



DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA CREATION DE  
L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
DE LA ROCHE-SUR-YON (département de la Vendée)

En application de l'article R122-18 du décret n°2012-616 du 2 mai 2012

## SOMMAIRE

<b>1. Intitulé du Projet – Création d’une AVAP sur le territoire de La Roche-sur-Yon</b>	<b>p.4</b>
<b>2. Etat de planification du territoire et compatibilité avec le PLU</b>	<b>p.12</b>
<b>3. Description des caractéristiques principales de l’AVAP</b>	<b>p.13</b>
3.1 - Les objectifs de l’AVAP et le bilan des protections actuelles	p.13
3.2 - Fonctionnement du document proposé	p.20
<b>4. Description des caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité du territoire couvert par l’AVAP</b>	<b>p.26</b>
4.1 - Milieux naturels et biodiversité	p.26
4.2 - Paysage	p.28
4.3 - Architecture et patrimoine urbain	p.37
4.4 - Energie	p.44
4.5 - Eau	p.47
4.6 - Cadre de vie et déplacements	p.50
4.7 - Economie et projets en cours	p.50
<b>5. Description des principales incidences sur l’environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l’AVAP</b>	<b>p.53</b>
5.1 - Les enjeux de la biodiversité	p.53
5.2 - Les enjeux du paysage	p.53

5.3 - La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain	p.54
5.4 - Les énergies renouvelables et le développement durable	p.54
5.5 - L'eau – gestion des ruissellements et de la qualité des eaux	p.55
5.6 - Le cadre de vie	p.55
5.7 - Préservation du dynamisme économique	p.55

**Conclusion** **p.57**

**Annexe** **p.58**

- Les fiches d'enjeux patrimoniaux

# 1. Intitulé du Projet – Création d’une AVAP sur le territoire de La Roche-sur-Yon

Création d’une Aire de Mise en valeur de l’architecture et du Patrimoine.

Le territoire de l’AVAP comprend

- Des secteurs de patrimoine bâti :
  - **Le centre ancien :** Un quartier de sensibilité médiévale à part de la construction napoléonienne et qui a préservé son système viaire sinueux avec la voie d’accès historique par le faubourg d’Ecquebouille, ancienne porte de la ville. Ce quartier est également marqué par la structure de l’ancien rempart implanté sur la butte féodale, site de l’ancien château sur lequel se trouve aujourd’hui la cité administrative Travot qui joue un rôle de signal important. Un ensemble particulier et très paysager se situe en haut de la rue d’Ecquebouille : d’une part deux anciens logis du XVIII<sup>e</sup> siècle entourés de jardins sont implantés en belvédère sur l’Yon (La maison du Sénéchal et le logis du Roc) et d’autre part la cité jardin du Roc (1928).



Rue d’Ecquebouille  
A.D. cote 2F1804



Bourbon Vendée  
(lithographie A.M.)



Maison Renaissance  
Place de la Vieille Horloge



La Cité du Roc

- **Le Pentagone Napoléonien :** Ce secteur présente une trame viaire issue du programme de «ville neuve» voulu par Napoléon Ier, ainsi qu’un maillage de grands espaces publics qui se répondent et sont composés les uns par rapport aux autres. Les architectures dites napoléoniennes présentent de grands ensembles sobres et de gabarits homogènes, que ponctuent de grands édifices marquant fortement l’espace urbain. On y rencontre également des bâtiments de style éclectique fonctionnant en unités qui agissent comme de «petits monuments» dans l’unité napoléonienne.



- **Les boulevards** : Ils composent une ceinture marquant visuellement et physiquement la limite entre la ville napoléonienne et la ville au-delà. Les différentes portions portent chacune des plantations d'alignement mais présentent de grandes disparités dans le cadre bâti car les fronts bâtis extérieurs ont été définis dans le document d'urbanisme comme des secteurs de densification importante, notamment en hauteur. Un réajustement sera nécessaire afin de maintenir des secteurs de densifications mais pas au détriment des éléments de patrimoine identitaire à maintenir.



- **Les quartiers ouvriers et cheminots** : Ces quartiers sont établis de part et d'autre de la voie de chemin de fer. Le quartier du Sacré Cœur s'est développé entre l'église et le boulevard d'Angleterre le long de l'axe de composition depuis la Place du Théâtre dans la Ville Napoléonienne et en profondeur de tissu jusqu'au boulevard Louis Blanc. Le quartier «Maréchal Leclerc» s'est développé suite à l'arrivée de la gare. On y trouve des ensembles de petites maisons, dont certains de grande qualité comme l'ensemble rue du vélodrome. Ces deux quartiers se définissent par un habitat ouvrier à rez-de-chaussée ou en petites maisons de ville à deux travées à un étage.



- **Les ensembles XIX<sup>e</sup> hors Pentagone** : Ces ensembles sont constitués d'une part du quartier de la Gare implanté au sud de l'avenue de la Gare qui commence sur le Boulevard Aristide Briand et d'autre part du quartier des rues de Beauséjour, rue de Lorraine et rue d'Alsace. Ils se composent d'un ensemble de grandes maisons bourgeoises et d'alignement de maisons de ville avec modénatures.



- **Le Bourg de Saint-André d'Ornay** : C'est un village dont les origines remontent au XI<sup>e</sup> siècle et qui conserve aujourd'hui une identité bien définie avec un ensemble de maisons de bourg alignées le long de la «route des Sables», de belles propriétés dont les parcs et jardins sont entourés de murs de clôtures et le noyau actuel regroupé autour de la Place de l'Eglise qui s'est déplacé depuis 1804 avec la disparition de l'ancienne église (au niveau de la mairie annexe). La fusion avec la ville de La Roche-sur-Yon a considérablement modifié le visage de ce village fortement agricole qui possédait encore une centaines de fermes sur son territoire (moins d'une dizaine aujourd'hui). Quelques petites propriétés agricoles situées à proximité de la centralité historique encore lisibles ont disparu avec la mise en place des lotissements.



- Des secteurs de paysages :

- **La Vallée de l'Yon** : L'Yon traverse ici la partie la plus urbaine de son cours et pénètre brièvement dans le pentagone. Directement liée à l'histoire de l'occupation du site, la rivière constitue aujourd'hui un support de paysage et de promenade en plein centre-ville qui constitue un enjeu patrimonial et touristique majeur.



- **Le domaine de la Brossardière** : Le château actuel a été construit entre 1837 et 1841 par le maire de Saint André d'Ornay. L'ensemble, tout en étant transformé en équipement (Foyer départemental pour l'enfance) a conservé son emprise et la perception de l'ancien domaine. Le site présente un enjeu paysager important directement lié à la vallée de l'Ornay avec l'étang en fond de vallée et les pentes bocagères associées à l'ancien domaine (partie verger et partie agricole).



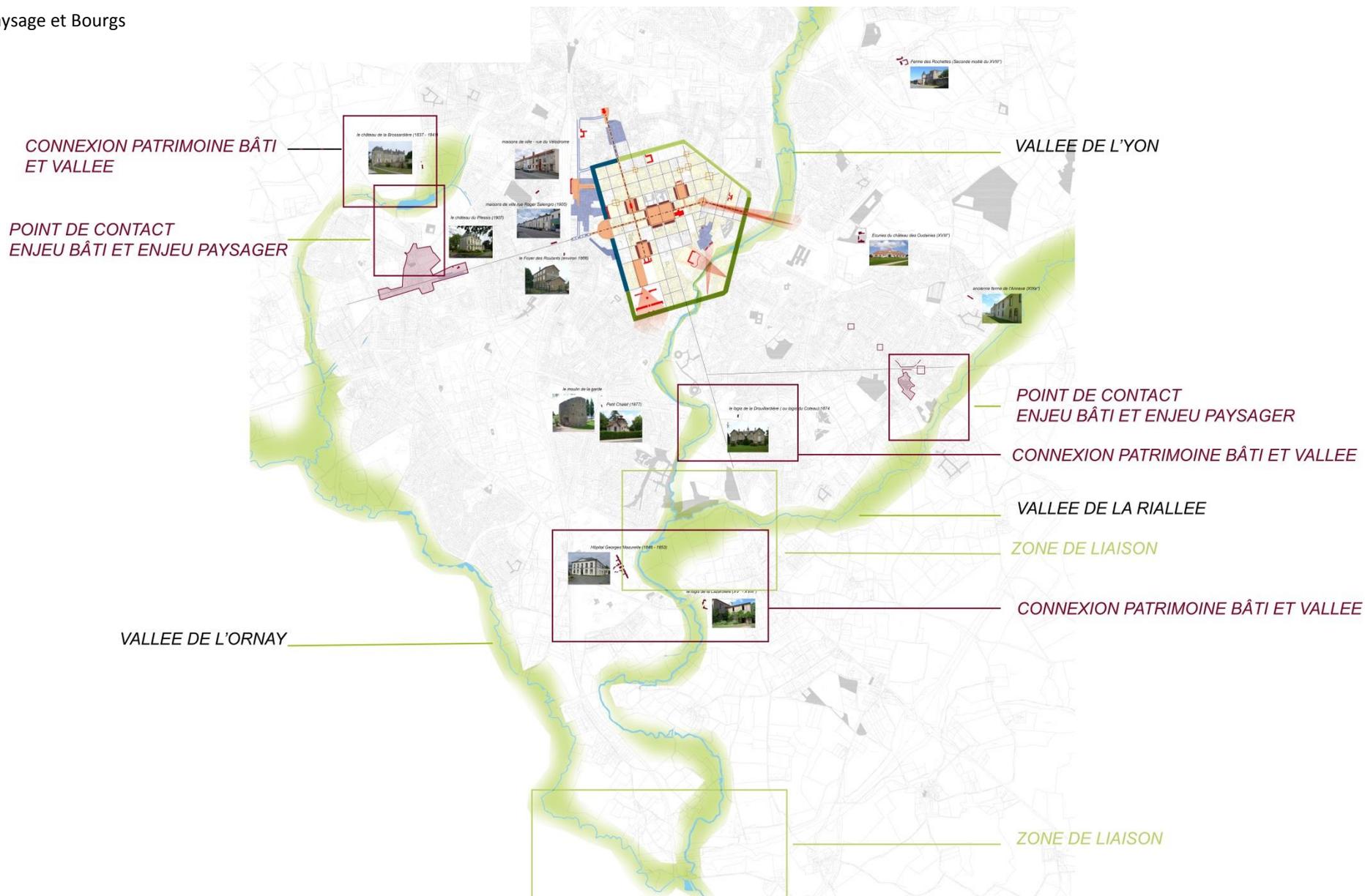
Une analyse sur l'ensemble du territoire communal a permis de hiérarchiser les différents patrimoines et leurs positionnements les uns par rapport aux autres.

Les prises en compte ont été étudiées en fonction des possibilités de protections dans le document d'urbanisme : article L151-19 (ancien article L123-1-5 III-2°, du Code de l'Urbanisme), zones N, permettant une protection des espaces naturels, qu'accompagnent également les Espaces Boisés Classés.

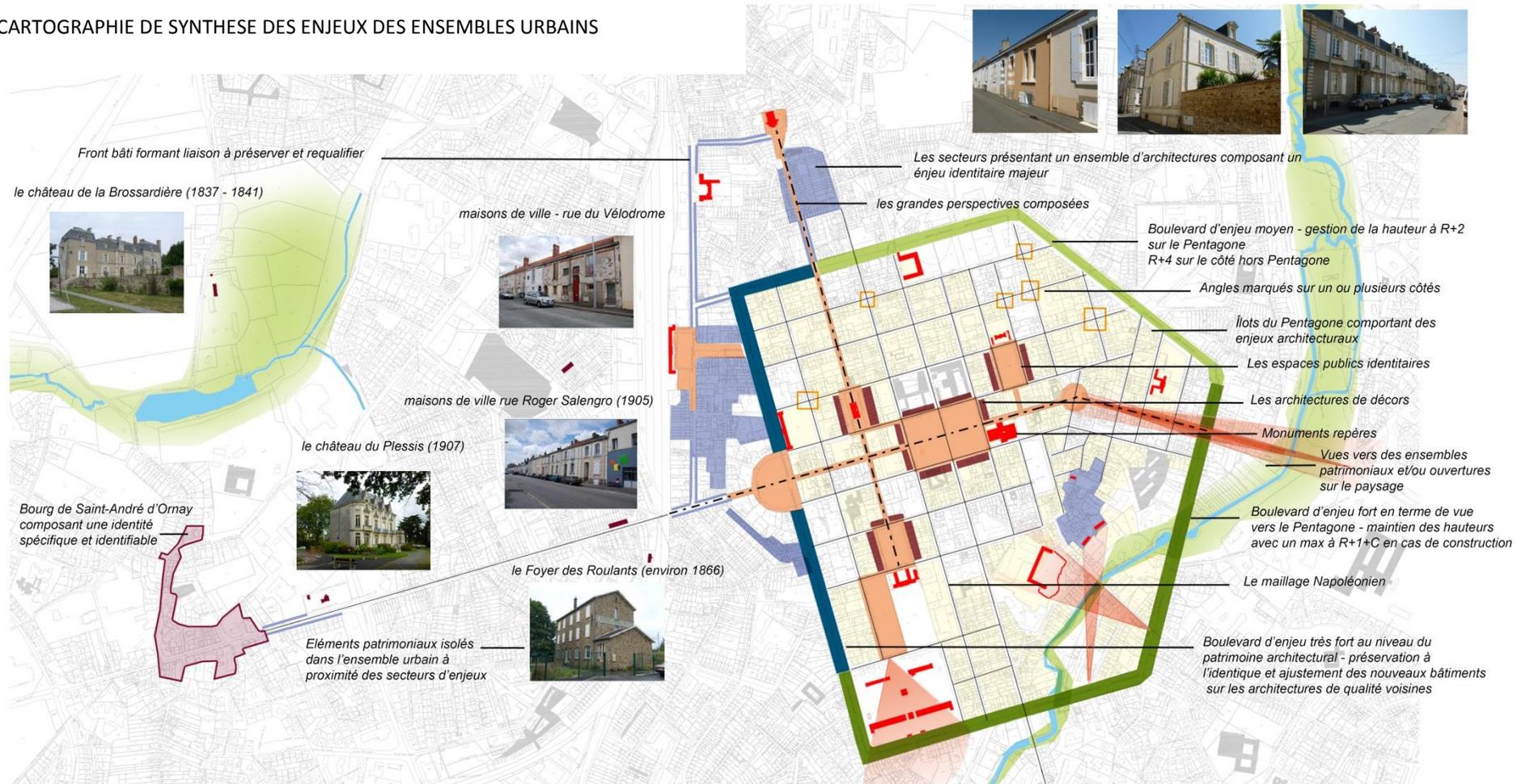
L'ensemble de ces prises en compte a permis une hiérarchisation des secteurs d'enjeux et des espaces nécessitant une intégration dans le périmètre de l'AVAP en fonction de nécessité d'encadrement et de risques spécifiques auxquels peut répondre la servitude.

CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :

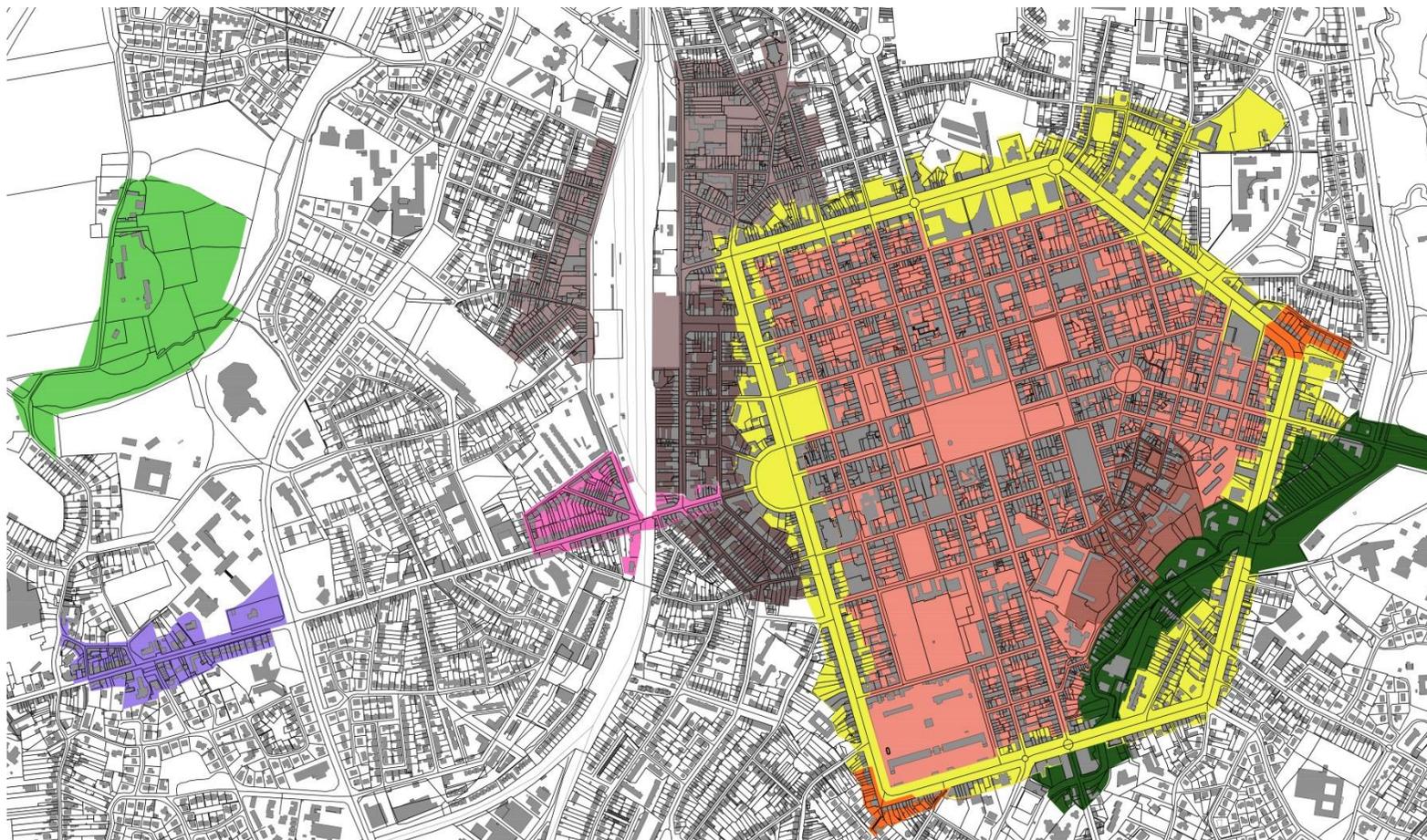
Paysage et Bourgs



# CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DES ENJEUX DES ENSEMBLES URBAINS



PLAN DES PERIMETRES DE L'AVAP



LEGENDE

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">■</span> Pentagone napoléonien                                   | <span style="color: brown;">■</span> Quartier ouvrier et cheminot                               |
| <span style="color: darkred;">■</span> Centre ancien                                       | <span style="color: darkbrown;">■</span> Ensembles XIXème hors Pentagone                        |
| <span style="color: yellow;">■</span> Les boulevards                                       | <span style="color: pink;">■</span> Identité de faubourg urbain sous-secteur des ensembles XIXe |
| <span style="color: orange;">■</span> Identité de petites villas - sous-secteur boulevards | <span style="color: darkgreen;">■</span> Vallée de l'Yon  |
| <span style="color: purple;">■</span> Le bourg de Saint-André d'Ornay                      | <span style="color: lightgreen;">■</span> Le domaine de la Brossardière                         |

## 2 – Etat de planification du territoire et compatibilité avec le PLU

La Roche-sur-Yon, commune de 8752 hectares, appartient au département de la Vendée, dont elle est la préfecture. Principal centre urbain du département, au cœur du Bas-Poitou, centre économique aux fonctions multiples (secteurs secondaires et tertiaires essentiellement), mais aussi pôle universitaire fort de 6 000 étudiants, La Roche-sur-Yon est la commune la plus peuplée du département, comptant un peu moins de 53 000 habitants, son aire urbaine atteignant 115 612 habitants. La ville occupe la 6<sup>e</sup> position au niveau régional, tandis que son aire urbaine occupe le 5<sup>e</sup> rang.

Le SCOT du Pays Yon et Vie approuvé en février 2006 a été mis en révision depuis 2012.

Parmi les 3 grands axes définis par le PADD du SCOT (2015), 2 d'entre eux concernent les thématiques et objectifs de l'AVAP

- Préserver la qualité du cadre de vie – valoriser et optimiser les ressources locales (appui sur la charpente verte et bleue et préservation des ressources naturelles ...)
- Placer l'habitant au cœur du projet – territoire et mobilité (emplois dans la ville, déplacement équipements, vie quotidienne)

Ces différents points d'intervention trouvent leur traduction dans le document d'AVAP en cours d'élaboration.

Le document d'urbanisme actuel date de 2009 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration.

La mise en révision du PLU a été décidée le 16 décembre 2014, elle est en cours d'élaboration et prévoit une évaluation environnementale.

### 3 - Description des caractéristiques principales de l'AVAP

#### 3.1 - Les objectifs de l'AVAP et le bilan des protections actuelles

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche **sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés** au titre des monuments historiques situés dans son périmètre :

#### Monuments Historiques classés et inscrits :

- **Le pavillon Renaissance** de la place de la Vieille Horloge, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 14 avril 1930.



A.M. 2Fi0268

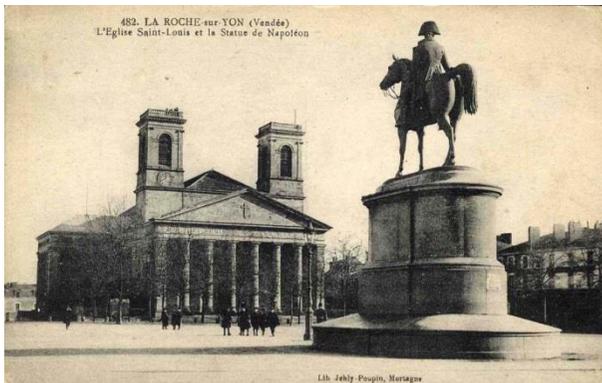
- **L'ancienne abbaye des Fontenelles** : l'église et les restes des bâtiments conventuels situés en prolongement du croisillon sud de l'église, ainsi qu'une bande de 5 m de largeur tout autour de l'église et desdits bâtiments sont classés Monuments Historiques par arrêté du 13 février 1948.



- **Les façades et toitures des bâtiments de l'ancien hôpital naval Napoléonien** (actuel Hôtel du Département situé sur la parcelle cadastrale AL 842) sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 28 décembre 1981.



- **L'église Saint Louis** (parcelle cadastrale AL 438), monument classé par arrêté du 12 juillet 1982.



A.M. 2Fi0254

- **Le théâtre** (parcelle AL 590) : les façades et toitures, la salle de spectacle avec son décor, à l'exception des fauteuils modernes, sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 20 novembre 1985.



A.M. 2Fi0132



- **L'ancien palais de justice** (parcelle cadastrale AL 627, actuellement conservatoire et école de musique) : façade sur la place Napoléon, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 9 décembre 1985.



- **La Préfecture de la Vendée** (parcelle AN 168) : Bâtiment, jardin et cours d'honneur, inscrits Monuments Historiques le 20 novembre 1985, Façade et toitures de l'hôtel préfectoral et des deux ailes en retour sur la cour d'honneur ; les pièces suivantes avec leur décor : le vestibule à l'exclusion de la cage d'escalier, le salon d'honneur au 1er étage, inscrits sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du Préfet de Région du 10 juin 1991.



Le centre de la Roche-sur-Yon est actuellement couvert par une charte architecturale annexée au document d'urbanisme. L'objet de cette charte qui se veut une protection patrimoniale protégeait essentiellement le tracé de la ville napoléonienne et le linéaire sur rue dans le pentagone, laissant à une densification en hauteur importante, les cœurs d'îlots et les boulevards. Après une étude d'évaluation de la charte architecturale et de ses difficultés d'application d'une part, et de son incapacité à protéger les éléments de patrimoine d'autre part, la commune a souhaité s'orienter vers une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, ainsi que dans la révision de son document d'urbanisme.

Il existe également une zone archéologique définie sur site de l'ancien château. Toutefois, au regard de l'histoire du lieu, il apparaît évident qu'une zone de sensibilité archéologie serait à étendre sur l'ensemble du centre ancien, qui fait l'objet d'un secteur spécifique dans le périmètre de l'AVAP.



Extrait du zonage PLU mis en révision avec la zone archéologique sur le site du château

L'AVAP, document partagé entre la commune de La Roche-sur-Yon et les services de l'Etat, son élaboration est menée en étroite collaboration avec la collectivité et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Vendée.

L'un des objectifs principaux de l'élaboration de l'AVAP est d'édicter une « règle du jeu » qui soit claire, connue en amont des différentes demandes d'autorisation effectuées par le pétitionnaire, et adaptée à la réalité des enjeux et à leur délimitation.

L'AVAP établit donc des règles de protection et de mise en valeur de ces patrimoines, ainsi que des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans ces secteurs sensibles.

Elle accompagnera le PLU en encadrant par exemple l'utilisation de matériaux et de mises en œuvre spécifiques, l'encadrement des systèmes liés au développement durable dont elle accompagne au mieux l'insertion et l'intégration, le maintien de la perméabilité des sols et d'un couvert végétal, etc.

La mise en place de l'AVAP, suspend l'effet des abords des Monuments historiques sur le territoire couvert par la servitude, mais les effets se maintiennent à l'extérieur. Une réflexion est menée parallèlement sur la mise en place de Périmètres de Protection Modifiés, s'ajustant au périmètre de l'AVAP pour ceux qui sont compris dans celui-ci. Les parties concernées sont portées en grisées dans la carte ci-dessous.



## Les protections « paysagères et environnementales » du document d'urbanisme

### - La zone naturelle N :

La zone N est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le passage de l'Yon dans le centre ancien contenu dans les boulevards n'est pas repéré en zone naturelle. Seule figure l'aléa d'inondabilité.

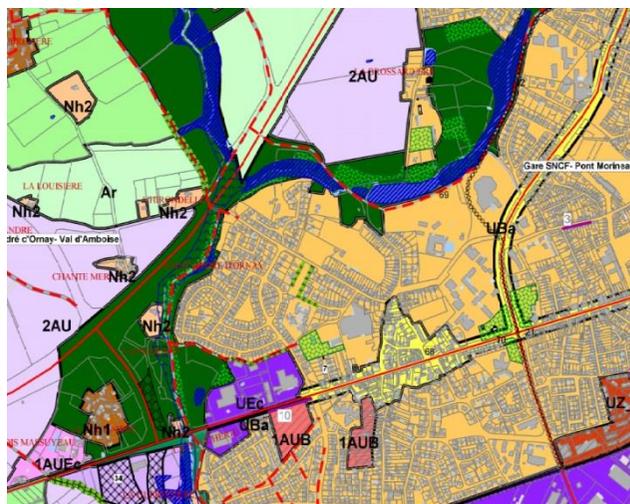
L'AVAP, dans un secteur spécifique du périmètre, définit une zone de protection paysagère liée au passage de la rivière, accompagnée de protection des jardins de bords de rivières et des pentes paysagées dans le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères).

La vallée de l'Ornay est quant à elle en zone N inconstructible. Seule une partie, concernant les pentes vers l'Ornay depuis le domaine de la Brossardière, avec son système de haies bocagères (non repérées dans le PLU), a été intégrée dans un secteur de l'AVAP, au regard de l'intérêt historique du site.

Une mise en cohérence sera effectuée dans le cadre du PLU en cours de révision afin d'éviter la superposition des protections sur ces éléments, l'AVAP permettant une protection plus importante que ne le permet actuellement le PLU.



