillissement des installations (parc des expositions des

Oudairies) leur intégration devient complexe au regard de l'urbanisation environnante, pour le potentiel énergétique, le site étant propice à certains modes de production d'énergie à l'échelle d'un quartier d'ampleur ;

- **Fort** pour la démographie et l'habitat en raison d'une offre de logement tendue, pour la population active et les activités économiques, la Roche-sur-Yon concentre une importante partie des emplois de l'agglomération, pour les activités agricoles, ce secteur recense les produits bruts standards les plus importants de l'agglomération.

➤ Cadre de vie :

- **Nul** pour le patrimoine aucun édifice protégé n'existant dans le périmètre d'étude concerné, pour les sites et sols pollués le site le plus proche étant à 300 m à l'Ouest du secteur d'étude ;
- **Faible** pour les risques naturels, car prise en considération des risques sismiques, secteur hors zone inondable centennale et risque faible au gonflement/retrait des argiles, pour les risques technologiques, le périmètre étant non concerné par le risque « transport de matières dangereuses » ;
- **Moyen** pour le trafic et déplacements en raison des infrastructures routières dont la desserte par les transports en commun, pour les nuisances sonores l'ambiance de la zone d'étude étant définie modérée hormis les abords de la RD948 et la rue Newton, pour la qualité de l'air dont les sources proviennent de la circulation automobile, des établissements industriels et des sources fixes de type résidentiel et tertiaire ;
- **Fort** pour l'archéologie, trois périmètres de sensibilité sont présents et le périmètre d'étude se situe en zone de présomption de prescriptions archéologiques ;
- **Très fort** pour le paysage en raison de multiples enjeux qui dépassent le périmètre : réseau bocager, trame verte et bleue et trame d'usages.

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

## **6.2 Effets du projet – mise en œuvre des mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC)**

Le suivi de la séquence ERC permet de limiter le nombre et le montant des mesures compensatoires. Néanmoins des mesures sont prises pour atténuer les impacts liés au projet d'aménagement. Ces mesures sont détaillées dans l'étude d'impact.

Ci-dessous sont reprises les principales mesures compensatoires qui s'ajoutent aux mesures prises en faveur de l'environnement dans le cadre du projet en lui-même.

- Mesures en faveur de la trame bleue (compensation des zones humides) pour un montant de 62 700 € HT (mise en œuvre) avec une gestion sur 30 ans correspondant à un montant complémentaire de 110 000 € HT ;
- Mesures en faveur du monde agricole (compensation collective) pour un montant de 406 064,22 € HT – une étude spécifique est intégrée au dossier d'étude d'impact avec des propositions opérationnelles ;
- Création des 2 mares et du thalweg sur la partie Nord du site pour un montant de 8 000 € HT ;
- Abattage sélectif de jeunes châtaigniers pour créer une clairière dans la futaie de châtaigniers et faciliter les liaisons piétonnes pour un montant de 5 000 € HT ;
- Installation d'une vingtaine d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune pour un montant de 2500 € HT. ;
- Des actions de suivi de ces mesures sont proposées pour un montant de 31500 € ;
- Il est projeté que le montant dédié à ces actions soit versé et consigné à la Caisse des Dépôts et Consignation et que ces sommes puissent être débloquées au fur et à mesures des phases opérationnelles.

### **6.3 Impacts cumulés du projet avec d'autres projets connus :**

Les projets retenus au sens de la réglementation sont ceux qui sont proches du périmètre d'étude et dont la nature peut se cumuler avec le projet urbain. L'analyse effectuée sur les 8 projets connus qui se situent à une distance entre 2 km et 4,3 km pour les phases travaux et exploitation sont considérés soit sans effets cumulés attendus, ou limités.

### **6.4 Analyse du commissaire enquêteur concernant l'évaluation environnementale**

*En conclusion, le projet présente des enjeux environnementaux limités à la stricte condition de la mise en œuvre des mesures de gestion anticipées, adaptées et suivies, plus particulièrement sur les impacts classés « fort » et « très fort » pour les rubriques traitant de la biodiversité, du milieu humain et du cadre de vie. L'application des mesures « ERC » devra donc faire l'objet d'un cadrage rigoureux suivi d'évaluation et de prise de mesures correctives si nécessaire.*

*Il n'a pas d'incidence temporaire ou permanente sur le site Natura 2000, distant de 16,6 km ni sur les ZNIEFF puisqu'il repose sur le principe du maillage bocager comme ossature de son schéma d'aménagement et qu'en sus, il préserve l'ensemble des milieux d'intérêt fort, comme les zones humides, les mares, les ruisseaux, les haies et le boisement, dont en particulier le cœur de biodiversité localisé au centre du permis d'aménager Malboire Nord-Ouest.*

*Il est compatible avec le SDAGE et le SAGE, les plans et documents d'urbanisme et le PCAET.*

## 7 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE :

Désignation Pièce	Numéro	Date émission	Nombre de pages
Registre d'enquête	1	26/08/2025	20
Décision Tribunal Administratif de Nantes : désignation commissaire enquêteur n° 25000132/85	2	16/06/2025	1
Arrêté N° 2025-DCPATE- 432 du Préfet de la Vendée	3	23/07/2025	5
Délibérations relatives au projet	4	17/12/2013 - 9/07/2019 6/03/2025 - 24/06/2025	17
Avis relatif au projet émis par des autorités administratives : MRAe et CDPENAF	5	2/07/2025 21/07/2025	7
Permis d'aménager Malboire Nord-Ouest – sommaire – préambule – plan de situation - notice explicative – permis d'aménager – plan général des travaux (5 documents)	6	Janvier 2025	75
Extraits de plans	7	Janvier 2025	5 plans
DUP 4 – caractéristiques des ouvrages les plus importants	8	Janvier 2025	19
DUP 5 – appréciation sommaire des dépenses	9	Janvier 2025	2
DUP 6 – textes régissant l'enquête	10	Janvier 2025	7
DUP 7 – bilan de la concertation	11	Janvier 2025	5
DUP 8 - Étude d'impact et pièces annexes – tome 1 : partie 1 et partie 2 (3 documents)	12	Janvier 2025	292
Notice de présentation non technique	13	Avril 2025	25
Étude d'impact – résumé non technique	14	Février 2025	134
Étude d'impact – tome 2 : partie 1/2 & 2/2	15	Février 2025	209
Étude d'impact – tome 2 : partie 2	16	Février 2025	382
Étude d'impact – tome 3 : annexes	17	Février 2025	5
Étude d'impact – tome 3 : partie 1	18	Février 2025	78
Étude d'impact – tome 3 : partie 2	19	Février 2025	94
Étude d'impact – tome 3 : partie 3	20	Février 2025	75
Étude d'impact – tome 3 : partie 4	21	Février 2025	46
Étude d'impact – tome 3 : partie 5	22	Février 2025	57
Étude d'impact – tome 3 : partie 6	23	Février 2025	22
Dossier d'enquête parcellaire	24	Janvier 2025	9
Avis du domaine	25	28/09/2023	3
Permis d'aménager : foncier public/privé	26	Février 2025	1

### **7.1 Analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier**

*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.*

*La pagination étant parfois absente ou erronée, le commissaire enquêteur a donc mentionné le nombre de pages de chaque document sur la page de garde lors des parafes de ceux-ci.*

*L'absence de reliure au profit d'un simple agrafage rend la consultation peu aisée. Constatant qu'un document étant en double, un autre manquant, un dernier incomplet et certaines dates d'élaboration non mentionnées, le commissaire enquêteur s'est rapproché du porteur de projet pour une mise à jour avant l'ouverture de l'enquête.*

*Le document d'évaluation du service du domaine (pièce n°25) date du 28/09/2023 et mentionne une durée de validité de 18 mois, il n'est donc plus d'actualité.*

*Néanmoins, hormis ce qui a été écrit précédemment et en prenant en compte l'insertion des documents actualisés, 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 peu 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.*

## **8 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **7.1 La désignation du commissaire enquêteur**

Par décision E25000132/85 en date du 16 juin 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Gérard ALLAIN pour la conduite de l'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 », 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 ».

### **7.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête**

Par arrêté N° 2025-DCPATE- 432 du Préfet de la Vendée en date du 23 juillet 2025 a été ordonnée l'enquête publique unique 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 au mercredi 24 septembre 2025, soit une durée de 30 jours consécutifs.

### 7.3 Les permanences

Site - adresse	Permanences du commissaire enquêteur
Point-info Mairie 13, rue Lafayette 85000 LA ROCHE-SUR-YON	Mardi 26 août 2025 de 9H00 à 12H00 (ouverture enquête)
Services Techniques Municipaux 5, rue Lafayette 85000 LA ROCHE-SUR-YON	Mercredi 24 septembre 2025 de 14H00 à 17H00 (clôture enquête)
Mairie de Quartier 108, rue du Général Guérin 85000 LA ROCHE-SUR-YON	Lundi 1 <sup>er</sup> septembre 2025 de 14H00 à 17H00 Samedi 13 septembre de 9H00 à 12H00

### 7.4 Concertation et 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 selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recevoir les observations au Point-Info Mairie, 4 remarques ont été déposées ;
- Pose de panneaux d'affichage sur site appelant les riverains à s'exprimer ;
- Présentation sur le site internet de la ville et au Point-Info Mairie ;
- Mise en place d'une adresse électronique spécifique pour permettre l'expression du public sur le projet ;
- Articles dans la presse locale (le 12 septembre 2019 dans le journal du Pays Yonnais) ;
- Articles spécifiques 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, 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.

### 7.5 Concertation avec le porteur de projet

Le commissaire enquêteur a rencontré le porteur de projet, représenté par le chargé d'études urbanisme, qui suit le projet :



- Le 16 juillet 2025 pour l'organisation et les modalités de l'enquête, la visite du site concerné par l'enquête et celui de la permanence à la mairie de quartier du Bourg sous la Roche. Cette rencontre s'est achevée par une réunion portant sur l'examen succinct du dossier numérisé, dans l'attente de la version « papier ». Cette rencontre s'est poursuivie dans la journée avec le service des enquêtes publiques de la préfecture de la Vendée pour validation des modalités de l'enquête.

Un compte-rendu de cette réunion, valant relevé de décision, a été rédigé et transmis également à la préfecture de Vendée, autorité organisatrice de l'enquête.