Le zonage PLU sur le centre

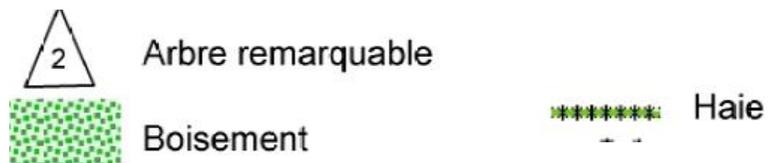


Le zonage PLU sur la vallée de l'Ornay

### - Les éléments de paysage à préserver :

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (aujourd'hui article L.151-19) permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans le cadre du PLU, un ensemble d'éléments architecturaux fait l'objet de fiches descriptives et prescriptives, au niveau paysager sont repérés certains éléments boisés, des haies et les arbres remarquables. Leur préservation est demandée ainsi que leur mise en valeur. L'abattage des arbres isolés et haies est autorisée seulement en cas de remplacement.



- Les Espaces boisés classés

(Conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (...).

Il existe peu d'EBC sur la vallée de l'Ornay (aucun en périmètre AVAP) et aucun sur la vallée de l'Yon dans sa partie urbaine (aucun dans l'AVAP).

La protection d'EBC étant très forte, il a été choisi de ne pas intégrer ces parties dans les périmètres de la vallée de l'Yon et du domaine de la Brossardière considérés en eux-mêmes dans le périmètre AVAP.

## 3.2 – Fonctionnement du document proposé

### 3.2.1 Rappel des pièces du dossier d'AVAP :

- Un document de synthèse regroupant :
  - Le diagnostic
  - Le rapport de présentation : Il comprend les justifications des choix en termes de délimitation et de traduction réglementaire qui doivent découler du diagnostic.
- Les fiches d'enjeux patrimoniaux – Elles précisent les axes d'interventions choisis par la collectivité et justifient certaines précisions portées au règlement.  
*Les fiches d'enjeux patrimoniaux ne figurent pas dans les pièces obligatoires du dossier d'A.V.A.P. mais sont des outils de travail et de gestion indispensables pour la lisibilité des choix intercommunaux et la communication au public*
- Le périmètre de l'Aire et les différents secteurs.
- Le règlement
  - Le règlement écrit
  - Le règlement graphique : la carte des qualités architecturales et paysagères sur l'ensemble du périmètre de l'Aire - Il s'agit du report des éléments possédant une valeur patrimoniale et précisant les degrés d'intervention et de modifications envisageables (nuances portées au règlement écrit).

### 3.2.2 Fonctionnement du document

#### Le fonctionnement du document

Le diagnostic a permis de définir des secteurs et des thématiques d'enjeux spécifiques. Des fiches d'enjeux patrimoniaux ont été élaborées sur les différents secteurs historiques et sensibles afin de bien préciser les différents sous-secteurs.

En fonction de ces différents enjeux de préservation ont été définis des périmètres permettant d'ajuster chaque partie de règlement aux enjeux concrets de chaque secteur et d'éviter une homogénéisation réglementaire qui ne traduirait pas les besoins de préservation et d'accompagnement propres à chaque secteur.

A la suite des repérages de terrains, et de visites organisées avec les élus et les membres de la Commission locale, ont été définis en collaboration avec la commune, le STAP et la Commission locale, des gradations dans la préservation, en fonction des sensibilités des éléments et de l'importance de ces derniers par rapport aux enjeux définis.

Cette gradation est portée sur le règlement graphique représenté par la carte des qualités architecturales et paysagères et traduite dans le règlement écrit.

#### Les périmètres :

Les secteurs proposés découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties et paysagères avec leurs spécificités et leurs enjeux.

Le périmètre de l'Aire ne couvre pas l'ensemble du territoire communal : il s'est concentré sur les secteurs identitaires forts, ainsi que sur les secteurs de paysages sensibles. Sa délimitation a été définie en fonction des enjeux paysagers et urbains.

La délimitation proposée pour l'Aire de Mise en Valeur est divisée en 8 aires distinctes, réparties en 2 grandes catégories : les secteurs de paysages (2 secteurs), les secteurs de patrimoine bâti (6 secteurs et 2 sous-secteurs)). Chacune de ces zones est traitée dans le règlement mais des mises en œuvre ou précautions spécifiques les concernant, nécessitent une localisation précise portée sur le règlement graphique.

Le règlement graphique : la carte des qualités architecturales et paysagères

En complément du périmètre a été élaboré un règlement graphique sur les ensembles bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles. Les éléments de ce règlement graphique sont repris dans le règlement écrit de l'A.V.A.P. qui y fait référence et encadre les interventions

Les éléments de patrimoine bâti et urbain :

-  MH
-  Bâtiment remarquable
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial
-  Bâtiment d'accompagnement
-  Séquence d'architecture
-  Cour
-  Mur de clôture ou de soutènement
-  Vestige de remparts
-  Clôture en ferronnerie remarquable
-  Portail
-  Elément de patrimoine hydraulique
-  Passage

les éléments de patrimoine paysager et naturels :

-  Arbre isolé
-  bosquet ou haie bocagère
-  Plantation urbaine d'alignement
-  Parc ou jardin public
-  Parc ou jardin privé
-  Jardin ou espace vert en bord d'Yon
-  Boisement
-  Partie de boisement pouvant évoluer vers une strate arbustive pour dégager les remparts
-  Vues

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales:

**Les bâtiments remarquables**, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives du patrimoine napoléonien ou d'un courant architectural et n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible.

**Les bâtiments d'intérêt patrimonial**, portés en rose sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments anciens présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables, mais restant qualitatifs dans leur traitement. Appartenant à un ensemble urbain, ou isolés au sein de grands espaces de jardins, comme certaines demeures bourgeoises. Sont également inclus dans cette catégorie les maisons ouvrières liées aux quartiers cheminots, fortement identitaire pour la commune. Ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.

**Les bâtiments d'accompagnement**, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie, les bâtiments reprenant les codes des immeubles d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation et de la volumétrie, sans représenter un intérêt à l'unité.

**Les bâtiments sans intérêt patrimonial**, portés en gris sur la carte qualités architecturales et paysagères.

Il s'agit de bâtiments qui ne constituent pas un enjeu patrimonial.

Les éléments de paysage végétal et urbain :

-  Arbre isolé
-  bosquet ou haie bocagère
-  Plantation urbaine d'alignement
-  Parc ou jardin public
-  Parc ou jardin privé
-  Jardin ou espace vert en bord d'Yon
-  Boisement
-  Partie de boisement pouvant évoluer vers une strate arbustive pour dégager les remparts
-  Vues

Ces éléments reprennent à la fois les plantations structurantes de l'espace public, les plantations de bords de rivière, les jardins, notamment ceux en bord de rivière identitaire et sensible au niveau environnemental, ainsi que les haies (secteur de la Brossardière), les espaces de jardins qualitatifs perçus liés aux ensembles bâtis, les arbres isolés d'un impact visuel important au sein de jardins ou les sujets en alignements marquant dans le paysage « naturel » et urbain.

Ont également été repérés avec une trame particulière les parties de boisement pouvant évoluer vers une strate arbustive sur le promontoire portant les remparts et la cité administrative.

Les vues offertes par la topographie importante de la ville ont également été portées afin de pouvoir encadrer dans le règlement le maintien de ces grandes perspectives et points de vue.

REGLEMENT GRAPHIQUE : CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES (EN COURS)



Quelques exemples des éléments de patrimoine hydraulique :



Le Lavoir sur le bord de l'Yon (source Ville de La Roche-sur-Yon)



Berge maçonnée



Les Ponts



## 4 – Description des caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité du territoire couvert par l'AVAP

### 4.1 Milieux naturels et biodiversité

#### Echelle régionale

Le **schéma régional de cohérence écologique** des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015. Son objectif est d'établir un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) afin de réduire la fragmentation des espaces naturels.

#### Echelle communale

Sur le territoire communal de La Roche-sur-Yon, il existe des inventaires (sans portée réglementaire), qui traduisent la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune.

#### **Les ZNIEFF :**

Cet inventaire a pour objectif de recenser les zones importantes du patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, mais elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. Deux types de ZNIEFF se distinguent :

- Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées...) et sont souvent de superficie limitée.
- Les ZNIEFF de type II définissent des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie plus importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type I.

Un nouvel inventaire établi en 2005, appelé ZNIEFF de 2ème génération, contient sur le territoire de la Roche-sur-Yon 3 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II.

ZNIEFF de type I (secteurs de superficie en général limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) :

- Vallée de la Riallée (La Roche-sur-Yon)
- Bois et étang de Badiole (La Roche-sur-Yon, Saint-Florent-des-Bois)
- Forêt de Château Fromage (La Chaize-le-Vicomte, La Roche-sur-Yon, la Ferrière)

ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques remarquables) :

- Zone de bois et bocage à l'est de La Roche-sur-Yon (Belleville-sur-Vie, la Chaize-le-Vicomte, Dompierre-sur-Yon, Le Poiré-sur-Vie, La Roche-sur-Yon, Saint-Florent-des-Bois, Saligny, Thorigny)

Le Conseil Départemental a également passé une convention de gestion sur le Bois des Fontnelles (4,05 ha ; commune de La Roche-sur-Yon) à l'Office National des Forêts. Au titre du régime forestier, l'ONF a également en gestion :

- Une petite partie de la forêt domaniale du massif du Détrouit (14 ha)
- La forêt domaniale d'Aizenay (233 ha)
- Le bois des Girondins qui appartient à la ville de La Roche sur Yon et s'étend sur La Ferrière (32 ha)

Plusieurs outils pédagogiques sont à la disposition de la population locale, mais ont aussi une vocation touristique (la Maison des Libellules, le centre Beautour,...).

### **Les prairies et zones humides :**

Le terme de prairie identifie les prairies permanentes qui ne sont pas régulièrement retournées et ensemencées. Elles sont généralement pâturées et/ou fauchées, et accueillent une flore naturelle diversifiée.

Les prairies naturelles, associées aux vallées, restent bien présentes sur l'ensemble du territoire communal. Les prairies et les zones humides prairiales, inscrites dans les secteurs sensibles à l'urbanisation (vallées de la Riaillée, l'Amboise, la Brossardière, le Noiron, l'Ornay et le secteur de la Davissière), ont été inventoriées et cartographiées dans le PLU en vigueur.

Les prairies présentent une diversité spécifique suffisamment importante pour leur donner un intérêt biologique certain :

Elles permettent d'établir des relations entre les différents types de biotopes (boisements, haies, mares, cours d'eau) et entre différents secteurs géographiques.

En lisière de boisements, elles constituent des milieux naturels intéressants, notamment en tant que zone d'alimentation pour la faune sylvoicole et zone de reproduction.

Les prairies mésohygrophiles et mésophiles ont un rôle de protection hydraulique. Elles constituent des zones tampon qui retiennent et filtrent les eaux avant de les libérer dans les cours d'eau. Elles épurent donc les eaux (filtrage des phosphates, nitrates, pesticides) et limitent les phénomènes de crues.

Les zones humides associées à la vallée sont les axes de thalwegs, les mares et les étangs connectés au cours d'eau et qui sont ainsi des milieux associés à la vallée et qui en accroissent l'intérêt écologique (zone tampon, épuration et rétention des eaux).

Ces différents supports ont été étudiés et tous les éléments réglementairement applicables dans le cadre de l'AVAP ont été intégrés.

## 4.2 Paysage

### Topographie

La commune de la Roche-sur-Yon correspond à un bas plateau au relief ondulé. Le territoire présente une faible inclinaison vers le Sud, avec une altitude minimale de 35 mètres dans la vallée de L'Ornay, au Sud de l'agglomération, et une altitude maximale de 92 mètres à La Féneraie, près du bois de Château Fromage.

La commune est cependant coupée par de nombreuses vallées, sinueuses et marquées : vallée de L'Yon (cours d'eau d'orientation générale Nord / Sud) et vallées de L'Ornay, de La Riaillée, de La Trézanne et du ruisseau du Noiron (affluents de L'Yon).

### Réseau hydrographique

La commune s'étend principalement sur des sols schisteux et imperméables ; l'eau s'infiltré donc peu et ruisselle en direction des points bas. Le réseau hydrographique présente donc un chevelu dense et homogène.

Les sols granitiques sont constitués d'une couche d'altération permettant l'infiltration et le stockage, à l'origine de résurgences alimentant les zones humides (mares).

La plus grande partie du territoire communal est située sur le bassin versant de L'Yon. Ce cours d'eau prend sa source sur la commune de St Martin-des-Noyers, et traverse la commune de La Roche-sur-Yon, sur près de 14 km.

L'Yon reçoit plusieurs affluents qui subdivisent la commune en plusieurs sous-bassins :

#### En rive droite

- L'Ornay résulte de la jonction, près de L'Ondière (Les Clouzeaux), de deux cours d'eau : Le Guyon et L'Amboise. Il se jette dans L'Yon à Moulin Neuf, au Sud La Roche-sur-Yon. Le Guyon puis L'Ornay marquent la limite communale Sud-Ouest.

#### En rive gauche

- Le ruisseau du Noiron qui prend sa source au Nord du Bois de Château-Fromage.
- La Riaillée qui prend sa source en bordure du Bois de Château-Fromage. De nombreux émissaires convergent vers La Riaillée.
- La Trézanne qui prend sa source près du village de La Trézanne, et s'écoule en totalité sur le territoire communal.
- Le ruisseau de Coupe-Gorge qui prend sa source près du village du Pavillon, et s'écoule en limite Sud du territoire de La Roche-sur-Yon.

Seule une petite partie du territoire communal, à son extrémité Est, appartient au bassin versant du Marillet.

En amont de l'agglomération de La Roche-sur-Yon, L'Yon est coupé par la retenue de Moulin Papon, qui permet l'alimentation en eau potable de la ville.

### Les entités paysagères

Les espaces urbanisés représentent un quart du territoire (environ 2 300 ha sur les 8 751 ha).

La superficie restante correspond aux espaces dits "naturels", par opposition aux espaces dits "urbains".

La commune s'inscrit en écosystème bocage, associant différents types de milieux naturels.

Des boisements épars et de faible superficie, que l'on retrouve principalement à l'Est de l'agglomération.

Il existe cependant trois massifs plus importants, situés aux extrémités Ouest, Est et Sud-Est de la commune, soit respectivement :

- Les Bois des Fontenelles (2 massifs de 50 et 30 ha),

- Le Bois de Château Fromage (120 ha), dont 80 ha sur La Roche-sur-Yon
- Les bois autour de l'étang de Badiole (12,5 ha sur la Roche-sur-Yon).

Chacun de ces massifs se situe en tête de bassins versants et se trouve associé à des plans d'eau.

Les petits boisements (de 2 à 20 ha), en majorité des taillis de chênes, se retrouvent plus particulièrement :

- Sur les coteaux des vallées.
- Dans les zones les plus humides, fonds de vallées ou zones d'étangs (aulnes, saules, frênes).
- Autour des logis ou châteaux.
- Sur les zones de plateaux (avec quelques taillis de châtaigniers).

Les boisements complètent la trame bocagère et constituent des refuges importants pour la faune, les éléments se trouvant dans le périmètre de l'AVAP sont donc préservés.

#### La structure bocagère

La commune de La Roche-sur-Yon s'inscrit dans le Bocage Vendéen, dont le réseau linéaire important compense le faible taux de boisement et rend l'arbre omniprésent. Le bocage occupe l'espace agricole, dès la sortie de l'agglomération. De plus l'urbanisation récente tend à intégrer des reliquats de bocage aux aménagements, assurant ainsi une continuité paysagère mais également le maintien des échanges faune-flore entre les zones urbanisées et les milieux naturels.

L'orientation économique de l'agriculture, basée sur la polyculture / élevage, a permis le maintien d'une trame bocagère dense (de l'ordre de 120 ml/ha).

Cette densité varie cependant en fonction du type de propriété et du mode d'exploitation des parcelles.

Ainsi la trame bocagère se densifie autour des vallées, zones maintenues en prairie naturelle, elle s'élargit au contraire, sur les secteurs de plateau voués aux cultures, parfois drainées et irriguées.

La structure encore existante sur les pentes de l'Ornay au-dessus de l'étang de la Brossardière a donc été repérée dans le règlement graphique et encadrés dans le règlement écrit. Les essences prescrites seront issues des différentes analyses déjà réalisées dans le cadre de l'état initial de l'environnement réalisé dans le PLU, ainsi que les réflexions menées dans le cadre de l'Agenda 21.



Les haies bocagères de la Brossardière

### Les vallées

Ces entités sont assez marquées, et se caractérisent par la présence de quelques boisements et surtout de prairies naturelles

- Une végétation de bordure quasi-omniprésente, sous forme de ripisylve et parfois de boisements (rarement des peupliers).
- Une profondeur peu importante.
- De nombreux étangs.

En dehors de ces cours d'eau, les eaux s'écoulent par l'intermédiaire de fossés ou d'écoulements naturels, longeant le plus souvent les haies.

### Les vallées de l'Yon, de l'Ornay et de la Riallée

Les **ripisylves** forment un cordon végétal qui sépare les plaines agricoles des cours d'eau.

Cette formation arborescente est plus ou moins dense et accessible et constitue une matérialisation paysagère de la présence des cours d'eau.

La ripisylve constitue une **véritable réserve écologique** tant végétale qu'animale. Les oiseaux, le gibier, les insectes, les batraciens et les espèces piscicoles y trouvent tantôt un abri, tantôt une zone de reproduction, tantôt la source de leur alimentation.

Elle conditionne la **dynamique même du cours d'eau** : impacts sur l'écoulement de l'eau, présence de branches et de branchages dans la rivière appelés embâcles, stabilité ou érosion des berges, effets de crues.

La ripisylve agit directement sur la qualité de l'eau (résorption des excédents d'engrais et autres produits phytosanitaires).

Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau, sur des périodes plus ou moins longues.

- Arbres : *Alnus glutinosa* (Aulne), *Fraxinus excelsior* (Frêne), *Prunus padus* (Merisier), *Salix alba* (Saule) ...
- Arbustes : *Viburnum opulus* (Viornes), *Cornus mas* (Cornouiller), *Sambucus nigra* (Sureau), *Rosa canina* (Eglantier), ...
- Graminées : *Typha latifolia* (Massette), *Phragmite australis* (Roseaux), *Juncus inflexus* (Jonc), ...

*Fraxinus excelsior*



## LA VALLÉE DE L'YON



La Promenade de la vallée de l'Yon depuis le réservoir jusqu'à la vallée du Riaillée, nous permet de découvrir à pied ou en vélo La Roche-sur-Yon à travers plusieurs séquences. Nous retrouvons ainsi un côté nature, pâturage et élevage, quelques ouvrages hydrauliques historiques, des approches urbaines, des zones sportives et une traversée atypique du pentagone avec zone d'enjeux urbanistique en relation avec l'Yon.



L'Yon en ville - Pont Rouge - - - Boulevard Antoine Tortat



L'Yon traverse ici la partie la plus urbaine de son cours et pénètre brièvement dans le pentagone. La grande majorité des rives sont plantées et les sentiers qui la longent sont étroits et pas toujours qualitatifs voire ponctuellement inexistants. Les paysages qui l'accompagnent sont des ripisylves, des jardins de particulier ou d'ensembles collectifs, et des jardins familiaux.

## LA VALLÉE DE L'ORNAY



La Promenade le long de la vallée de l'Ornay est composée d'une multitude de paysages, un petit étang de pêche, des traversées de réseaux viaires et du cours d'eau assez atypique.  
Les promenades en hauteur offrent des vues réciproques de coteaux à coteaux, de fond de jardins et clôtures à requalifier qualitativement, et aussi des ambiances naturelles de fond de vallée constituant de véritables réservoirs et corridors écologiques

## Les Jardins

D'échelle et d'identité multiples (potagers, jardins de bords d'eau, parcs de demeures, petits jardins de secteurs ouvriers, ils constituent l'essentielle de la trame verte des ensembles bâtis et des cœurs d'îlots. Véritables espaces de fraîcheur et de corridors écologiques, ils accompagnent les plantations de l'espace public pour définir un réseau paysager exceptionnel.



## Les places et espaces publics

La majeure partie des espaces publics fait l'objet de plantations d'agrément, permettant une qualité paysagère et des points d'ombre et de fraîcheur pendant les périodes chaudes. Véritables supports de la biodiversité en ville, ils sont à maintenir et à conforter.



## Les arbres d'alignements

L'arbre est une entité naturelle, il fixe les particules polluantes de l'air et sa simple présence est un apport de bien-être. Les alignements en milieu urbain doivent être implantés de façon cohérente par rapport aux façades et aux voiries.

- Arbres de petit développement : Frondaison inférieure à 10 m : Prunus (cerisier), Cercis (arbre de judée) ...
- Arbres de moyen développement : Frondaison entre 10 et 20 : Acer (érable), Pyrus (poirier) ...
- Arbres de grand développement : Frondaison supérieure à 20 m - Quercus (Chênes), Platanus (platane) ...



Tilleuls



Platanes – place Napoléon

Ces **espaces naturels dits ordinaires** ont un rôle essentiel dans la conservation de la biodiversité. Ils constituent en effet des espaces tampons, des zones de circulation, de repos, d'alimentation et de reproduction pour la faune, des zones de dissémination pour la flore, et participent à la diversité génétique.

Les continuités écologiques formées par ces espaces naturels sur le territoire revêtent alors un rôle fonctionnel pour la conservation des espèces de faune et de flore.

Les supports de la trame verte en milieu urbain que sont les jardins, les plantations d'alignements et les espaces publics (Jardins de la Préfecture, Place Napoléon) déclinent des supports de biodiversité et de qualification paysagère de l'espace urbain.

Les différents supports de cette continuité sont repérés dans le cadre du dossier d'AVAP et feront l'objet de protections adaptées en fonction de leur échelle, de leur position, de leur identité, et des risques qui les touchent.

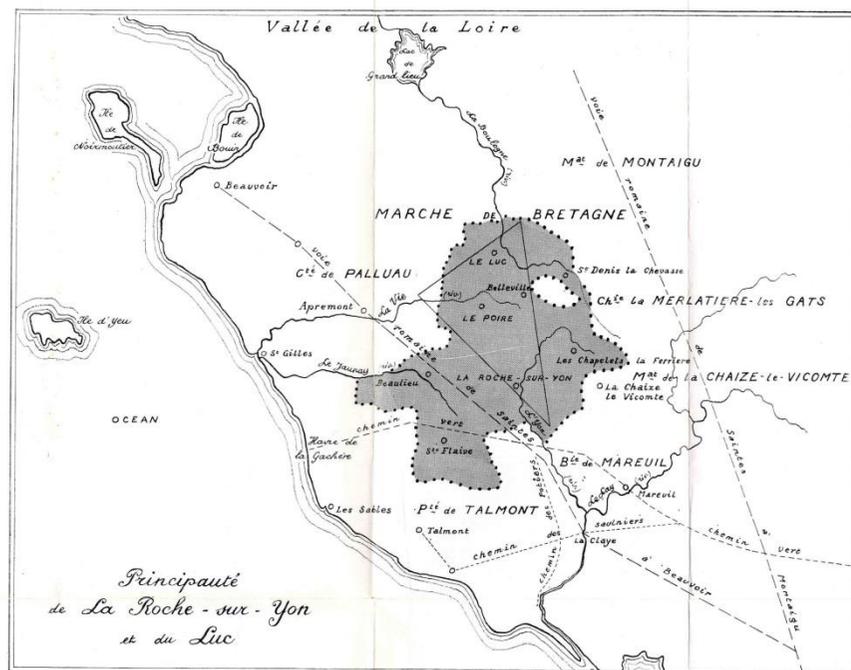
### 4.3 Architecture et patrimoine urbain

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

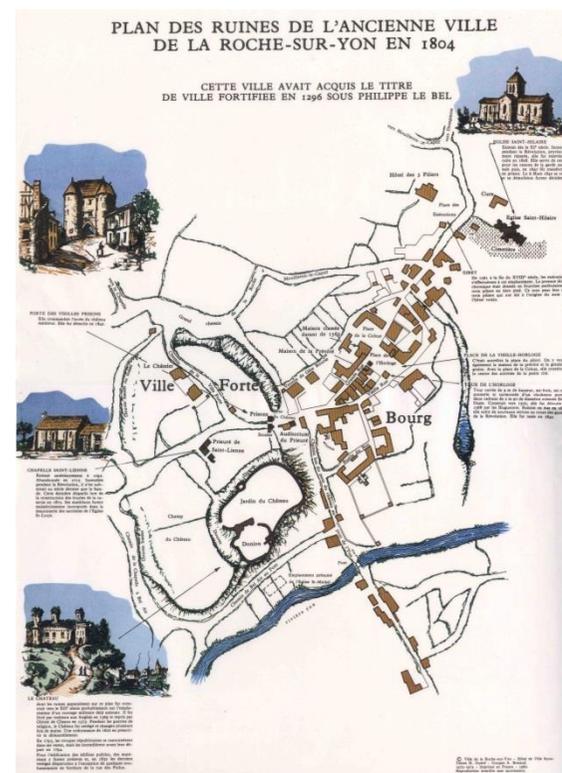
#### Premières implantations et bourg historique :

Plusieurs découvertes archéologiques prouvent que le sol yonnais fut occupé dès la préhistoire (hache préhistorique à deux tranchants, outils en silex, éventuellement un dolmen...). Durant l'antiquité, un castrum romain est installé sur les hauteurs de La Roche-sur-Yon pour surveiller des mines de fer situées sur les lieux de la Ferrière et de la Thermelière. Des pièces et des objets antiques ont été retrouvés de même que des fondations d'enclos gaulois en bordure de l'Yon. La ville fut une seigneurie appartenant aux Beauvau, puis aux Bourbon à partir du XV<sup>e</sup> siècle. La Roche-sur-Yon devint une principauté-Paroisse en passant aux Bourbon-Montpensier, puis aux Orléans.

Le château de la ville, construit à un endroit stratégique de la vallée de l'Yon, fut assiégé et repris aux Anglais par Olivier de Clisson lors de la guerre de Cent Ans. Il fut en partie détruit lors des Guerres de religion qui secouèrent le Poitou, et finalement incendié au cours des guerres de Vendée.



Marcel Fauchoux

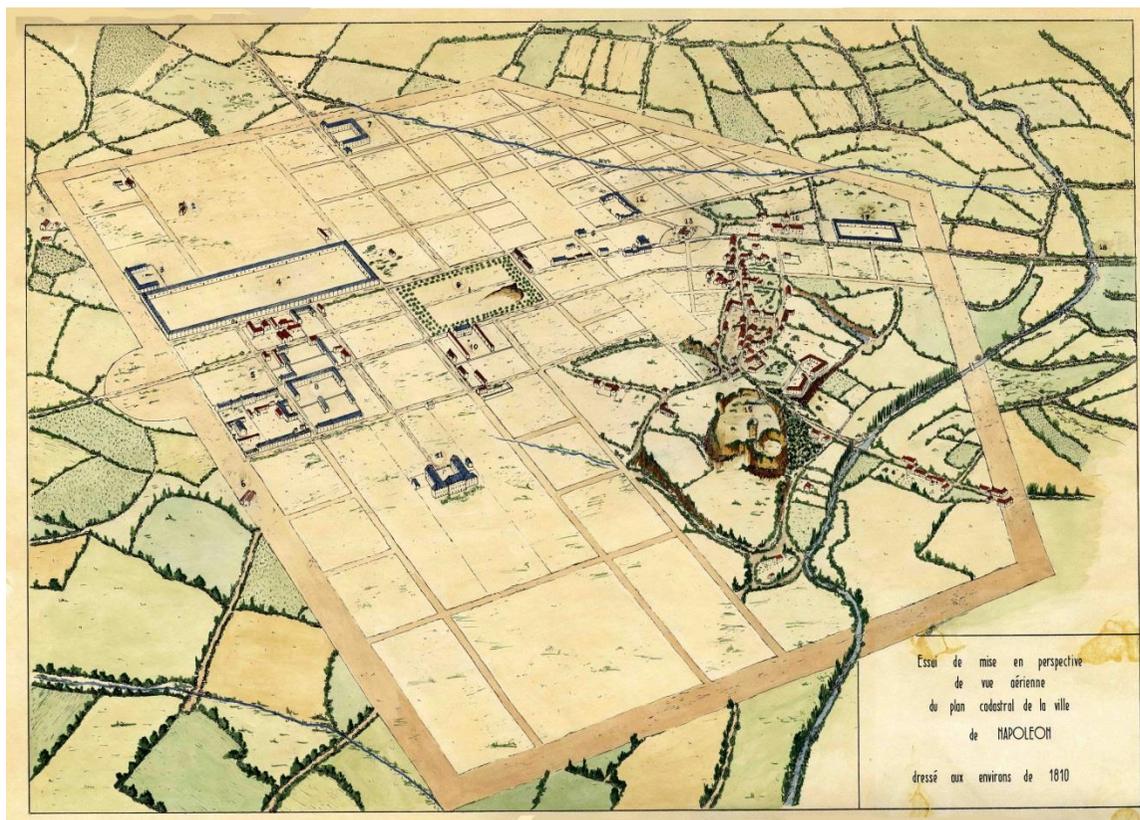


Marcel Fauchoux

En 1793, le Nord de la Vendée se révolte contre la République. La Roche-sur-Yon reste républicaine, mais le 14 mars 1793 les insurgés vendéens prennent la ville. Après les Guerres de Vendée et le passage des colonnes infernales, la ville n'est plus qu'un petit bourg en grande partie détruit.