- Le 22 juillet 2025 pour la prise en charge des dossiers « papier » et leur vérification. À l'issue de l'étude définitive de cette version par le commissaire enquêteur, des rencontres téléphoniques ont été utiles, afin d'apporter des réponses à des questions du commissaire enquêteur concernant certains points évoqués par celui-ci, dont l'harmonisation avec le dossier dématérialisé.

### **7.6 Publicité de l'enquête / information du public**

Conformément à l'article 2 de l'arrêté n° 2025-DCPATE-432 du Préfet de la Vendée les mesures de publicité et d'information du public ont été mises en œuvre, à savoir :

#### **➤ Par voie d'annonces légales**

Les avis ont été publiés en rubrique « avis administratifs » pour le département de la Vendée :

- Dans le quotidien *Ouest France édition Vendée* 1<sup>ère</sup> parution le 7 août 2025, la 2<sup>ème</sup> le 28 août 2025 ;
- Dans l'hebdomadaire *Le Journal du Pays Yonnais* 1<sup>ère</sup> parution le 7 août 2025, la 2<sup>ème</sup> le 28 août 2025.

#### **➤ Par voie dématérialisée**

L'avis d'enquête publique était consultable quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site internet des services de l'État : [www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr) (rubrique Publications / Enquêtes publiques / La Roche-sur-Yon).

#### **➤ Par voie d'affichage**

Le commissaire enquêteur a constaté la mise en œuvre de l'affichage dans les 2 sites où se sont tenues des permanences. Un certificat d'affichage en date du 26 septembre 2025 a été transmis au Préfet de la Vendée par le Président de la Roche-sur-Yon Agglomération, celui-ci détaille les lieux où ont été apposées les affiches.

Six Procès-Verbaux de constat d'affichage ont été dressés par les services de Police Municipale en date des 6, 13, 19, 28 août ainsi que des 2 septembre et 24 septembre 2025. Ces documents attestent de la présence de 4 affiches dans différents emplacements sur le site objet de l'enquête ainsi qu'au point-info Mairie, rue Lafayette et à la mairie de quartier du Bourg sous la Roche. Le procès-verbal du 24 septembre 2024 atteste en complément la tenue depuis le point-info Mairie du déplacement du lieu de permanence à cette date aux services techniques municipaux 1, rue Lafayette.

Deux constats d'huissier en date du 22 août et du 24 septembre 2025 attestent également de l'affichage mis en œuvre en détaillant les emplacements.

## 9 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 8.1 Ouverture de l'enquête

Conformément aux dispositions prévues de l'article n° 2025-DCPATE-432 du Préfet de la Vendée en date du 23 juillet 2025 le commissaire enquêteur a procédé à l'ouverture de l'enquête le mardi 26 août 2025 à 9H00.

### 8.2 Les moyens mis à la disposition du public

Les dossiers complets sont restés à la disposition du public au Point-Info mairie de la Roche-sur-Yon et dans la mairie de quartier du Bourg sous la Roche, concernées par les permanences de l'enquête, du mardi 26 août au mercredi 24 septembre 2025.

- Le public pouvait consulter le dossier en version "papier" dans ces lieux ou sous format numérique via un ordinateur mis à disposition durant les heures d'ouverture au public et sur rendez-vous préalable en préfecture de la Vendée (29, rue Delille à la Roche-sur-Yon) ainsi que sur le site du service de l'état précité : [www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr) rubrique « Publications – Enquête publiques » – menu déroulant « commune de la Roche-sur-Yon ».

L'avis d'enquête, l'arrêté préfectoral, la notice de présentation non technique du projet, le résumé non technique de l'étude d'impact, l'avis de la MRAe, étaient également consultables sur le site internet de la mairie de la Roche-sur-Yon, siège de l'enquête ([www.larochesuryon.fr](http://www.larochesuryon.fr)), rubrique « À la Une – L'actualité et les événements de votre territoire ».

Les observations étaient recevables :

- Sur les registres mis à disposition du public au Point-Info mairie de la Roche-sur-Yon et à la mairie de quartier du bourg sous la Roche.
- Par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à l'Hôtel de ville et d'agglomération de la Roche-sur-Yon – Place du Théâtre – BP 829 – 85021 La Roche-sur-Yon.
- Par courrier électronique, adressé à :

[Enquetepublique.vendee1@orange.fr](mailto:Enquetepublique.vendee1@orange.fr)

Les observations transmises par courrier électronique étaient accessibles sur le site internet des services de l'état précité, tel que mentionné à l'article 2 de l'arrêté préfectoral pendant toute la durée de l'enquête.

### 8.3 Permanences et gestion des observations

À l'ouverture de chaque permanence, le commissaire enquêteur a vérifié :

- L'affichage pratiqué sur les lieux et au besoin le jalonnement intérieur des locaux ;
- Le dossier papier soumis à enquête publique, notamment son contenu et sa complétude au regard du sommaire ;
- Lors des 4 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 23 personnes qui se sont présentées :

- Au point-info mairie de la Roche-sur-Yon : 2 personnes
- Aux services techniques municipaux mairie de la Roche-sur-Yon : 14 personnes
- À la mairie de quartier du Bourg sous la Roche : 7 personnes

#### **8.4 Conditions d'accueil du public**

Les salles mises à la disposition pour les permanences sur les deux sites (Point-Info mairie de la Roche-sur-Yon et mairie de quartier du Bourg sous la Roche) ont permis de recevoir le public dans les meilleures conditions. Elles étaient toutes en capacité d'accueillir le public à mobilité réduite.

Suite à une indisponibilité du personnel au Point-Info Mairie pour la tenue de la permanence de clôture du mercredi 24 septembre, celle-ci a été déplacée aux services techniques Municipaux 5, rue Lafayette. Ces dispositions sont contraires aux articles 4 et 5 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique. Le porteur de projet a donc procédé à la mise en place d'un fléchage d'information adapté, après avis de son conseil juridique, à l'appui d'un constat par les services de police municipale à la date de la permanence, qui était également celle de la clôture de l'enquête.

Les cadres territoriaux et le personnel administratif des sites de permanences se sont montrés disponibles et coopératifs, apportant au commissaire enquêteur toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

#### **8.5 Déroulement des permanences**

##### **Mardi 26 août 2025 - 9H00 / 12H00 – Permanence au Point-info mairie de la Roche-sur-Yon (ouverture enquête)**

Le commissaire enquêteur a procédé à la vérification de la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet des Services de l'État en Vendée.

Deux personnes se sont présentées ensemble :

- M. Daniel et Mme Nadine CADEAU – impasse de la Pajerie – La Roche-sur-Yon,  
Souhaitent des renseignements concernant le dossier d'enquête et plus particulièrement la DUP, en tant que riverains proches. Pas d'observation déposée sur le registre.

##### **Lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 - 14H00 / 17H00 – Permanence à la mairie de quartier du Bourg sous la Roche**

Quatre personnes se sont présentées, deux individuellement et deux ensemble :

- M. René MARTINEAU – La Roche-sur-Yon,  
Souhaite des renseignements concernant le dossier d'enquête dont l'enquête parcellaire. Pas d'observation déposée sur le registre.

- M. Christian CAHUZACQ – La Roche-sur-Yon,  
Dépôt d'un courrier d'observations annexé au registre (Le1).

- M. Didier et Mme Véronique GAUTIER – rue de la Gîte Pilorge – La Roche-sur-Yon.

Dépôt d'observations sur le registre (Re1).

**Samedi 13 septembre 2025 - 9H00 – 12H00 – Permanence à la mairie de quartier du Bourg sous la Roche**

Trois personnes se sont présentées, une individuellement et deux ensemble :

- M. Jacky TENAILLEAU et Mme Nelly ALLARD – Les Rortières - La Roche-sur-Yon,  
Dépôt d'observations sur le registre (Re2).

- M. Hervé JAUD – La Roche-sur-Yon,  
Propriétaire des parcelles HL21 (3232 m2) et HL47 (714m2) – Total 3946 m2 – Consultation du dossier sans dépôt d'observations.

**Mercredi 24 septembre 2025 - 14H00 / 17H00 – Permanence aux services techniques municipaux de la Roche-sur-Yon (clôture enquête)**

- Mme Christine TESSON – impasse de la Pajerie – La Roche-sur-Yon,  
Dépôt d'observations sur le registre (Re3).

- M. Didier BERNAUDEAU – impasse de la Pajerie – La Roche-sur-Yon,  
Dépôt d'observations sur le registre (Re4).

- M. et Mme GILLAIZEAU – impasse Henri Marionneau – La Roche-sur-Yon,  
Dépôt d'observations sur le registre (Re5).

- M. Hervé JAUD – boulevard d'Italie, M. et Mme Daniel CADEAU – rue de la Gîte Pilorge - La Roche-sur-Yon (85), Mme GRELAUD Catherine – La Chouépière – Les Clouzeaux,  
Dépôt d'un courrier d'observations annexé au registre (Le2).

- Mme GRELAUD Catherine – La Chouépière – Les Clouzeaux (85),  
Dépôt d'un courrier d'observations annexé au registre (Le3).

- Mme Geneviève COUTAND – rue Arthur Rimbaud, M. Michel et Mme Marie-Do RAUTURIER – rue Baudelaire - La Roche-sur-Yon  
Dépôt d'observations sur le registre (Re6).

- M. Christophe BOIDÉ et son fils – SCI YONNAISE – Talmont-Saint-Hilaire (85)  
Dépôt d'observations sur le registre accompagnées de la remise d'un document de 11 pages de la Direction Générale des Finances Publiques (Re7).

## **8.6 Clôture de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête le mercredi 24 septembre 2025 à 17H00, conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté n° 2025-DCPATE- 432 du Préfet de la Vendée en date du 23 juillet 2025. Les 2 registres d'enquête ainsi que les dossiers ont été rassemblés par le commissaire enquêteur qui a ensuite procédé à leur clôture.

## 8.7 Bilan de la participation du public

La participation du public se répartit comme suit :

- 7 contributions ont été déposées sur les registres :
  - 5 au Point-info mairie de la Roche-sur-Yon et aux services techniques municipaux de la Roche-sur-Yon ;
  - 2 à la mairie de quartier du Bourg-sous-la-Roche.
- Aucune contribution n'a été déposée par voie électronique.
- 3 contributions ont été déposées par courrier lors des permanences :
  - 2 au Point-info mairie de la Roche-sur-Yon et aux services techniques municipaux de la Roche-sur-Yon ;
  - 1 à la mairie de quartier du Bourg-sous-la-Roche.