### La Ville de Napoléon :

La Roche-sur-Yon doit sa physionomie actuelle à Napoléon I<sup>er</sup>, qui fait d'un petit bourg une cité moderne, basée sur un plan régulier en forme de pentagone et dotée d'édifices publics imposants (préfecture, hôtel de ville, théâtre, tribunaux, lycée, église Saint-Louis, etc.) répartis autour d'une vaste esplanade centrale (place Napoléon). La ville est fondée par décret impérial le 25 mai 1804 (elle est promue à cette même date préfecture de la Vendée en remplacement de Fontenay-le-Comte).



Vue aérienne du plan cadastral de Napoléon aux environs de 1810 – A.M.

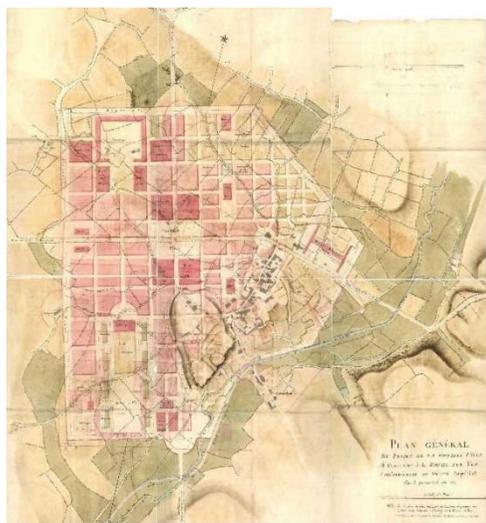
Le décret impérial du 25 mai 1804 (5 prairial de l'an XII) pris par Napoléon Bonaparte alors premier consul de la République, prévoit le transfert de la préfecture de la Vendée de Fontenay-le-Comte, ancienne capitale du Bas-Poitou, à la Roche-sur-Yon. Naît alors une ville moderne dessinée par les ingénieurs Cormier et Valot, dont la singularité première réside en son tracé géométrique en forme de pentagone, son maillage en forme de grille (ou damier) et sa division en quatre quartiers organisés autour d'une grande place centrale.

Le 8 août 1808, face à la lenteur des travaux de construction de « sa » ville, Napoléon, devenu empereur des Français, s'y rend et devant les travaux dira : « J'ai répandu l'or à pleines mains pour édifier des palais, vous avez construit une ville de boue » (car Emmanuel Crétet, son ministre de l'intérieur et directeur des Ponts et Chaussées, avait décidé sans son avis de la faire reconstruire par François Cointeraux premier spécialiste du pisé).

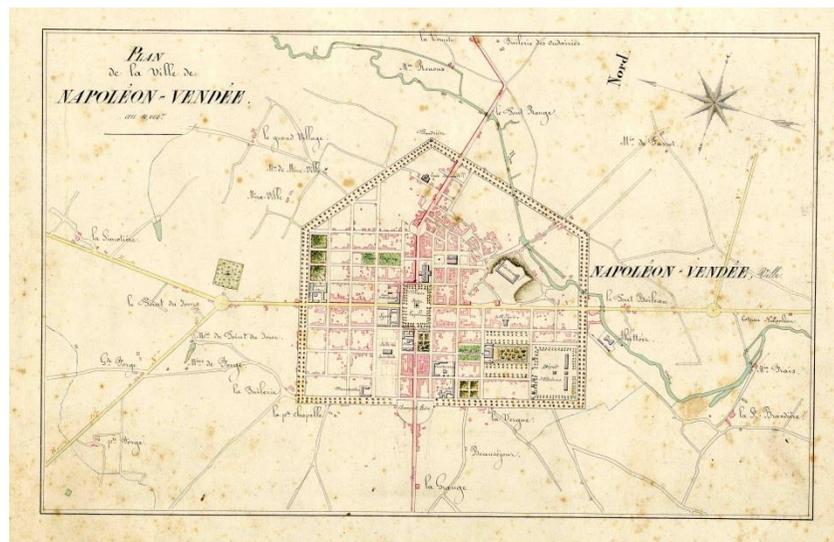
Certains travaux seront finis après la chute du premier Empire, comme l'Église Saint-Louis, commandée en 1804 et terminée en 1829.

La ville s'est développée petit à petit, jusqu'à atteindre les limites du territoire de la commune.

Ville napoléonienne mais conçue par des ingénieurs des Ponts-et-chaussées, son nom même est source de querelles au gré des changements politiques qui agitent le XIX<sup>e</sup> siècle : elle est débaptisée et rebaptisée à huit reprises : *La Roche-sur-Yon*, *Napoléon* (sous le Premier Empire, les Cent-jours et la Deuxième République), *Bourbon-Vendée* (sous la Restauration), *Napoléon-Vendée* (sous le Second Empire). Elle reprend son nom d'origine en 1870.



A.D 85 cote F14/10263-1 –  
Extrait du «Plan général du projet de la nouvelle ville à construire à La Roche sur Yon, conformément au décret impérial du 5 prairial an 12»  
signé par l'Inspecteur des Ponts et Chaussées Lamandé.



A.M. cote18Z0022



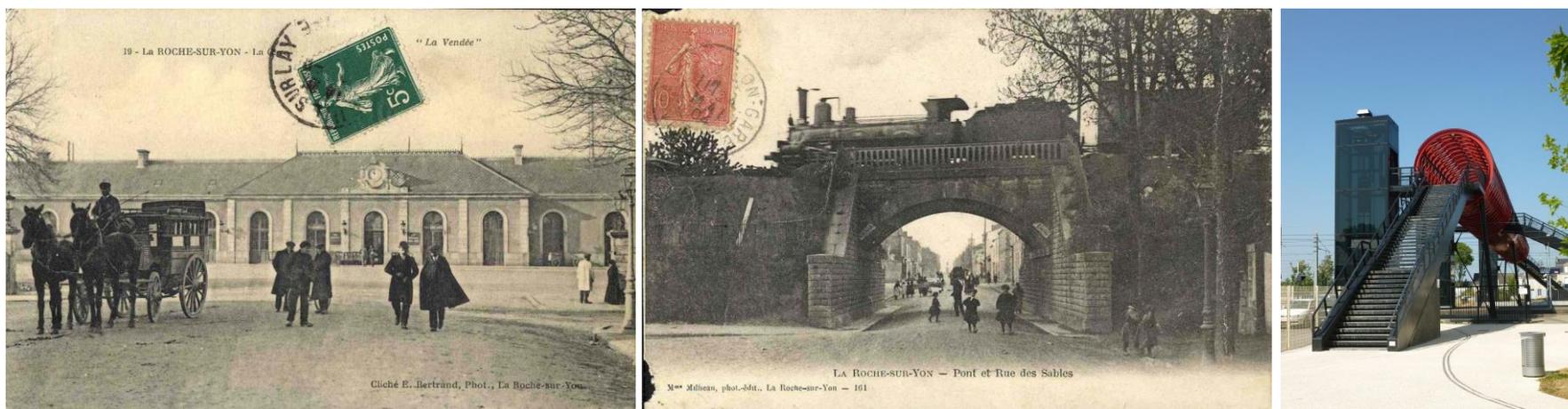
La dernière maison en pisé

### Le chemin de fer :

Le chemin de fer arrive à la Roche-sur-Yon le 24 décembre 1866 avec l'ouverture de la ligne entre Nantes et la Roche-sur-Yon par la Compagnie d'Orléans. D'autres lignes sont ensuite ouvertes à destination des Sables-d'Olonne, de la Rochelle (14 mars 1871, Compagnie des Charentes) et de Bordeaux. Ces lignes sont incorporées dans le réseau de l'État en 1878.

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

La voie ferrée reliant Nantes aux Sables-d'Olonne via la Roche-sur-Yon a été électrifiée par la SNCF et RFF. Ces travaux ainsi que ceux de rénovation de la gare de la Roche-sur-Yon ont permis l'arrivée du TGV fin 2008.



La ville a fêté tout au long de l'année 2004 le bicentenaire de sa fondation par Napoléon Bonaparte.

Outre les nombreuses manifestations organisées à cette occasion, ont été commandées plusieurs œuvres pour laisser une trace significative de cet événement : une tapisserie monumentale réalisée par Jacques Brachet, une sculpture de Jean-Pierre Viot, et une médaille créée par Thérèse Dufresne.

Une Fédération des cités napoléoniennes d'Europe a été constituée, parmi lesquelles Ajaccio, Iéna, Pontivy, Pultusk, Waterloo... et bien sûr La Roche-sur-Yon qui en est cofondatrice.

### Evolution du rapport à ses vallées :

Dans les années 1950 la «Ville Napoléon» a déjà quelque peu évolué par rapport aux plans établis au XIX<sup>e</sup> siècle mais sans une véritable relation avec l'Yon, tout comme Saint André d'Ornay et Le Bourg-sous-la-Roche avec les vallées de l'Ornay et de la Riallée qui les bordent sans véritablement les traverser. Les prises de vue aériennes de 1979 illustrent un développement urbain du Bourg-sous-la-Roche de part et d'autre de l'axe de circulation de la D248, mais de façon plus importante au Nord.

On remarque également une amorce d'agrafe urbaine avec le pentagone, et une urbanisation qui s'étend largement jusqu'aux voies SNCF au Nord et vers le Sud-Ouest. Le développement urbain vers l'Ouest s'étend déjà jusqu'à Saint André d'Ornay, où un lotissement d'importance s'implante à proximité de la Vallée de l'Ornay, sans toutefois avoir de lien paysager avec celle-ci.

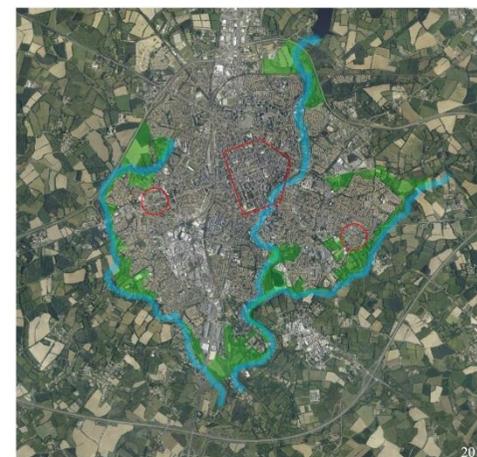
De nos jours, La Roche sur Yon s'est largement développée jusqu'aux grands axes de circulations, D160 au Nord, D80 au Sud, mais s'inscrit surtout dans «l'entonnoir» dont les limites sont naturellement identifiables : la vallée de l'Ornay à l'Ouest et la vallée de la Riallée à l'Est.



Le territoire en 1950

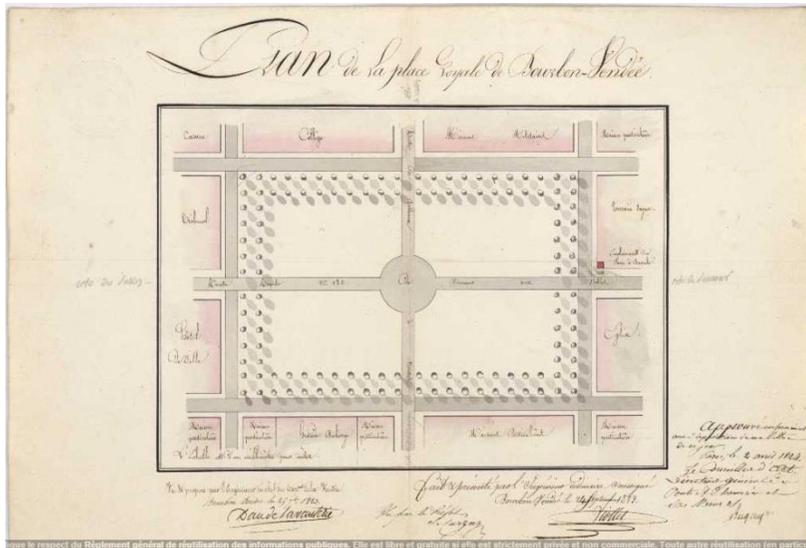


Le territoire en 1979



Le territoire en 2010

En 2012 commencent les travaux de la Place Napoléon, de la rue Clemenceau et de la place de la Vendée qui étaient restés pratiquement inchangés depuis les années 1980. Ainsi la proposition du cabinet d'architectes Alexandre Chemetoff et Associés est retenue par la mairie. Les travaux se sont achevés fin 2014/début 2015 et laissent place à un lieu laissant un large espace à la végétation et à l'eau. De plus, des animaux mécaniques réalisés par François Delarozière sont installés dans les bassins d'eau de la place et le public peut interagir avec eux.