Ce qui représente après recollement 10 contributions.

Registre d'enquête Point-info Mairie et services techniques la Roche-sur-Yon	7 contributions
Registre d'enquête Mairie de quartier le Bourg sous la Roche	3 contributions

## 8.8 Climat de l'enquête - Bilan des contributions

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incidents. Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont été reçues par le Commissaire Enquêteur.

Il est avant tout nécessaire de préciser que le terme « contribution » utilisé pour caractériser les interventions du public (manuscrites, orales ou numériques) reflète l'avis porté sur le projet soumis à l'enquête publique. Toutefois, une même contribution peut soulever plusieurs observations.

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

- La perte de tranquillité liée à l'accroissement de la circulation pour la desserte du parc d'activités, plus particulièrement dans la rue de la Gîte Pilorge.
- Les nuisances liées à la présence du parc : sonores, visuelles, olfactives.
- La demande de préservation du chemin de Napoléon avec une utilisation exclusive pour les cheminements doux et les activités en lien avec la nature.
- Des interrogations concernant la traversée du chemin de Napoléon par une voie de transport en commun.
- La préservation de la faune et de la flore, de la biodiversité en général.
- Le devenir du Parc des Expositions actuel après construction du nouveau PEX.
- La perte de jouissance du foncier jouxtant une propriété en fond de parcelle.
- L'atteinte aux biens privés et au droit de propriété à travers l'enquête parcellaire, dont le montant estimé par le service du domaine est jugé très insuffisant.

Parmi l'ensemble de ces contributions, une n'entre pas dans le champ de l'enquête (Re7). Il reste donc 9 contributions utiles pour l'analyse.

8 contributions n'ont pas émis d'avis affirmé ou bien un avis exprimant des inquiétudes, parfois traduit par des questions, ou informations.

1 contribution est défavorable au projet.

L'ensemble des contributeurs ont décliné leur identité, ceux-ci résident pour la plupart à la Roche-sur-Yon, aux abords directs ou proches du secteur concerné par le projet ou bien en Vendée, certains sont propriétaires de parcelles liées à l'enquête parcellaire.

### **8.9 Contributions hors délai**

Aucune contribution n'est parvenue à l'issue de la clôture de l'enquête.

### **8.10 Pétitions**

Aucune pétition n'est parvenue pendant l'enquête.

## **10 AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET**

### **9.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**

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.

#### ***Observations et analyse du commissaire enquêteur :***

*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 ci-dessus. Je les considère limités au regard des mesures de gestion anticipées et adaptées, dont la séquence 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.*

### **9.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (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.

#### **Observations et analyse du commissaire enquêteur :**

*Dont acte.*

### **9.3 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 étant de 18 mois, il est donc caduc à l'ouverture de l'enquête.

#### **Observations et analyse du commissaire enquêteur :**

*Cette évaluation étant importante dans le cadre de l'enquête parcellaire il sera demandé au porteur de projet l'obtention d'un document actualisé assorti de toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse de l'enquête.*

## **11 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **10.1 Observations portées sur les registres**

7 contributions ont été portées aux registres, elles sont précédées de la lettre « **Re** » suivie du numéro d'ordre au regard du déroulé chronologique de l'enquête publique

- **Re1** : M. Didier et Mme Véronique GAUTIER – rue de la Gîte Pilorge - La Roche-sur-Yon (85), déposée sur le registre de la mairie de quartier du Bourg-sous-la-Roche le 01/09/2025.

*« Riverains de l'impasse de la Pajerie nous demandons que celle-ci n'assure aucune desserte du futur parc Malboire, la voirie n'étant pas adaptée, et nous souhaitons préserver notre tranquillité en évitant tout accroissement de la circulation ».*

*« La rue de la Gîte Pilorge est plus fréquentée à certains moments de la journée, en raison des activités présentes dans le secteur. Cette fréquentation est-elle prise en charge dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Malboire Nord-Ouest ? ».*

- **Re2** : M. Jacky TENAILLEAU et Mme Nelly ALLARD – Les Rortières - La Roche-sur-Yon, déposée sur le registre de la mairie de quartier du Bourg-sous-la-Roche le 01/09/2025

*« Nous souhaitons savoir si l'aménagement de la zone de la Malboire aura une incidence sur la circulation des véhicules dans notre village, par l'intermédiaire du pont franchissant la 2 X 2 voies.*

*Quel sera le sens de circulation en direction de Bournezeau ? ».*

**- Re3 :** Mme Christine TESSON – impasse de la Pajerie – La Roche-sur-Yon (85), déposée le 24/09/2025

*« Je suis riveraine du projet et je souhaite que celui-ci n'impacte pas l'accès à mon habitation par l'impasse de la Pajerie et qu'il n'apporte pas de nouvelles contraintes telles que la nuisance sonore, l'accessibilité à ma parcelle, la gêne visuelle et olfactive.*

*Je demande que la collectivité m'en informe à la suite de l'enquête publique.*

*Concernant le chemin de Napoléon, je demande qu'il soit préservé et exclusivement réservé aux piétons et activités en lien avec la nature (accès bus plan PA 8.2 à proximité de l'îlot F et l'îlot PEX) ».*

**- Re4 :** M. Didier BERNAUDEAU – impasse de la Pajerie – La Roche-sur-Yon (85), le 24/09/2025

*« Je suis riverain du projet et je reprends et, je suis entièrement d'accord avec les propos ci-dessus de Mme Tesson et que j'en attends les mêmes réponses de la collectivité.*

*Toute disposition devra être prise concernant les modalités de circulation dans le quartier ».*

**- Re5 :** M. et Mme GILLAIZEAU – impasse Henri Marionneau – La Roche-sur-Yon (85), déposée le 24/09/2025

*« Riverains du projet et propriétaires de terrains mentionnés dans l'enquête.*

*Nous sommes propriétaires de terrains situés dans la zone d'expropriation. Cela fait plus de 50 ans que nous possédons ces terres familiales. Nous y élevons depuis 30 ans des ânes, qui font la joie des enfants, et des petits-enfants, des voisins et des amis, qui viennent les voir régulièrement.*

*Nous n'avons pas d'autre terrain où mettre ces animaux, qui font partie intégrante de notre cadre et de notre qualité de vie, ainsi que ceux des habitants du quartier et des alentours. Nos terrains ont déjà fait l'objet d'expropriation. Après les procès et décision du tribunal, l'agglomération de l'époque a été déboutée et les terres rendues aux propriétaires. L'histoire se répète aujourd'hui.*

*Nous nous battons encore pour conserver nos animaux près de chez nous.*

*Nous ferons intervenir toutes les associations possibles pour cela. Il n'est pas question de nous débarrasser de nos animaux sans aucune concertation ni proposition.*

*De plus, nous remarquons que sur l'espace dans lequel nos ânes vivent, est envisagée la construction d'un îlot tertiaire, destiné à l'accueil de bureaux. Nous observons que des dizaines de locaux d'entreprises ou autres sont vacants depuis longtemps à la Roche/Yon. Il ne nous paraît pas d'utilité publique d'offrir de nouvelles surfaces de ce type.*

*Si ce projet se poursuit, ce que nous ne souhaitons pas, nous vous demandons de le modifier pour garantir la coexistence entre les aménagements envisagés et les habitants déjà présents, humains comme animaux.*

*L'emprise du projet pourrait être réduite, en écartant du processus le foncier occupé par nos animaux.*

*Le chemin Napoléon à proximité et très fréquenté, vélo et randonnée, risque de perdre toute son attractivité ».*

**- Re6 :** Mme Geneviève COUTAND – rue Arthur Rimbaud, M. Michel et Mme Marie-Do RAUTURIER – rue Baudelaire - La Roche-sur-Yon (85), déposée le 24/09/2025

*« Interrogations :*

*Sur le respect du tracé actuel du chemin Napoléon et l'utilisation qui en sera faite. Nous souhaitons qu'il reste pour les piétons et les vélos (en l'état).*

*Sur la préservation de la faune et de la flore.*

*Quelles infrastructures sécurisées pour piétons et vélos pour traverser la 2 X 2 voies ? Nous souhaitons la préservation des fonctionnalités actuelles.*

*La route de la Gîte Pilorge est déjà très impactée par la circulation, face aux nouvelles installations (centre de formation, Sepro...) comment est envisagée la préservation de l'environnement.*

*Le plan de circulation doit être réfléchi, anticipé et adapté aux zones résidentielles proches et éloignées.*

*Nous souhaitons, nous demandons être concertés préalablement à la phase opérationnelle.*

*Fortes inquiétudes sur les nuisances et la préservation du site actuel ».*

**- Re7 :** M. Christophe BOIDÉ et son fils – SCI YONNAISE – Propriétaire section IP n° 16 Lieu-dit le Nouin, surface 02Ha 91a 79ca déposée le 24/09/2025

*« Notre demande est la valorisation de notre surface de terrain au prix 57€ le m2 en moyenne, proposition due au redressement fiscal du 29 juin 2018 dont a fait l'objet la SCI YONNAISE (du 18 août 2018).*

*Notre demande : est que le PRIX DU TERRAIN correspond à notre redressement fiscal. Nous sommes bien entendu déterminés (voir avocat) pour obtenir notre demande.*

*En annexe ci-contre 11 pages de la Direction générale des Finances Publiques ».*

## **10.2 Observations transmises par courriel**

Aucune contribution n'a été transmise par courriel.

## **10.3 Observations transmises par lettre**

3 contributions rédigées par lettre ont été remises au commissaire enquêteur lors des permanences, elles sont affectées de l'abréviation « **Le** » et d'un numéro d'ordre de 1 à 3 au regard du déroulé chronologique de l'enquête.