A.D.85. cote 10SS8-10 Plan de la place royale de Bourbon -Vendée (dressé en 1823)



A.M. cote 3Fi 643



A.M. cote 3Fi 106 - 1963



Projet d'Alexandre Chemetoff et François Delarozière (projet réalisé) - Le blog de mavellesolidaire

## Implantation des bâtiments :

### **Les ensembles anciens - Environnement construit et mitoyenneté**

La forme urbaine de ces ensembles historiques est celle de front de rue dense, exception faite de certains bâtiments d'angles notamment, et des ensembles XIX<sup>e</sup> hors Pentagone du quartier Gare. La proportion d'espaces libres varie donc entre ces deux systèmes d'implantations. D'une part les linéaires en front de rue avec des jardins, plus ou moins importants dans les cœurs d'îlots, d'autre part les ensembles bourgeois présentant une demeure et un jardin de taille importante en bord de voie, fermé par un mur de clôture.

Ce mode d'implantation a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels :

- La mitoyenneté des constructions permet de réduire les surfaces déperditives des logements,
- Les espaces végétalisés permettent un rafraîchissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement minéral nuit au confort d'été du bâtiment, surtout dans les cœurs d'îlots pratiquement entièrement imperméabilisés).
- Les plantations disposées sur les boulevards et certaines voies du Pentagone constituent un filtre végétal qui permet également un rafraîchissement des espaces piétons en périodes chaudes et une réduction des nuisances automobiles.



Les îlots du Pentagone – quelques jardins et de nombreux espaces imperméabilisés



Les îlots hors Pentagone présentent des espaces de jardins continus qui constituent de vastes cœurs d'îlots paysagers

## 4.4 Energie

### Mise en œuvre traditionnelle

La mise en œuvre et les modes de construire traditionnels que l'on rencontre dans les ensembles historiques de la Roche-sur-Yon avec des matériaux locaux comme la pierre, le bois, les enduits et jointoiments utilisant le sable de rivière, ou la brique et la tuile canal, issues d'anciennes briqueteries locales, prenaient déjà en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. De même, les bâtiments traditionnels du centre ancien comportaient des maçonneries dont l'épaisseur et l'inertie permettait un ajustement des températures par rapport à l'extérieur et minimisait le besoin de chauffage. Enfin, les huisseries anciennes en bois étaient relativement perméables et permettaient une ventilation naturelle, comme l'usage des contrevents permettait une bonne isolation contre le froid et le rayonnement solaire.

Un second élément ayant un impact sur le confort énergétique est le mode d'implantation par rapport au terrain, au soleil ou aux vents dominants et le principe de mitoyenneté que l'on retrouve dans les ensembles historiques permet aujourd'hui de limiter les surfaces déperditives.

Il faut noter que certains cœurs d'îlots sont maintenus en espaces perméables et de climatisation « naturelle » avec les nombreux espaces de jardins, ce qui est également le cas de tout le quartier de la Gare et des ensembles XIX<sup>e</sup> hors Pentagone. Il n'a pas été identifié de secteurs d'îlot de chaleur où une réverbération importante ne permettrait plus une climatisation naturelle que l'importance des espaces plantés permet aujourd'hui de manière satisfaisante.

### Réflexion régionale

La région Pays de la Loire dispose d'un SRCAE, Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, adopté par arrêté du préfet de région le 18 avril 2014. Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

Certains éléments concerneront directement le territoire de La Roche-sur-Yon :

- Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement.
- Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique. Maintenir et renforcer la filière solaire photovoltaïque.
- Réhabiliter le parc existant. Développer les énergies renouvelables dans ce secteur. Accompagner les propriétaires et occupants pour maîtriser la demande énergétique dans les bâtiments.
- Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation.

## Etat des lieux des énergies renouvelables dans le département de la Vendée

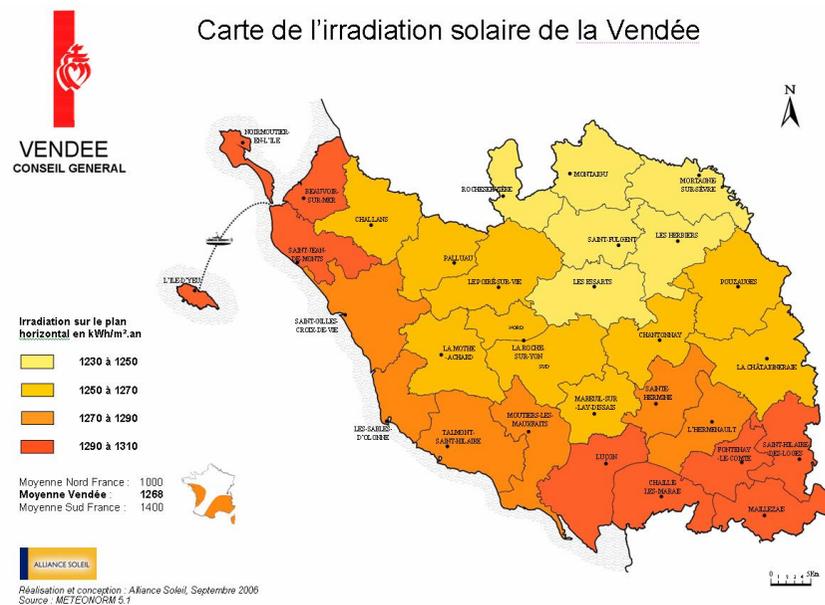
- **Bois énergie** : Le bois est une ressource énergétique très bon marché et pourtant insuffisamment exploitée. Un Plan d'action est lancé par le gouvernement pour promouvoir les coopératives forestières et agricoles. On en compte déjà plus de 3.000 en France, dont environ 10 % dans les Pays-de-la-Loire. Le bois énergie, et plus généralement la biomasse combustible (roseau, paille, graminées...), permet de produire de la chaleur d'origine renouvelable, pour se chauffer –individuellement ou collectivement-, voire pour d'autres procédés industriels (séchage...).

La filière bois positionne les Pays de la Loire au 3<sup>e</sup> rang des régions françaises en nombre d'emplois salariés, bien que le taux de boisement de la région soit faible.

La surface boisée en Vendée représente 6% de la surface totale, soit environ 60 000 ha en incluant la surface des haies, mais elle est difficilement valorisable car très disséminée (petits boisements agricoles, bocage). De nouveaux champs d'activités se développent actuellement pour mobiliser cette ressource, en particulier sous forme de "plaquettes" (bois déchiqueté) qui peuvent alimenter des chaudières automatiques.

- **Photovoltaïque** : Que ce soit pour produire de l'électricité (solaire photovoltaïque) ou de la chaleur (solaire thermique), le soleil est une source d'énergie gratuite, inépuisable et abondante.

La Vendée avec 1268 kWh / m<sup>2</sup>an se situe parmi les départements les plus ensoleillés de France. Le territoire de La Roche-sur-Yon possède une irradiation entre 1250 et 1270kWh/m<sup>2</sup>. Le potentiel solaire est donc particulièrement important.



- **Eolien** : Le département de la Vendée, dont le développement éolien a été parmi les plus précoces en France, est passé second département dès la fin 2013. Sa dynamique de progression, pourtant de l'ordre de 12 % / an depuis 2009 a marqué le pas en 2011 et s'est même interrompue depuis deux ans. La Vendée comporte ainsi un peu plus de 180 MW éoliens depuis le 1 er janvier 2013. La Loire-Atlantique et la Vendée représentent ensemble près de 70 % du parc régional au 1er janvier 2015.

Les Pays de la Loire sont ainsi équipés de 577 MW éoliens au début de l'année 2015. La puissance éolienne autorisée dépasse 1 000 MW à la même date. Elle est à rapprocher des 1 750 MW visés à l'horizon 2020 dans le schéma régional éolien adopté par arrêté préfectoral le 8 janvier 2013.

Le territoire de La Roche-sur-Yon n'est pas concerné par l'implantation d'éoliennes industrielles.

- **Méthanisation** : Récupérer l'énergie issue de la décomposition de déchets pour fabriquer du gaz ou de la chaleur.  
La méthanisation est un procédé biologique naturel qui dégrade des déchets d'origine organique, provenant de l'agriculture et de l'élevage, de l'agro-industrie, et des collectivités. Il en résulte une énergie renouvelable, le biogaz, et un fertilisant, le digestat. Le biogaz est constitué à 60% de méthane (le gaz naturel) et peut, après épuration, être injecté dans le réseau de gaz existant. On peut aussi le brûler pour obtenir de la chaleur et/ou de l'électricité. Le digestat peut être répandu sur les terres proches ou co-composté et normalisé pour être vendu.

Au regard du périmètre de l'AVAP qui se concentre sur les ensembles constitués et n'impacte pas de zones agricoles, la méthanisation ne sera pas encadrée réglementairement dans le règlement.

- **Géothermie** : La géothermie ou « chaleur de la terre » couvre l'ensemble des applications permettant de récupérer la chaleur contenue dans le sous-sol ou dans les nappes d'eau souterraines (la température de la terre et de l'eau souterraine est d'autant plus élevée que l'on se rapproche du centre de la terre). En fonction de l'application, les calories ainsi récupérées servent à la production de chaleur et/ou de froid ou à la production d'électricité.

Le captage horizontal enterré peut être étudié mais cela nécessite des surfaces au sol importantes et présente de nombreuses contraintes d'installation pour un privé.

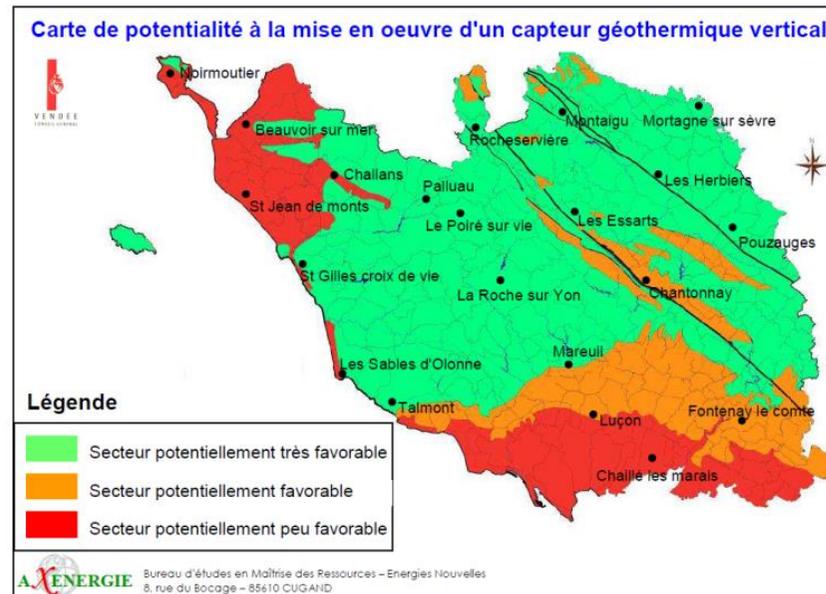
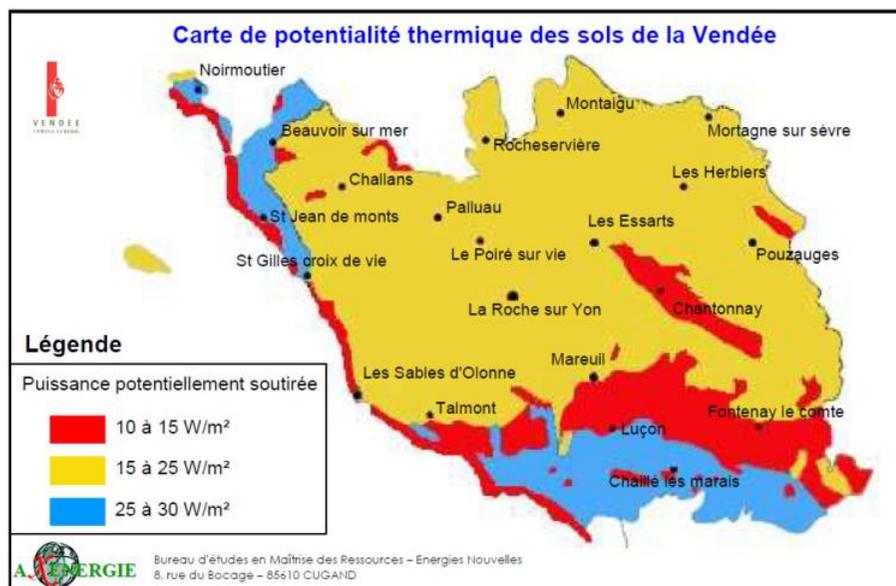
Entre autres :

- Se trouver à plus de 2 m des arbres (seuls pelouse, massifs de fleurs et petits buissons peuvent cohabiter avec le capteur horizontal enterré)
- Se trouver à plus de 1,50 m des réseaux enterrés non hydrauliques
- Se trouver à plus de 3 m des fondations, des puits, des fosses septiques ou des réseaux d'évacuation (risque de gel)...

Le captage vertical : La potentialité de mise en œuvre d'un capteur géothermique vertical dépend de la transmission thermique de la roche et de la contrainte technique de forage.

- Selon ces deux critères, les roches granitiques et schisteuses sont les plus favorables.

- Les zones de marais sont intéressantes sur le plan transfert thermique, en revanche les coûts de forage peuvent être très importants.



#### 4.5 Eau

La commune s'étend principalement sur des sols schisteux et imperméables ; l'eau s'infiltré donc peu et ruisselle en direction des points bas. Le réseau hydrographique présente donc un chevelu dense et homogène.

Les sols granitiques sont constitués d'une couche d'altération permettant l'infiltration et le stockage, à l'origine de résurgences alimentant les zones humides (mares).

La plus grande partie du territoire communal est située sur le bassin versant de L'Yon. Ce cours d'eau prend sa source sur la commune de St Martin-des-Noyers, et traverse la commune de La Roche-sur-Yon, sur près de 14 km. L'Yon reçoit plusieurs affluents qui subdivisent la commune en plusieurs sous-bassins :

En rive droite :

- L'Ornay résulte de la jonction, près de L'Ondière (Les Clouzeaux), de deux cours d'eau : Le Guyon et L'Amboise. Il se jette dans L'Yon à Moulin Neuf, au Sud La Roche-sur-Yon. Le Guyon puis L'Ornay marquent la limite communale Sud-Ouest.

En rive gauche :

- Le ruisseau du Noiron qui prend sa source au Nord du Bois de Château-Fromage.
- La Riaillée qui prend sa source en bordure du Bois de Château-Fromage. De nombreux émissaires convergent vers La Riaillée.

- La Trézanne qui prend sa source près du village de La Trézanne, et s'écoule en totalité sur le territoire communal.
- Le ruisseau de Coupe-Gorge qui prend sa source près du village du Pavillon, et s'écoule en limite Sud du territoire de La Roche-sur-Yon.

### Le risque inondation

Les inondations sont récurrentes à La Roche-sur-Yon. En 30 ans, la commune a été soumise à plus de 8 arrêtés de catastrophe naturelle, tous pour inondations et coulées de boue, certains associant également les mouvements de terrain voire le choc mécanique dû à l'action des vagues (2010).

La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation, mais possède un Atlas des zones inondables.

C'est un outil de connaissance qui fait partie des études à prendre en compte mais n'a pas d'opposabilité aux tiers.



Débordement de l'Yon en 2007 (Ouest-France du 22 juillet 2010)

Le territoire de La Roche-sur-Yon est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (2010-2015).

Les directives du SDAGE sont de « protéger énergiquement (et dans certains cas restaurer ou reconstituer) les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation (autoépuration ou amortissement des variations de débit et de niveau d'eau) ont été très souvent négligées jusqu'ici ».

Pour ce faire, le SDAGE demande à ce que « Les schémas directeurs et les PLU prennent en compte les zones humides, notamment celles qui sont identifiées par le SDAGE et les SAGE, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection, par exemple le classement en zones N (secteur NP ou NL), assorti de mesures du type :

\* interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol ;

\* interdiction stricte de toute nouvelle construction ;

\* protection des boisements par classement en espace boisé.

Le SDAGE Loire-Bretagne est décliné en plusieurs sous-bassins versants hydrographiques dont les objectifs et dispositions spécifiques à ces bassins sont définies au travers de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par le SAGE du Bassin du Lay

Figure 1 : périmètre du SAGE du LAY



Le SAGE du Bassin du Lay, créé par arrêté préfectoral du 4 mars 2011, qui préconise le maintien et la préservation des milieux (zones humides, maillages bocagers, ripisylve...) qui influent positivement sur la qualité de l'eau. Pour pouvoir préserver ces zones, il est nécessaire de les connaître, de connaître leur rôle ou celui qu'elles pourraient jouer, et que chacun prenne conscience de leur utilité.

#### **Imperméabilisation des sols :**

Cette imperméabilisation concerne d'une part le revêtement goudronné de la voirie mais également de nombreux arrières de parcelles ou cœur d'îlots dans le Pentagone qui ont été investis par les extensions ou des espaces de parkings. Toutefois, dans les secteurs hors Pentagone la majorité des espaces libres sont traités en matériaux perméables. Cette perméabilité est renforcée par un nombre important d'espaces de jardins.

Les cheminements de fond de vallées sont principalement en terre ou enherbés, et constituent un véritable support de sensibilité paysagère au sein de l'espace urbain ou à proximité d'espaces plus paysagers comme l'étang de la Brossardière et les pentes bocagères qui surplombent la vallée de l'Ornay.

## 4.6 Cadre de vie et déplacements

Il existe sur le territoire communal des venelles ou sentiers au sein de l'espace urbain qui descendent vers les vallées et permettent une circulation piétonne qualitative. Une promenade permet la découverte de ces rubans paysagers remarquables.

#### **Nuisance sonore :**

L'article L 571-10 du code de l'environnement (article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit) prévoit la mise en œuvre du classement des infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Le caractère de route express est conféré au contournement Nord de La Roche-sur-Yon par la route nationale 160 par décret du 30 octobre 1992 et à la route nationale 160 entre La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne par décret du 2 décembre 1992, prorogé par le décret du 14 novembre 1997.

Afin d'anticiper ces difficultés notamment, l'AVAP accompagne et encadre la mise en place de double vitrage et certaines adaptations qui pourraient être nécessaire pour répondre à des motifs d'isolations acoustiques et thermiques.

## 4.7 Economie

### Commerce :

La commune est dotée d'un tissu commercial dense.

**Le commerce du centre-ville** concerne aujourd'hui 500 commerces indépendants et franchisés, dont plus de 40% d'enseignes nationales dans tous les secteurs de la grande consommation. L'équipement de la personne (prêt à porter, accessoires, bijouteries..) représente 25% des boutiques présentes à l'intérieur du Pentagone, suivi de près par les services à la personne et le secteur hygiène-beauté-santé. L'hyper centre se caractérise par deux quartiers marchands :

- **Le Quartier Clemenceau**, spécialisé dans l'équipement de la personne est caractérisé par un nombre important d'enseignes nationales
- **Le Quartier des Halles** caractérisé par de nombreuses boutiques indépendantes pour la plupart, offre une large palette de produits (prêt à porter, décoration, alimentaire...) et de services. Le marché des Halles, avec ses 80 commerçants locaux, est installé au cœur du quartier.

Aujourd'hui, les commerces des Jaulnières, de Saint-André d'Ornay, du Bourg-sous-La Roche ou encore de la Garenne... sont de véritables lieux d'animation et de vie.

Le nouveau pôle commercial de la Route d'Aizenay répond à un vrai besoin pour le quartier des Forges : boulangerie, bureau de tabac, fleuriste, association de producteurs...

Pour conforter ses opérations de réaménagement du **quartier des halles** et du Bourg-sous-La Roche, la Ville de La Roche-sur-Yon facilite l'installation de nouveaux commerces en proposant un dispositif d'aide au loyer commercial.

Un schéma de développement commercial a été approuvé le 3 février 2015 visant à redynamiser le commerce en centre-ville ainsi que dans les centralités de quartier et à réguler les zones commerciales périphériques.

L'AVAP encadre les interventions sur les devantures commerciales afin de promouvoir une image qualitative, tout en tenant compte des problématiques de réinvestissement. Il a notamment été pris en compte la nécessité de maintenir un accès indépendant aux étages dans le cadre d'un commerce en rez-de-chaussée n'utilisant pas l'étage, afin de pouvoir offrir de nouveaux logements en centralité tout en renforçant la dynamique commerciale propre au centre-ville.

### Entreprises :

Le chef-lieu de la Vendée, avec ses fonctions administratives et sanitaires (CHD, CHS, clinique), premier pôle tertiaire du département, carrefour universitaire de la Vendée, est un lieu privilégié de développement pour les entreprises.

Sa situation au cœur de la Vendée et aux portes de la côte Atlantique, son cadre de vie agréable, le dynamisme de ses PME/PMI sont autant d'atouts qui font de la ville un environnement de travail apprécié des entreprises et de leurs salariés.

Chaque année, 80 nouvelles entreprises choisissent La Roche-sur-Yon pour se développer et la présence de nombreux leaders nationaux en témoignent :

- Atlantic Industrie, n°1 français du matériel thermique et aéraulique
- Groupe Yves Cougnaud, leader français dans la construction de locaux modulaires
- Sepro Robotique, un des leaders mondiaux de la construction de robots pour l'injection plastique

#### **Tourisme :**

La Roche sur-Yon possède un patrimoine architectural et urbain remarquable. Son territoire possède de vastes ensembles paysagers supports des différents circuits de randonnées à pied et à vélo. La proximité des plages, accessibles par l'autoroute ou le rail en fait un lieu d'étape privilégié qui compte de nombreux visiteurs à la saison touristique.

Afin d'offrir un panel diversifié, l'office de tourisme propose des circuits de découverte du patrimoine naturel et culturel. Avec la découverte du patrimoine napoléonien et historique yonnais à l'aide d'Audio-guides, de visites commentées et de découvertes en calèches.

Les différents supports de ces découvertes des multiples patrimoines du territoire a été encadré et préservé dans la définition du périmètre de l'AVAP et dans ses documents réglementaires.

## 5-Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP

D'une manière générale, l'AVAP ne préconise pas d'éléments susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'environnement et la santé humaine.

### 5.1 Les enjeux de la biodiversité

Les différents éléments sensibles (secteurs de jardins, cours d'eau, ripisylve, haies, boisements, ...) sont inclus dans le périmètre de l'AVAP avec des secteurs spécifiques :

#### **Préservation des trames verte et bleue sur le territoire de l'AVAP**

Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions réglementaires qui ont été mises en place.

Le repérage précis sur le territoire est porté sur la carte des qualités architecturales et paysagères, et les modalités de préservation et d'encadrement portées au règlement. Une liste d'essence figurera en annexe du rapport de présentation en fonction des destinations : haie, ripisylve, boisement et les éléments existants et indigènes sont préservés.

Les vallées de l'Yon et de l'Ornay ont une forte valeur patrimoniale et environnementale et font l'objet de sous-secteurs spécifiques dans l'AVAP et de prescriptions réglementaires permettant leur préservation et intégrant la prise en compte de secteurs sensibles comme les jardins de bords de rivières. Les essences proscrites (invasives...) seront précisées dans le règlement.

Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés (arbres isolés ou en groupement, bois, jardins, ripisylves...) ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans la servitude A.V.A.P.

### 5.2 Les enjeux du paysage

Au regard de la topographie et des problématiques d'inondabilité des rivières, il convient de protéger tout élément susceptible de favoriser le maintien des sols et d'éviter les ruissellements : boisements, jardins et sols imperméables. La plupart de ces éléments repérés sur les cartes des enjeux patrimoniaux sont protégés dans le cadre de l'AVAP par l'intermédiaire du règlement et de la carte des qualités architecturales et paysagères.

Des prescriptions seront également faites :

- sur les parties de boisement pouvant évoluer vers une strate arbustive pour dégager les points de vue sur les remparts et permettre le maintien du promontoire qui est soumis à des problèmes de stabilité.
- concernant les essences à proscrire dans le cadre, d'une part du maintien d'une strate arbustive et arboricole d'essences indigènes et d'autre part dans le maintien des sols et du confortement de la ripisylve.

Les alignements d'arbres structurants et marquants du territoire, ainsi que les principes de ripisylves ont été protégés, tout comme les espaces de jardins qui contribuent à la qualité du paysage urbain du territoire.

Les points de vue sur le centre ancien et les grandes perspectives urbaines, ont été repérés et figureront sur le règlement graphique qu'est la carte des qualités architecturales et paysagères afin d'ajuster les prescriptions réglementaires à cet enjeu.

De manière générale sur le reste du territoire de l'AVAP, les volumétries, matériaux et couleurs sont réglementées de manière à ce que les bâtiments s'intègrent de manière respectueuse dans les ensembles bâtis ou paysagers existants alentours. L'architecture contemporaine a également été prise en compte de cette manière.

### 5.3 La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain

Dans le cadre du diagnostic de l'AVAP, une relecture du territoire, une redéfinition des enjeux et des gradations de protection (intégration de l'enjeu patrimonial, mais aussi de l'enjeu urbain, de l'enjeu économique et de l'enjeu de développement durable) a été effectuée. Cela a permis un réajustement, autorisant sur certains secteurs, une recomposition des îlots et la constitution d'un front urbain de hauteur parfois plus importante permettant de limiter l'extension sur les secteurs de jardins préservés et permettre leur préservation effective.

L'AVAP a notamment réévalué la possibilité d'extension et de constructions d'annexes, notamment sur les petites maisons ouvrières, afin de permettre l'évolution des bâtiments et d'éviter leur abandon au profit de programmes neufs.

### 5.4 Les énergies renouvelables et le développement durable

L'AVAP encadre également les améliorations thermiques sur le bâti ancien en fonction de ses caractéristiques (enduits respirants à base de chaux, interdictions des enduits ciments qui nuisent à la pérennité de certaines maçonneries...). Interdiction ajustée de produits PVC pour leur inadaptabilité aux menuiseries et profilés anciens, mais aussi pour leur toxicité et les problématiques de recyclage.

Elle encadre également les équipements d'exploitation d'énergie renouvelable en fonction de leur impact sur l'environnement bâti et paysager. Proposition de différents systèmes (implantation sur des éléments de liaison ou des édifices secondaires, etc.).

La possibilité d'implantation de chaudière à bois, avec notamment la problématique des évacuations tubulaires, fera l'objet d'accompagnement d'aspect afin de pouvoir les autoriser sans surcoût.

## 5.5 L'eau – gestion des ruissellements et de la qualité des eaux

L'encadrement des interventions sur le bâti et les espaces libres en zone d'inondabilité fera l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement

La préservation des différents systèmes de plantations des pentes par les jardins et boisements ayant un rôle d'épurateur et de filtre drainant entre les ruissellements sur les pentes et les fond de vallées fera l'objet de prescriptions particulières.

Enfin, le maintien et le confortement de la perméabilité des sols est prescrit, y compris sur les espaces publics.

## 5.6 Le cadre de vie

Les liaisons douces (sentes, promenades de bords de rivières) ont fait l'objet d'un repérage et d'une protection. Le règlement imposera le maintien de la spécificité et du caractère de ces supports, et la préservation du traitement de sols des cheminements existants lorsqu'ils sont traités en matériaux perméables et sécurisés.

La préservation des caractéristiques des gabarits de bâtis des ensembles patrimoniaux, ainsi que le maintien des espaces libres (cours, jardins) et des clôtures de qualité contribuent à la préservation de l'identité spécifique et fortement paysagère des pentes de l'Yon. Le mobilier urbain et la signalétique feront également l'objet de prescriptions, notamment sur les espaces urbains et les places historiques afin de ne pas impacter de manière négative ou trop imposante l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

La mise en place de l'AVAP permettra d'optimiser également d'éventuelles procédures d'OPAH (notamment énergétique) – qui pourraient être mises en place dans le cadre de l'intercommunalité et de répondre ainsi aux thématiques du développement durable dans son aspect économique et social.