**- Le1 :** M. Christian CAHUZACQ - La Roche-sur-Yon (85)

*« Objet : avis d'enquête publique relative au projet d'aménagement d'un pôle technopolitain sur le secteur Malboire Nord-Ouest : observations*

*La présentation du projet d'aménagement du secteur Malboire Nord-Ouest marque une volonté de procéder à son développement économique dans son acception la plus large. Elle délaisse, selon moi, un aspect important de sa fonction actuelle le long du chemin Napoléon et E25000132/85 – Projet d'aménagement secteur Malboire Nord-Ouest - La Roche-sur-Yon Agglomération*

*ses alentours : une vocation de promenade familiale, de pratique de la marche et d'activités sportives (vélo, jogging, marche nordique) tant de manière individuelle que collective. Cet aspect n'a d'ailleurs pas été évoqué à l'intérieur du chapitre détaillant l'état actuel du secteur. Or, il est bien réel et constitue même actuellement la principale finalité du chemin Napoléon (hors activité agricole). L'examen du projet semble montrer que celui-ci sera maintenu en cheminement doux, tout en étant traversé par un axe de voirie, entouré de part et d'autre par de nombreuses constructions et aménagé à terme, dans sa partie Nord-Est, au moyen d'un nouveau giratoire. Dans ces conditions, en l'état actuel du projet, on est fondé à penser que la pérennité des loisirs mentionnés ci-dessus n'a pas été prise en compte. Est-il donc envisageable d'y intégrer cette fonctionnalité et, dans l'affirmative, quelles mesures pourraient être mise en œuvre pour en assurer la promotion et la sécurisation ?*

*La création de ces nouveaux aménagements va générer un environnement plus passant et de ce fait plus bruyant pour les riverains les plus proches. Cet aspect a-t-il été pris en compte dans le projet ? Quelles solutions seront mises en œuvre pour en atténuer les effets ?*

*Dans le cadre du réaménagement de ce qui deviendra l'ancien parc des expositions, il serait souhaitable de porter à la connaissance du public l'affectation prévue pour la grande zone laissée en friche située entre ce parc et la rue de la Gîte Pilorge. Est-il envisagé sur cet emplacement vacant la construction d'équipements sportifs structurants, ce qui justifierait la volonté de la construction du nouveau PEX sur le nouvel emplacement projeté et permettrait donc aux citoyens de mieux en appréhender l'utilité.*

*Pour terminer, une remarque : le document intitulé « résumé technique de l'étude d'impact » répertorie et souligne le caractère remarquable de la biodiversité présente sur la zone. Sans être un spécialiste, on peut humblement penser que, même si des aménagements de compensation sont prévus dans le projet, cette biodiversité recensée et encensée sera mise à rude épreuve en raison de l'artificialisation des sols qui en résultera. Quoi qu'on en dise, on n'a toujours pas trouvé comment faire la ville à la campagne... ».*

- **Le2** : M. Hervé JAUD – boulevard d'Italie, M. et Mme Daniel CADEAU – rue de la Gîte Pilorge  
- La Roche-sur-Yon (85), Mme GRELAUD Catherine – La Chouépière – Les Clouzeaux (85),  
remise en mains propres au commissaire enquêteur lors de la permanence du lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025.

*« Nous, soussignés, propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre du projet, à savoir Section HL n°19 (C), 21, 28, 46, 47, 22, 27 et 49, zone de la « Malboire Ouest », avons l'honneur de contester la déclaration d'utilité publique (DUP) prononcée par arrêté en date du 25 juillet 2025.*

*Notre opposition se fonde sur les motifs suivants :*

#### 1. Atteinte disproportionnée au droit de propriété

*Le droit de propriété est garanti par l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi que par l'article 1<sup>er</sup> du protocole n°1 de la convention européenne des droits de l'homme. Toute atteinte à ce droit fondamental doit répondre à une nécessité publique dûment caractérisée et respecter le principe de proportionnalité.*

*Or, l'intégration de nos terrains au périmètre du projet ne satisfait pas à cette exigence : les atteintes graves et irréversibles portées à nos biens excèdent manifestement le bénéfice limité attendu de l'opération.*

## *2. Absence d'utilité publique caractérisée pour nos parcelles*

*La jurisprudence constante (notamment CE, 28 mai 1971, Ville Nouvelle Est) impose que la reconnaissance de l'utilité publique soit conditionnée par un bilan positif entre les avantages du projet et ses inconvénients.*

*En l'espèce, l'inclusion de nos parcelles ne répond à aucun besoin collectif avéré.*

*Lors d'une rencontre le 1<sup>er</sup> juillet 2024 entre Madame GRELAUD, M. et Mme CADEAU accompagnés de leur avocat Maître DROUINEAU et Messieurs SACHOT et RAINEAU, respectivement chargé d'études urbanisme et directeur aménagement et urbanisme de la Ville de la Roche-sur-Yon, il avait été expressément acté que nos terrains ne présentaient pas d'intérêt pour le projet et devaient être exclus du périmètre initial.*

*Leur réintégration, sans justification objective, apparaît arbitraire et contraire au principe de sécurité juridique.*

*Lors d'un rendez-vous le 22 février 2023, Messieurs RAINEAU et OLIER (Directeur adjoint développement Aménagement Planification) précisaient à Monsieur JAUD ne pas souhaiter l'expropriation sur nos parcelles et accueillaient avec bienveillance son souhait de se placer comme opérateur privé, comme décrit au point 3/ ci-après, dans l'objectif de ne pas être spolié.*

## *3. Ouverture à un projet alternatif et concerté*

*Nous réaffirmons notre volonté de ne pas nous opposer à l'intérêt général mais, au contraire, de contribuer à sa réalisation dans le cadre d'un futur projet équilibré.*

*À ce titre, nous sommes disposés à engager une réflexion constructive sur un futur projet que nous serions en mesure de porter nous-mêmes, en concertation avec la Ville et dans le strict respect du zonage applicable.*

*Une telle démarche permettrait de répondre aux besoins de la collectivité, tout en garantissant :*

- La préservation des droits de propriété,*
- La conformité au document d'urbanisme en vigueur,*
- Et la recherche d'un aménagement équilibré et durable du secteur.*

## *4. Manque de proportionnalité et alternatives moins contraignantes*

*Le Conseil d'État a rappelé que l'expropriation doit rester une mesure exceptionnelle et ne peut être retenue que si aucune autre solution moins attentatoire n'est possible (CE, 3 novembre 1997, Association ACENAS).*

*En l'espèce, des alternatives techniques et foncières existent et permettent d'atteindre les mêmes objectifs sans porter atteinte à nos terrains. Le maintien de leur inclusion dans la DUP n'est donc ni nécessaire, ni justifié.*

*En conséquence, nous sollicitons que ces observations soient prises en considération et qu'il soit procédé à l'exclusion de nos parcelles du périmètre concerné par la Déclaration d'Utilité Publique ».*

**- Le3 :** Mme GRELAUD Catherine – La Chouépière – Les Clouzeaux (85), remise en mains propres au commissaire enquêteur lors de la permanence du lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025.

« Objet : contestation de la préemption – Projet « Malboire Ouest »

Par la présente, je souhaite formellement contester la notification de préemption reçue le 1<sup>er</sup> avril 2025, relative au projet « Malboire Ouest », pour les motifs exposés ci-après.

Lors d'un rendez-vous en juillet 2024 avec Monsieur RAINEAU, Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme, et Monsieur SACHOT, Chargé d'études urbanisme de la ville de la Roche-sur-Yon, en présence de Maître DROUINEAU, mon avocat, il m'a été expressément indiqué que mon terrain ne serait pas intégré au projet et qu'il m'était conseillé de le vendre par mes soins, dans le strict respect des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'en tirer le meilleur profit.

Conformément à ces indications, j'ai engagé la vente de mon terrain et me suis rapproché de mon agence immobilière, ACTIA IMMO, ainsi que de mon notaire, Maître EVEILLARD, qui ont validé la transaction et le compromis de vente.

À ma grande surprise, et seulement quinze jours avant l'expiration de mon droit de vendre librement, j'ai été informé de la demande de préemption par la Ville de la Roche-sur-Yon, alors même qu'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) était en cours. Cette préemption s'accompagne d'une offre de rachat de 92 000 euros, alors même qu'un compromis de vente avait été signé au prix net vendeur de 320 000 euros par l'intermédiaire de l'agence immobilière ACTIA IMMO. Cette situation constitue une disproportion manifeste, portant atteinte à mes droits de propriétaire et soulevant de sérieuses interrogations quant au respect des principes de sécurité juridique et de bonne administration.

Je rappelle que l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme encadre strictement le droit de préemption urbain, lequel doit être exercé dans le respect des droits de propriété garantis par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et par l'article 1<sup>er</sup> du Protocole n°1 de la Convention européenne des droits de l'homme. Toute mesure de préemption doit répondre à un objectif d'intérêt général réel et proportionné, et ne peut porter une atteinte excessive au droit du propriétaire.

Par ailleurs, la jurisprudence du Conseil d'État rappelle que la préemption ne peut être mise en œuvre de manière abusive ou contradictoire avec des engagements précédemment pris par l'administration (CE, 3 novembre 1997, Association ACENAS ; CE, 28 mai 1971, Ville Nouvelle Est). En l'espèce les engagements explicites de la Ville lors de la rencontre de décembre 2024, indiquant que mon terrain ne serait pas intégré au projet, constituent un élément de sécurité juridique qui devrait être respecté.

Au vu de ces éléments, je sollicite que la Ville :

1. Fournisse des explications détaillées sur l'exercice de cette préemption,
2. Revoie les conditions de cette préemption afin de garantir le respect de mes droits et la proportionnalité des mesures engagées,
3. Tienne compte du prix net vendeur de 320 000 euros fixé par le compromis de vente, qui reflète la valeur réelle de la transaction validée ».



## 10.2 Observations et analyse du commissaire enquêteur

- *Pour rappel, une même contribution déposée peut contenir plusieurs observations. La plupart des contributions issues du public se cristallisent sur les nuisances qui seraient générées par la desserte du parc d'activités à l'intérieur comme à l'extérieur de celui-ci, traduits par des questionnements et inquiétudes.*  
*L'accès, la sortie et le franchissement de la 2X2 voies suscite également des interrogations d'ordre sécuritaire tant pour l'accroissement de la circulation des véhicules légers et poids-lourds que pour les piétons et cyclistes.*
- *Le second point de cristallisation du public concerne l'atteinte aux biens privés et au droit de propriété générés par l'enquête parcellaire.*
- *L'impact du projet sur le chemin de Napoléon est également un point d'inquiétude et d'interrogation, le souhait de sa préservation et de son utilisation dans l'état actuel est clairement affirmé.*
- *Seule une contribution (Re5) exprime son opposition au projet. Les autres ne sont pas opposées au projet mais certaines (Re5, Le2, Le3) 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.*

*Ces observations seront portées au Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête et traduites par des questions au porteur de projet.*

## 10.3 Observations n'entrant pas dans le champ du dossier d'enquête

- L'observation Re7 n'a pas été prise en compte. Celle-ci est liée à la transmission d'un document de 11 pages de la Direction Générale des Finances Publiques, traduite par une demande de valorisation financière du terrain des contributeurs, afin de compenser un redressement fiscal datant de 2018.

## 12 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE, MÉMOIRE EN RÉPONSE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le mercredi 8 octobre 2025, le commissaire enquêteur a remis et commenté à M. Gilbert OLIER, Directeur Général Adjoint, M. Yoann RAINEAU, Directeur Aménagement, Urbanisme, Habitat et Hébergement, M. Frédéric SACHOT, Chargé d'études urbanisme de la Roche-sur-Yon Agglomération, maître d'ouvrage du projet, un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête publique. Dans ce document le commissaire enquêteur a repris l'ensemble des contributions du public. Il a formulé des questions issues de ses propres constats et analyses et invité le porteur de projet à répondre aux différents points évoqués.

Ce procès-verbal de synthèse a été remis avec quelques jours de retard au porteur de projet, à sa demande, pour raisons de disponibilités de celui-ci. Il a été retourné signé par voie numérique le jeudi 9 octobre et reçu par voie postale le mardi 14 octobre 2025.

Le vendredi 16 octobre 2025, la Roche-sur-Yon Agglomération a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse transmis par voie numérique et reçu par voie postale le 22 octobre 2025.

### **11.1 Concernant la perte de tranquillité et la gêne des riverains**

Des habitants de la rue de la Gîte Pilorge, du village des Rortières, de l'impasse de la Pajerie, et des usagers du Chemin de Napoléon formulent des inquiétudes qui seraient générées par la desserte du parc d'activités à l'intérieur comme à l'extérieur de celui-ci.

L'accès, la sortie et le franchissement de la 2X2 voies posent également des interrogations d'ordre sécuritaire tant pour l'accroissement de la circulation des véhicules légers et poids-lourds que pour les piétons et cyclistes.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

#### **Pour l'accroissement de la circulation :**

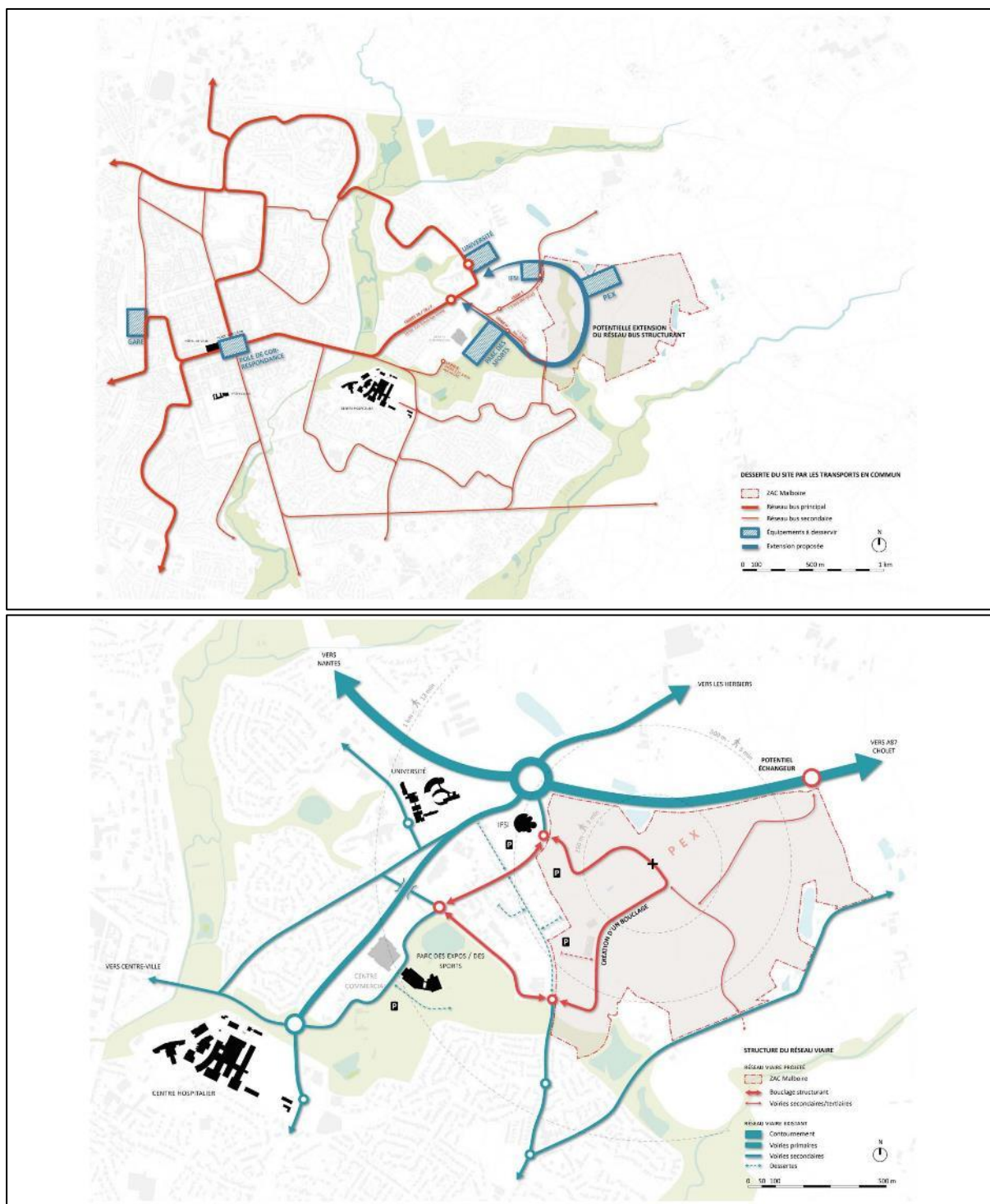
- *Quels aménagements seront mis en œuvre afin d'éviter tout accroissement de la circulation dans la rue de la Gîte Pilorge et l'impasse de la Pajerie ?*
- *Le village des Rortières sera-t'il impacté par un flux supplémentaire de circulation, voitures et poids-lourds, en raison du franchissement de la 2X2 voies par l'intermédiaire du pont existant ?*
  - *Dans l'affirmative, quelles dispositions/aménagements seront mis en œuvre pour assurer la sécurité et la tranquillité des riverains ?*
  - *Quel sera le sens de circulation en direction de Bournezeau ?*
  - *Aura-t'il des incidences sur l'augmentation du flux de circulation, la sécurité et la tranquillité des riverains ?*
- *Quelles infrastructures seront mises en œuvre afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes pour franchir la 2X2 voies ?*

#### **Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

*Une étude de circulation a été menée en parallèle de l'étude urbaine. L'étude est disponible dans le dossier soumis à enquête publique. Sur le sujet des flux de circulation, l'objectif global est de :*

- *Créer une nouvelle voie de « bouclage » qui relie la rue Kepler et la rue Newton / Maréchal Koenig. A l'intérieur de cette boucle de voirie, la rue de la gîte Pilorge est résidentialisée et le flux de circulation nettement diminué. Des aménagements de sécurité, voire une mise en sens unique de la voie sont actuellement à l'étude. Par ailleurs, aucune nouvelle sortie ne sera autorisée sur la rue de la Gite Pilorge afin de maintenir le caractère apaisé du site (ancienne voie rurale). L'accès par la rue Jean Esswein sera interdit à terme ; elle n'acceptera que les mobilités douces entrantes ou sortantes ;*
- *Rediriger le flux de circulation à l'intérieur de la ZAE Malboire.*

Sur l'impasse de la Pagerie, celle-ci restera en impasse et n'aura aucun lien vers la zone d'activités. Les conditions de sécurité actuelles sont donc maintenues. Cf Cartographies ci-dessous, extraites du dossier d'enquête publique pour illustrer le concept de voirie proposé.



Concernant le sujet plus spécifique du village des Rortières et le risque de shunte entre la RD160 et la ZAE :

- Le Village des Rortières se situe en dehors du périmètre de la DUP et ne sera donc pas directement concerné par la réalisation du projet ;
- Les accès au pôle technopolitain se situeront principalement sur les voies de contournement du réseau viaire existant (voir schéma ci-avant)

*En l'occurrence, le choix de la localisation du PEX a pris en compte la question des futurs flux routiers. L'implantation du projet au sein du quart nord-est de l'agglomération, permet qu'il soit accessible à la fois depuis les axes routiers structurants (A87, D 948 et rocade nord) et surtout les transports en commun : la desserte du secteur se déploiera au fur et à mesure des aménagements. Le projet sera ainsi accessible depuis le territoire de proximité et l'extérieur, sans générer des flux de circulation automobile trop important dans le tissu urbain.*

*Aussi, le schéma d'aménagement proposé permet de limiter le linéaire de voirie. Une boucle de voirie primaire permet de relier les différents secteurs de la Malboire (zone d'activités, parc des expositions etc). Cette boucle de voirie permet de desservir le futur Parc des expositions et le parking central. A moyen terme, cette voie structurante doit être prolongée vers la RD 80 et la rocade Nord où un nouvel échangeur doit être réalisé.*

*Aussi la tranquillité des riverains ne sera pas impactée.*

- *les circulations agricoles actuelles sont maintenues en l'état ;*

*Dans le cadre des études menées, l'utilisation de la voie traversant le village des Rortières n'a pas été envisagé notamment au regard de sa configuration. En tout état de cause, si dans l'avenir cette voie venait à être utilisée en raison de l'implantation du projet, des aménagements de sécurité - type barrière en bois – pourraient être envisagés pour bloquer le flux, si ce risque est avéré.*

*Le sens de circulation vers Bournezeau depuis la D 948 n'a pas vocation à évoluer.*

*La traversée de la 2x2 voies par les cycles n'a pas vocation à évoluer et continuera à emprunter les ouvrages existants.*

*Par ailleurs, les connexions piétonnes vers les lignes de transports collectifs et les quartiers voisins seront organisées et améliorées en incitant à un prolongement du chemin Napoléon vers le site des Oudairies. Le maillage de circulation piétonnes permettra un lien efficace vers le réseau de transport collectif. A l'heure actuelle et à horizon 15-20 ans, les circulations piétonnes continueront d'emprunter les chemins existants. Toutefois et comme indiqué, l'offre en transport en commun pour relier le secteur de la Malboire sera étoffée.*

#### **Pour les nuisances émanant de l'activité du parc :**

- *Quelles mesures seront mises en œuvre pour éviter ?*
  - *Les nuisances d'ombres portées des futures constructions*
  - *Les nuisances visuelles*
  - *Les nuisances sonores*
  - *Les nuisances olfactives*

#### **Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

***Sur les ombres portées.***

*Le projet d'aménagement prévoit de maintenir le maillage bocager existant. Ce maillage joue le rôle de limite « naturelle » qui servira d'écran visuel entre constructions nouvelles et existantes. Pour les constructions plus importantes comme le parc des expositions, les constructions seront relativement isolées sur leur parcelle et la topographie naturelle sera mise à profit pour à la fois :*

- *Être vu depuis la 2x2 voies ou la voie d'entrée de la zone d'activité (cône visuel)*
- *Limiter l'impact visuel depuis l'intérieur de la zone et être en cohérence volumétrique avec les constructions de la zone*

### **Sur les nuisances visuelles**

*S'agissant d'une zone d'activité accueillant des entreprises à haute valeur ajoutée, il est souhaité une qualité architecturale qui a vocation à servir la promotion du territoire et le dynamisme aggro-yonnais.*

- *Sur la partie PA, les volumes envisagés, certes potentiellement importants, visent à créer un point repère en entrée de ville depuis le Giratoire Napoléon-Vendée. Leur conception sera étudiée pour éviter tout impact éventuel d'ombres portées. Un soin tout particulier sera apporté à leur conception architecturale, compte de leur rôle porteur en terme d'image de la ville.*
- *Sur la partie ZAC, de la petite industrie et de l'artisanat sont envisagés, les volumes envisagés seront plus importants mais le cahier des charges de la zone d'activités, l'architecte conseil qui reste à nommer seront autant d'outils pour assurer une qualité bâtie en cohérence avec la qualité environnementale et paysagère du site.*

### **Sur les nuisances sonores**

*Les activités envisagées sur le périmètre de la DUP ne seront pas en mesure de générer du bruit (laboratoires, activités tertiaires...). Le PEX / centre de congrès peuvent éventuellement générer quelques nuisances qui par leur nature resteront ponctuelles et dans tous les cas éloignées des lieux d'habitation.*

*Les activités de production envisagées sur la partie ZAC, qui n'est pas concernée par le périmètre du projet soumis à déclaration d'utilité publique, devront respecter les normes en vigueur en matière de bruit et ne seront pas situées à proximité des habitations.*

### **Sur les nuisances olfactives**

*Les activités envisagées ne seront pas en mesure de générer d'importantes nuisances de ce type et devront, en tout état de cause, respecter les normes en vigueur. La chaufferie bois envisagée sur le site ZAC Sud-Ouest (hors périmètre DUP) devra bien entendu respecter ces normes.*

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les mesures visant à éviter l'accroissement de la circulation dans la rue de la Gîte Pilorge et l'impasse de la Pajerie se traduisent par des aménagements et des prescriptions permettant de redonner et conforter leur caractère de voies résidentielles en intégrant une diminution significative des nuisances liées au trafic routier par la réduction des flux et une prise en compte de la sécurité des riverains.*



*Les précisions apportées concernant le village des Rortières, le sens de circulation en direction de Bournezeau et le franchissement de la 2X2 voies par les cycles permettent d'assurer que la sécurité et la tranquillité des riverains et usagers ne seront pas impactées par le projet.*

*S'agissant des nuisances pouvant émaner des activités du parc les réponses apportées pour chacune des questions posées : ombres portées, aspect visuel, impact sonore et olfactif permettent de lever les doutes exprimés à l'appui d'arguments concrets et étayés dont, entre autres, la recherche de qualité architecturale, l'appui sur un cahier des charges et des normes réglementaires en vigueur.*

### **11.2 Concernant le devenir du chemin de Napoléon**

Le devenir de ce chemin suscite des interrogations et inquiétudes sur son usage futur dans le cadre du projet d'aménagement, plus particulièrement son franchissement par une ligne de transport en commun.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Si celui-ci sera maintenu exclusivement dans son usage actuel lié aux loisirs et en cheminement doux ?*
- *Dans l'affirmative, quels moyens seront mis en œuvre pour assurer le maintien exclusif de cet usage ?*
- *Quelles dispositions seront prises pour réserver sa traversée à l'usage exclusif des transports en commun ?*
- *Comment sera assurée la sécurité des usagers du chemin au niveau de cette traversée ?*

#### **Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

- *Le projet maintient les vocations présentes et à venir sur le site et préserve et limite le chemin Napoléon et le chemin rural dit « Joséphine » dans le cadre de cette étude, à la seule utilisation douce, piétonne et cycliste.*
- *Actuellement, la circulation routière est admise sur ces chemins et le projet va les interdire de fait : des bornes et autres systèmes d'interdiction de passage routier seront ainsi mis en place à chaque extrémité de ces chemins. Le projet développe un maillage de mobilités douces complémentaires permettant d'étendre les promenades piétonnes au travers des paysages bocagers préservés et confortés.*
- *Le chemin Napoléon et le chemin dit "Joséphine" seront exclusivement réservés aux seules mobilités douces.*
- *Au droit de ces traversées douces, une pour le chemin Napoléon et une deuxième pour le chemin dit "Joséphine", des aménagements de type plateaux surélevés*

*associés à des choix de matériaux de surfaces différenciés seront envisagés pour assurer un ralentissement des vitesses et la priorité des traversées piétonnes et cycles.*

*Par ailleurs, Le chemin Napoléon est l'élément clé en termes de composition urbaine. Sa vocation douce est maintenue et développée par la création de nouveaux cheminements doux permettant de découvrir le paysage préservé et de maintenir les déambulations et les continuités existantes vers les chemins ruraux présents en périphérie est du site.*

*La voie qui doit le traverser a été positionnée pour permettre la préservation de 2 chênes majeurs existants.*

*Ces éléments sont repris dans le plan de l'aménagement.*

*Par ailleurs, pour assurer la pérennité des arbres existants, des reculs bâtis par rapport au houppier des arbres sont indiqués dans les règlements (ces reculs peuvent aller jusqu'à 12 mètres par rapport aux limites séparatives).*

*Des reculs obligatoires sont également indiqués face aux autres haies bocagères existantes du périmètre projet. Ces reculs permettront de conserver la qualité environnementale et paysagère du site.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les réponses du porteur de projet confirment sans ambiguïté que le chemin de Napoléon sera exclusivement lié aux mobilités douces, en excluant toute circulation routière et en intégrant des mesures de protection du patrimoine arboré à travers les règlements du projet. Les 2 traversées prévues (chemin de Napoléon et chemin Joséphine) feront l'objet d'aménagements sécuritaires adaptés qui laisseront la priorité aux piétons et cyclistes, seuls usagers autorisés de ces chemins.*

**11.3 Concernant la préservation de la biodiversité**

La richesse de la biodiversité a été soulignée par le public, des craintes sont formulées quant à l'artificialisation des sols.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Quelles garanties seront prises pour respecter les mesures issues de l'étude d'impact, dont les mesures « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) ?*

**Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

*Le dossier a précisé la démarche suivie tout au long de la construction du projet urbain (Démarche ERC). Les zones les plus sensibles ont été évitées. Concernant des sites qui peuvent être impactés, des mesures de compensations sont proposées et sont déjà indiquées dans le dossier soumis à enquête publique. Des mesures de reculs sont également prises vis-à-vis de certains espaces paysagers ou à fort intérêt environnemental pour assurer leur maintien et leur préservation. Le projet assure également l'alimentation en eaux des zones humides en assurant des continuités d'écoulements naturels à partir par exemple des espaces de rétention d'eaux pluviales prévus sur espaces publics.*

*Afin de garantir la pérennité des aménagements de compensation et leur entretien sur un temps long, la collectivité propose de consigner l'argent nécessaire à ces actions à la Caisse des Dépôts et Consignations. Cet acteur d'Etat sera en mesure de garantir les besoins de financement pour maintenir la qualité environnementale du site.*

*Il est précisé que cette démarche sera utilisée également pour les mesures de compensation agricoles le temps des phasages opérationnels.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur prend acte des réponses explicites permettant une mise en œuvre efficiente et pérenne des mesures ERC incluant les provisions financières afférentes pour en garantir le suivi et l'exécution conforme au regard de la qualité environnementale du site.*

**11.4 Concernant le devenir du parc des expositions actuel après la construction du futur « PEX »**

Le devenir de l'actuel parc des expositions après la construction du nouveau PEX fait l'objet d'interrogation concernant sa future affectation/utilisation.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Quelle est la reconversion projetée de cet équipement et de ses abords ?*

**Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

*Comme indiqué dans le dossier soumis à enquête publique, le site actuel sera reconverti en espaces à vocation sportive. La première halle est déjà reconvertie en salle de basket. La 2eme halle est vouée à accueillir un autre sport collectif déjà présent sur l'agglomération. Sur le reste du site des espaces sportifs ouverts sont envisagés.*

*L'objectif est de renouveler l'utilisation du Parc des expositions actuels afin qu'il s'insère dans le cadre du projet et d'éviter qu'il ne devienne un bâtiment inutilisé.*

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Dont acte*

**11.5 Concernant l'avis du service du domaine**

L'avis du service du domaine joint au dossier d'enquête date du 28 septembre 2023. Il est précisé sur celui-ci que sa durée de validité est de 18 mois. Il donc est caduc.

*Le porteur de projet peut-il apporter un nouvel avis actualisé assorti de tous commentaires utiles sur les éventuelles modifications et leurs conséquences au regard du précédent ?*

**Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

*Il est de jurisprudence constante que l'avis fourni par les services des domaines n'a pas de durée de validité malgré les mentions indiquées dans le présent avis. Pour exemple de jurisprudences récentes :*

*E25000132/85 – Projet d'aménagement secteur Malboire Nord-Ouest - La Roche-sur-Yon Agglomération*



*“Dans le cas d'une enquête publique menée au cours de l'été 2018 après l'annulation d'une précédente enquête, il a été jugé que les dispositions de l'article R. 1211-3 du CGPPP n'imposaient pas aux collectivités et services expropriants, déjà titulaires d'un avis du service des domaines sur la valeur de parcelles, de procéder à une seconde saisine de ce service, alors même que cet avis, en date du 2 juillet 2013, mentionnait qu'il n'était valable que pour une année” (CAA Nantes, 13 sept. 2024, n° 23NT01092).*

*“La circonstance que, par une formulation habituelle en la matière, le service des Domaines ait indiqué que l'avis donné correspondait à la valeur actuelle des biens, et qu'une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an, ne permet pas de dire que cet avis n'était pas pertinent en vue de fixer l'estimation sommaire et globale des acquisitions. Elle n'est donc pas de nature à retirer son utilité à l'estimation faite. Par ailleurs, aucune disposition n'impose à l'administration de procéder à une nouvelle saisine du service des domaines dans le cadre d'une expropriation” (v. 3° ci-dessus) (CAA Bordeaux, 2e ch., 3 oct. 2024, n° 22BX02339).*

*Il en résulte que l'avis joint au dossier d'enquête n'est pas caduc.*

*En tout état de cause, un nouvel avis a été sollicité Un avis est transmis au présent document. Cet avis présente une légère différence sur les montants indiqués. La différence de surface et de prix entre l'ESG du 28/09/2023 et celui du 04/02/2025 peut se justifier :*

*L'ESG de 2023 indique une surface totale de 155 883 m<sup>2</sup> pour un montant global de 4 116 000 €, indemnités incluses.*

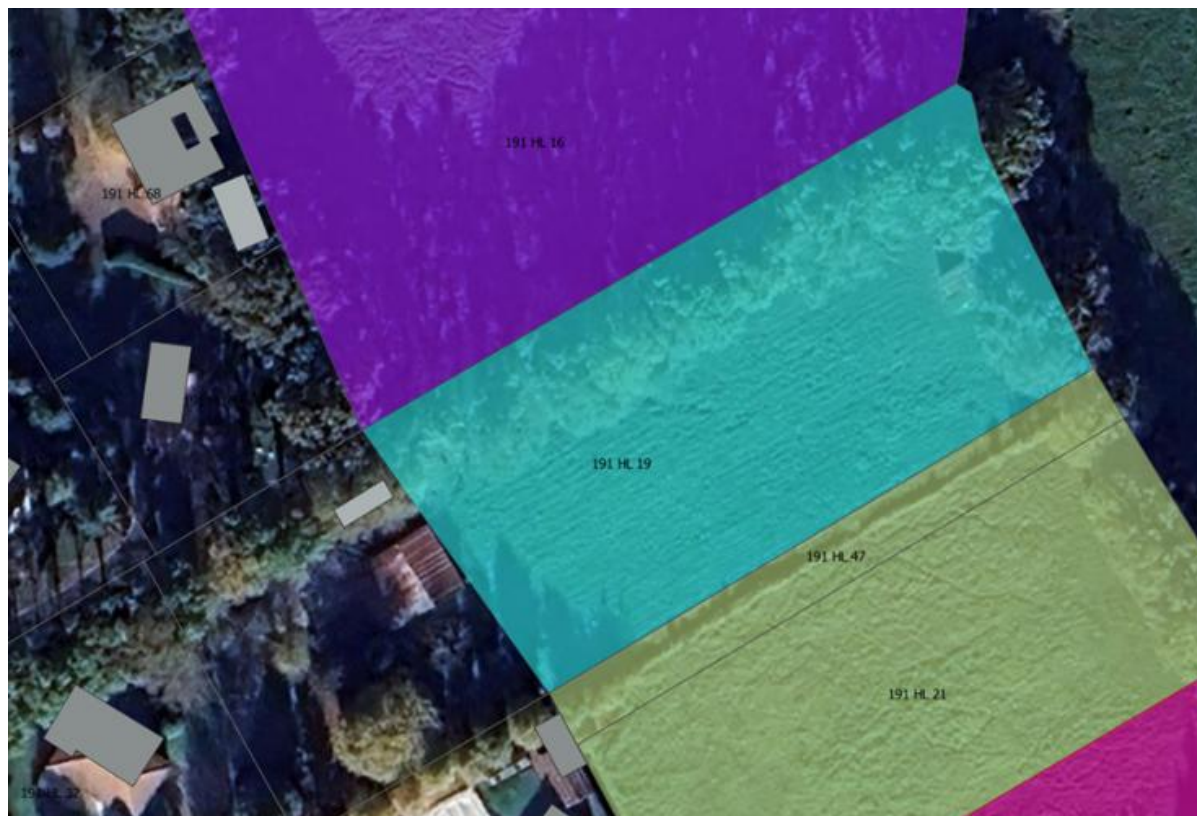
*Il semble que cette première version de l'ESG ait été établie en prenant en compte le périmètre de la DUP (pointillé rouge sur la carte), en excluant la parcelle HL19p de 1 805 m<sup>2</sup>, qui sera finalement conservée par Mme GRELAUD Nadine (épouse CADEAU Daniel), conformément au document d'arpentage transmis par le géomètre début septembre 2025.*



*De son côté, l'ESG de 2025 fait état d'une surface de 157 579 m<sup>2</sup> pour un montant de 4 161 000 €. Cette superficie correspond à l'ensemble des parcelles intégrées à la DUP, y compris celles situées en dehors du périmètre effectif.*

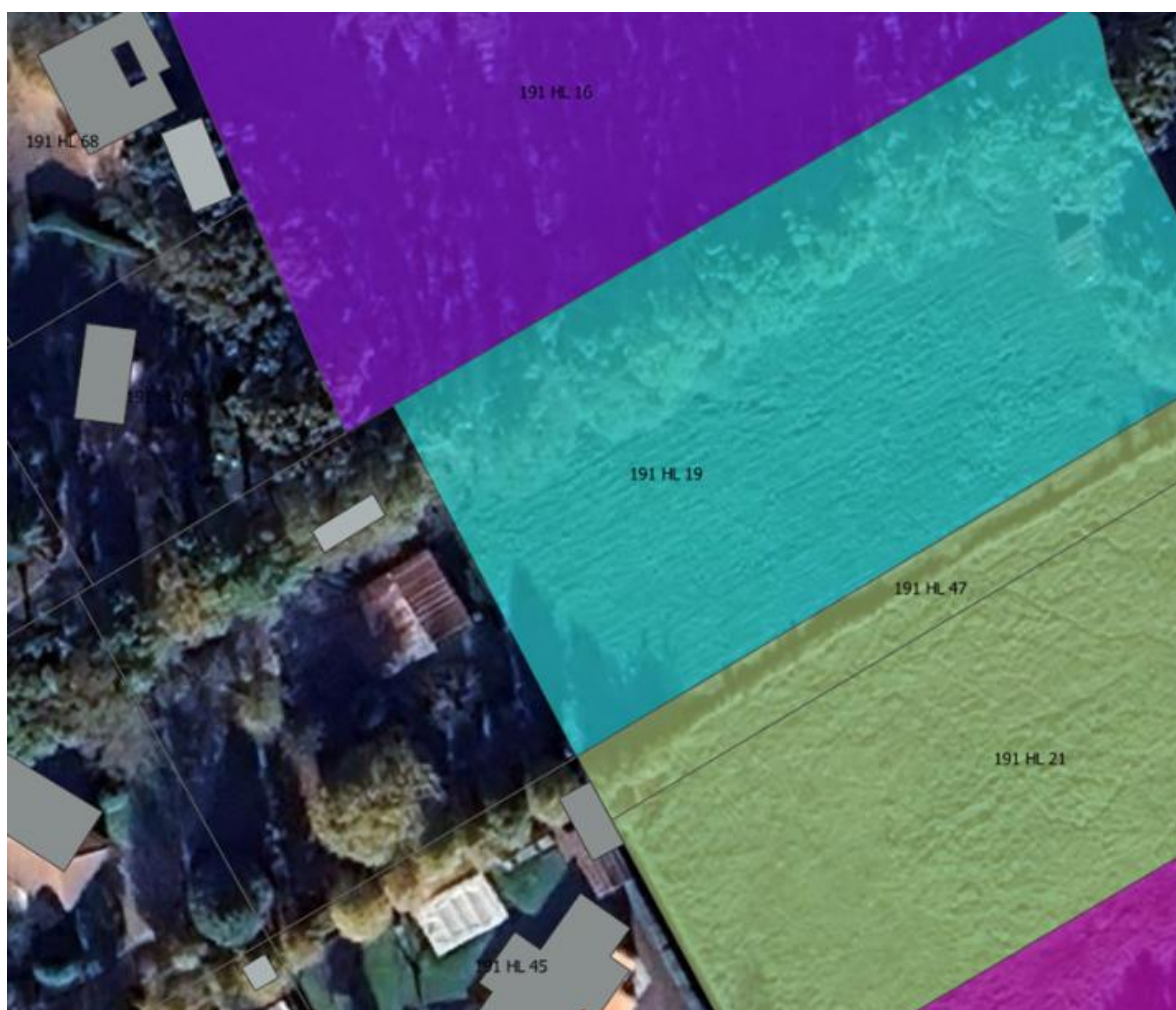
*En retirant les 1 805 m<sup>2</sup> de la parcelle HL19p, devenue HL 86, la surface corrigée s'élève à 155 774 m<sup>2</sup>, soit un écart de 109 m<sup>2</sup> par rapport à l'ESG de 2023. Cet écart s'explique par une légère modification du plan de division visant à conserver un réseau.*

***Division prévue initialement :***





*Division réelle effectuée :*



*Ecart : de 109 m<sup>2</sup> (surface en bleu ci-dessous)*



Direction régionale des Finances publiques de la Loire-  
Atlantique et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503

44035 Nantes Cedex 1 téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 04/02/2025

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Loire-Atlantique et des Pays de la Loire

à

La Roche-sur-Yon AGGLOMERATION  
à l'attention de Monsieur LOISEAU Olivier

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pascal GUELLEC

téléphone : 06 20 79 74 38

courriel : pascal.guellec@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 21903424

Réf OSE : 2025-85191-02907

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :

La Roche-sur-Yon

Adresse de l'opération:

Lieu-dit « la Malboire ».

Département :

Vendée

Dépense prévisionnelle :

4 161 000 € HT hors droits.



Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ETUDE DE MARCHÉ

- Cession du 17/06/2024 (8504P01 2024P17278) : acquisition par la Roche-sur-Yon Agglomération de la parcelle IP 18 située au lieu-dit « les Fruches », pour une superficie de 47 996 m<sup>2</sup> au prix de 1 055 912 € soit 22 €/m<sup>2</sup>. Ce terme représente 30,46 % des emprises foncières dédiées à l'opération.

- Cession du 24/01/2022 (8504P01 2022P01365), acquisition par la Roche-sur-Yon Agglomération de la parcelle IP 19 située au lieu-dit « le champ du colza », pour une superficie de 28 217 m<sup>2</sup> au prix de 620 774 € soit 22 €/m<sup>2</sup>. Ce terme représente près de 18 % des emprises foncières dédiées à l'opération.

- Accord amiable passé entre les consorts Martineau, Madame Régnier et la commune de la Roche-sur-Yon, le 16 janvier 2023, pour les parcelles HL 15-16-57 et 60, d'une superficie de 30 638,50 m<sup>2</sup> au prix de 674 047 €, soit 22 €/m<sup>2</sup>. A ce jour, aucun acte notarié n'a été porté à la connaissance de l'évaluateur attestant une éventuelle cession. Ce terme représenterait 24 % des emprises foncières dédiées à l'opération.

## 9 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises foncières, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

La valeur de 22 €/m<sup>2</sup> sera retenue en l'espèce eu égard aux acquisitions précédemment enregistrées sur ce périmètre.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition de ces emprises foncières impactées par l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

### Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 3 466 738 €

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de remploi dues en cas de DUP, arbitrées à : 347 673,80 €

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

- indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à :  
en l'état des informations communiquées au service

- aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 346 673,80 €

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À (ARRONDIE) 4 161 000 €**

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur considère que ces réponses du porteur de projet sont explicites et argumentées. Elles apportent des compléments d'information utiles à la compréhension et l'interprétation de l'avis du service du domaine en prenant en compte un parcellaire différent de celui inclus dans l'avis initial. Ces éléments constituent un préalable aux propositions d'indemnisation prévisionnelles auprès des propriétaires concernés.*

### **11.6 Concernant la perte de jouissance du foncier jouxtant une propriété**

Une contribution sollicite une modification de l'emprise du projet en raison d'un parc animalier (asinerie) domestique jouxtant leur propriété depuis 30 ans. Ce terrain aurait par le passé fait l'objet d'une procédure d'expropriation par la collectivité, qui a été déboutée.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Si ce terrain peut être maintenu en l'état pour cette asinerie avec une durée définie à l'appui d'actes juridiques circonstanciés et éventuellement reconductibles ?*
- *Quelles autres propositions peuvent être faites aux propriétaires en concertation avec ceux-ci dans le cadre d'un accord amiable ?*

#### **Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

*Réponse à la question 1*

*Des échanges ont eu lieu avec les propriétaires concernés. Une réserve foncière peut être proposée au sein du projet le temps que les phases opérationnelles démarrent (proposition 1*

*Réponse à la question 2)*

*A plus long terme, la collectivité propose de réserver un foncier d'environ 1 ha au sein d'un espace vert du projet d'ensemble (proposition 2). Les terrains proposés ne seraient pas humides et offrirait une végétation adaptée au mode d'alimentation spécifique des ânes. Cf page ci-après. Ce foncier resterait propriété de l'agglomération dans le cadre d'une mise à disposition selon des conditions qui restent encore à définir.*





### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*La première réponse acte la proposition d'une réserve foncière dans l'existant permettant de maintenir l'asinerie. La seconde, à plus long terme, offre le maintien de cette activité à proximité, sur un foncier propriété du porteur de projet, sous forme de conventionnement. Je*

*considère que ces éléments sont de nature à satisfaire les demandeurs dans l'immédiat et laissent la place à toutes négociations de poursuite d'activité de l'asinerie dans un avenir qui n'est pas défini à ce jour, en raison de l'établissement du calendrier opérationnel du projet.*

### **11.7 Concernant l'atteinte aux biens privés et au droit de propriété**

Deux contributions, émanant de 4 personnes, évoquent une atteinte disproportionnée au droit de propriété et contestent la préemption sans s'opposer au projet. Il est fait état d'engagements récents, validés lors d'entretiens en février 2023 et juillet 2024, entre la collectivité et les propriétaires, pour des projets alternatifs menés par ceux-ci et s'inscrivant dans un cadre d'aménagement légal. Ces entretiens stipulaient que leurs terrains ne présentaient pas d'intérêt et devaient être exclus du périmètre.

Le prix du m2 estimé par le service du domaine est jugé très inférieur à celui qui a été proposé à ces propriétaires lors de négociations privées préalables, ceux-ci considèrent qu'ils sont spoliés et demandent à ne pas être intégrés dans le projet, souhaitant le porter eux-mêmes dans le strict respect des règles d'urbanisme.

*Le porteur de projet peut-il indiquer :*

- *Quelles sont les raisons qui ont motivé l'exercice du droit de préemption, contrairement à ce qui avait été annoncé lors des entretiens avec les propriétaires ?*
- *Si ces terrains peuvent être directement vendus par leurs propriétaires ?*
  - *Dans l'affirmative, sous quelles conditions ?*
  - *Dans la négative, pourquoi ?*

### **Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

#### **Réponse à la question 1 :**

*L'ensemble du dossier explique l'intérêt général du projet et la nécessité d'une acquisition pour garantir une programmation en cohérence avec le projet urbain. Des bureaux, des activités tertiaires sont envisagées sur cette partie du projet. Des activités liées à la robotique, des activités de recherches en lien avec la proximité du parc des expositions et la pépinière d'entreprises seront encouragées.*

*Aussi, la procédure de préemption s'inscrit dans le cadre de la nécessité de maîtriser le foncier situé dans le périmètre du projet soumis à déclaration d'utilité publique. En outre l'acquisition des terrains par la collectivité évite qu'un acquéreur qui ne serait pas informé de la réalisation du projet, ou qui n'a pas connaissance des obligations dans le cadre de l'aménagement des parcelles, voit son projet stoppé.*

*Dans le cas particulier cité ci-dessus,*

- 1. Le projet envisagé ne correspond pas à la programmation bâtie envisagée pour le site de La Malboire*
- 2. La densité bâtie n'est pas en adéquation avec le projet urbain poursuivi*

3. La desserte par la rue de la gite Pilorge n'est pas envisageable compte tenu des problématiques de sécurité. Le présent dossier, par la maîtrise publique envisagée permet de contrôler le positionnement des accès.

Par ailleurs, dans une perspective de raréfaction des terrains à construire, il est nécessaire de répondre à la demande en terrains à vocation d'activités en promouvant une certaine densité bâtie afin d'économiser le foncier. Il est donc nécessaire de s'assurer de la densité bâtie par une maîtrise publique de l'aménagement et des constructions à venir. La maîtrise publique du foncier permet également de garantir un aménagement cohérent en maîtrisant les points d'accès et les dessertes viaires de la zone et selon un calendrier établi.

Aussi, la décision de préemption est cohérente avec la réalisation du projet soumis à déclaration d'utilité publique et démontre la volonté de la collectivité à le mettre en œuvre.

#### Réponse à la question 2

Il est démontré au sein du projet la nécessité de recourir à l'expropriation pour garantir une maîtrise du foncier afin de réaliser le présent projet soumis à déclaration d'utilité publique.

Comme exposé au sein du dossier soumis à enquête, la maîtrise du foncier par l'agglomération permet de garantir la réalisation du projet, dans le respect de sa configuration et selon un calendrier établi.

Aussi la vente directe des terrains par les propriétaires présente un aléa important qui pourrait contraindre la réalisation du projet.

Toutefois, la collectivité entend que certains propriétaires pourraient proposer une vente directe, et se tient à leur disposition pour en échanger si un projet concret est présenté et en rappelant les contraintes dans le cadre de l'aménagement des parcelles :

- Une desserte par l'intérieur de l'opération, avec des profils de voies identiques au reste de la zone
- Une densité minimale selon les objectifs poursuivis
- Une programmation selon les objectifs urbains poursuivis
- Un financement des voiries/réseaux nécessaires à la viabilisation de leurs terrains.
- Une préservation de la qualité paysagère du site

Enfin et pour rappel, dans l'hypothèse où les propriétaires sont en désaccord avec le montant des indemnités proposées, le juge de l'expropriation pourra être saisi afin qu'il fixe les indemnités dues aux expropriés. C'est une garantie pour les propriétaires en cas de désaccord sur la proposition d'indemnisation.

Néanmoins, la collectivité privilégiera toujours la conclusion d'accords amiables.



**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les réponses du porteur de projet sont explicites à l'appui d'arguments issus du règlement d'urbanisme et de la maîtrise du foncier afférents au site de la Malboire Nord-Ouest ainsi que des conditions d'accès aux parcelles concernées dont leur viabilisation. Néanmoins, à travers ces réponses et sous réserve de l'application de ce règlement et du respect des contraintes techniques, urbanistiques, environnementales et financières je considère que les propriétaires ayant déposé une contribution lors de l'enquête visant à négocier eux-mêmes la vente de leur foncier, peuvent donc toujours proposer dans ce cadre une transaction directe de leurs terrains, en concertation et sous le contrôle de la collectivité.*

**11.8 Concernant la communication des réponses aux questions posées par le public**

*Le porteur de projet est invité à se prononcer sur la communication qui sera mise en œuvre auprès des personnes ayant déposé des contributions durant l'enquête ainsi qu'auprès des résidents du quartier et du grand public.*

**Réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :**

*Le porteur de projet propose de mettre un lien sur le site de l'agglomération renvoyant au site de la Préfecture de Vendée avec les observations*

*Lien proposé :*

[La Malboire : avis d'enquête publique | La Roche-sur-Yon – Ville et Agglomération](#)

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et rappelle 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 seront 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.*

Le 24 octobre 2025, Le commissaire enquêteur remet dans les délais impartis au bureau de l'environnement de la préfecture de la Vendée, son rapport d'enquête et pièces annexes, et dans un document séparé ses conclusions motivées et avis.

Une copie de ce rapport et ses annexes, les conclusions motivées et avis seront adressées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à Montaigu-Vendée le 24 Novembre 2025,  
Le commissaire enquêteur,

A blue ink signature, appearing to be 'G. ALLAIN', written in a cursive style.

Gérard ALLAIN