## 5.7 Préservation du dynamisme économique et encadrement mis en place autour des projets de développement

### Projet Piobetta et Projet de redéfinition d'un lieu d'accueil pour la mairie et pour le confortement de l'axe commerçant de la rue Georges Clémenceau

Afin d'accompagner au mieux ces projets de développement de nouveaux supports économiques et administratifs, des possibilités d'évolution de certains cœurs d'îlots (Piobetta, Jardin de la Mairie) font l'objet d'une prise en compte dans l'élaboration des prescriptions et des possibilités d'évolution de ces secteurs, tout en maintenant une qualité urbaine et paysagère dans les opérations.

Le confortement de l'axe commerçant de la rue Georges Clémenceau fait l'objet d'un encadrement des devantures commerciales et des possibilités d'extension de certains bâtiments remarquables, afin d'accueillir des commerces.

## **Conclusion**

Le dossier d'AVAP de La Roche-sur-Yon est élaboré dans un souci constant d'intégration des différents éléments du développement durable que sont l'aspect économique, l'aspect social, l'aspect environnemental et l'aspect culturel. La mise en révision du PLU est l'occasion d'une mise en cohérence. L'élaboration des règlements écrit et graphique permet d'assurer l'encadrement des interventions et la préservation des éléments sensibles.

La collaboration étroite entre la Ville, notamment le service urbanisme et le service instructeur, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine pour la clarté des préconisations et la prise en compte économique des pétitionnaires, permettra la réalisation concertée et partagée du document d'AVAP.

## **Annexes**



LES ENJEUX PATRIMONIAUX

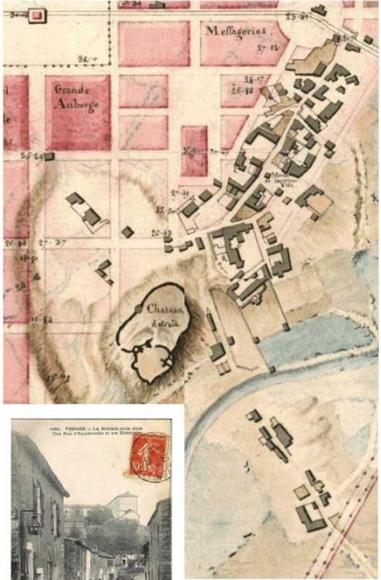
La Vieille Ville

Les spécificités de la Vieille Ville

- Un quartier de sensibilité médiévale à part de la construction napoléonienne et qui a préservé son système viarie sinueux.
- La préservation de la structure du rempart qui dessine le haut du promontoire
- La visibilité de la voie d'accès historique par le faubourg d'Ecquebouille.
- La cité administrative Travot implantée sur la butte féodale sur le site de l'ancien château et qui joue un rôle de signal important.

Les éléments constitutifs nécessitant un encadrement

- Des bâtiments d'échelles modestes et de façades sobres implantés à l'alignement regroupés autour de l'ancienne place de marché de la vieille ville aujourd'hui place de la Vieille Horloge (bâtiments portés en orange sur la carte ci-contre).
- Des implantations très modestes à l'alignement sur rue qui s'étagent le long de la rue d'Ecquebouille et signalent visuellement l'ancien faubourg et la voie d'accès vers la Vieille Ville (portées en orange).
- Des bâtiments des XVIII° et XIX° préservés avec belvédère sur l'Yon (portés en rouge).
- Une cité début XX° remarquable dans son programme architectural et l'intégration dans la structure ancienne qu'elle accompagne qualitativement (portée en violet).
- Un revêtement pavé qui accompagne l'identité de ce quartier historique et permet d'en ressentir la délimitation dans le traitement de sol.
- Les anciens remparts peu visibles car recouverts par l'enfrichement du promontoire ce qui pose également des problèmes de stabilité (portés en tracé noir).
- La cité Travot qui domine l'éperon et qui tient lieu de «château» dans le visuel de la butte féodale.



Extrait du «Plan général du projet de la nouvelle ville à construire à La Roche sur Yon, conformément au décret impérial du 5 prairial an 12» signé par l'Inspecteur des Ponts et Chaussées Lamandé. A.D. de la Vendée - cote F14/10263-4



Maisons place de la Vieille Horloge A.D.cote 2F1065



Rue d'Ecquebouille A.D. cote 2F1804



cité Travot



rue d'Ecquebouille



Bourbon Vendée (lithographie A.M.)

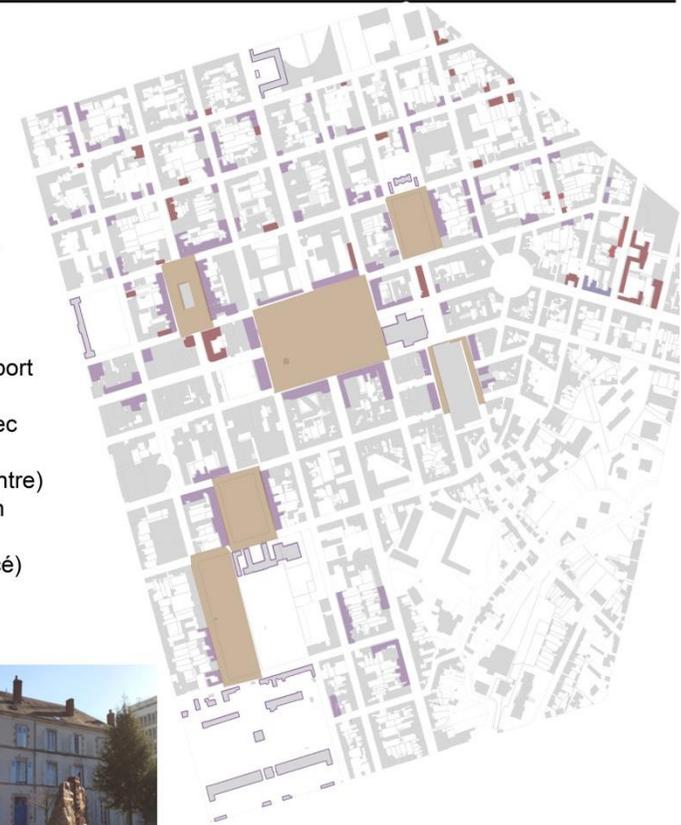


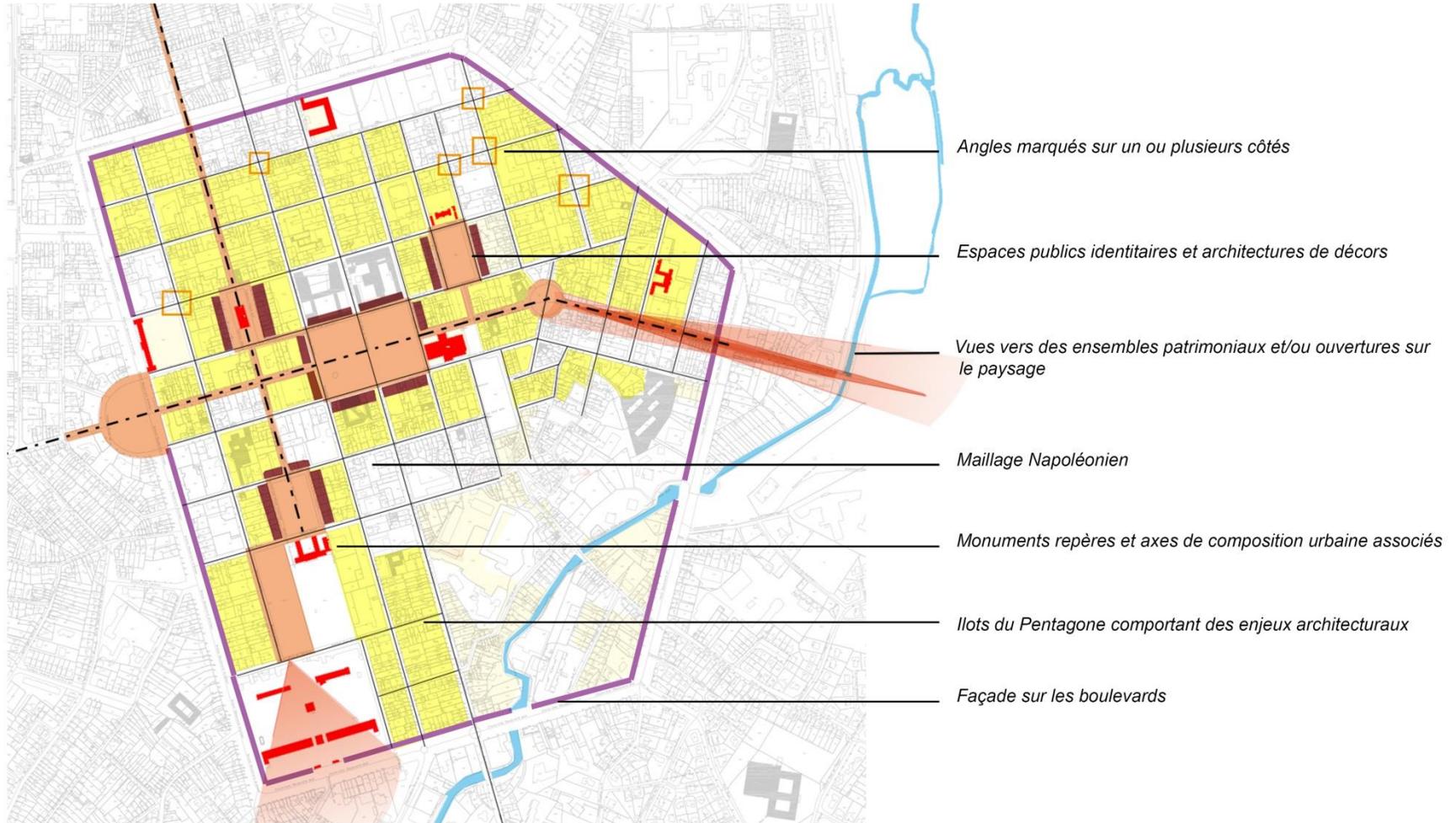
**Les spécificités de la Ville Napoléonienne**

- Une trame viaire issue du programme de «ville neuve» voulu par Napoléon Ier.
- Un maillage de grands espaces publics qui se répondent et sont composés les uns par rapport aux autres .
- Des architectures dites napoléoniennes présentant de grands ensembles sobres et de gabarits homogènes.
- Des grands édifices marquant fortement l'espace urbain.
- Des bâtiments de style éclectique fonctionnant en unités qui agissent comme de «petits monuments» dans l'unité napoléonienne.

**Les éléments constitutifs nécessitant un encadrement**

- Des monuments majeurs, principalement des équipements XIX°, agissant comme repères et par rapport auxquels sont définis les axes de composition et les espaces majeurs.
- Des bâtiments issus des programmes napoléoniens présentant une architecture sobre, répétitive, avec dans certaines parties des unités juxtaposées.
- Des bâtiments « décors », formant un écran aux espaces publics (portés en marron sur la carte ci-contre) et au monument qu'ils portent ou marquant un axe ou un angle, dans l'esprit de simplicité napoléonien (en violet).
- Des bâtiments « monuments » de la seconde partie du XIX° siècle, et du début du XX° (en rouge foncé) qui fonctionnent indépendamment d'un ensemble. Ils présentent une volumétrie et des matériaux différents de ceux des bâtiments traditionnels.
- Des angles présentant des façades travaillées, mettant en valeur les rencontres des axes de composition du quadrillage viaire napoléonien.
- Des espaces publics composés pour la plupart dès l'origine du programme, et organisés en relation avec l'ancienne Place d'Armes.







## LES ENJEUX PATRIMONIAUX

### La ceinture des Boulevards

#### Les spécificités de la Ceinture des Boulevards

- Une ceinture marquant visuellement et physiquement la limite entre la ville napoléonienne et la ville au-delà.
- Un ensemble de voies portant des plantations d'alignement mais présentant de grandes disparités dans le cadre bâti.
- Des front bâtis extérieurs qui ont été définis dans le document d'urbanisme comme des secteurs de densification importante, notamment en hauteur.

#### Les éléments constitutifs nécessitant un encadrement

##### - Boulevard d'Italie – Boulevard des Etats Unis

En contrebas du centre historique, Ils suivent la vallée de l'Yon.

Le bâti du côté nord est relativement bas, avec des éléments de grande qualité comme le haras ou certaines grandes demeures.

##### - Boulevard d'Angleterre – Boulevard des Belges

Ce sont des boulevards en pente qui ne présentent pas d'enjeu de vue spécifique.

Une partie des bâtiments présente déjà des volumes importants d'une architecture avec peu de caractère. Il reste toutefois des ensembles de qualité.

L'angle entre les deux boulevards est marqué par un ensemble de bâtiments plus bas de part et d'autre, avec un ensemble de petites villas intéressantes sur la partie extérieure au Pentagone

L'arrivée sur le Boulevard Aristide Briand, outre la rupture de pente, est marquée sur le Boulevard d'Angleterre par un nombre de bâtiments d'intérêts patrimoniaux plus importants, présentant une volumétrie à R+1, jouxtant des secteurs qui pourraient faire l'objet de recomposition.

##### - Boulevard Aristide Briand

C'est le boulevard présentant de nombreuses villas et demeures intéressantes au niveau patrimonial, qu'il s'agisse d'un côté ou de l'autre.

La Place de la Vendée présente un front bâti plus élevé qui permet de lire la forme en demi lune de la Place.

- **Angle du boulevard Aristide Briand et boulevard des Etats-Unis** en face du Haras : à l'arrière de la bande de plantations se trouve un petit espace ombragé rappelant une place de village, et bordé par un ensemble de petites villas rappelant par la volumétrie et l'identité l'angle décrit ci-dessus entre le boulevard d'Angleterre et le boulevard des Belges. Ces deux ensembles d'identités spécifiques ouvrant la vue, offrent une respiration à maintenir et feront l'objet d'un secteur particulier.



Boulevard des Etats Unis

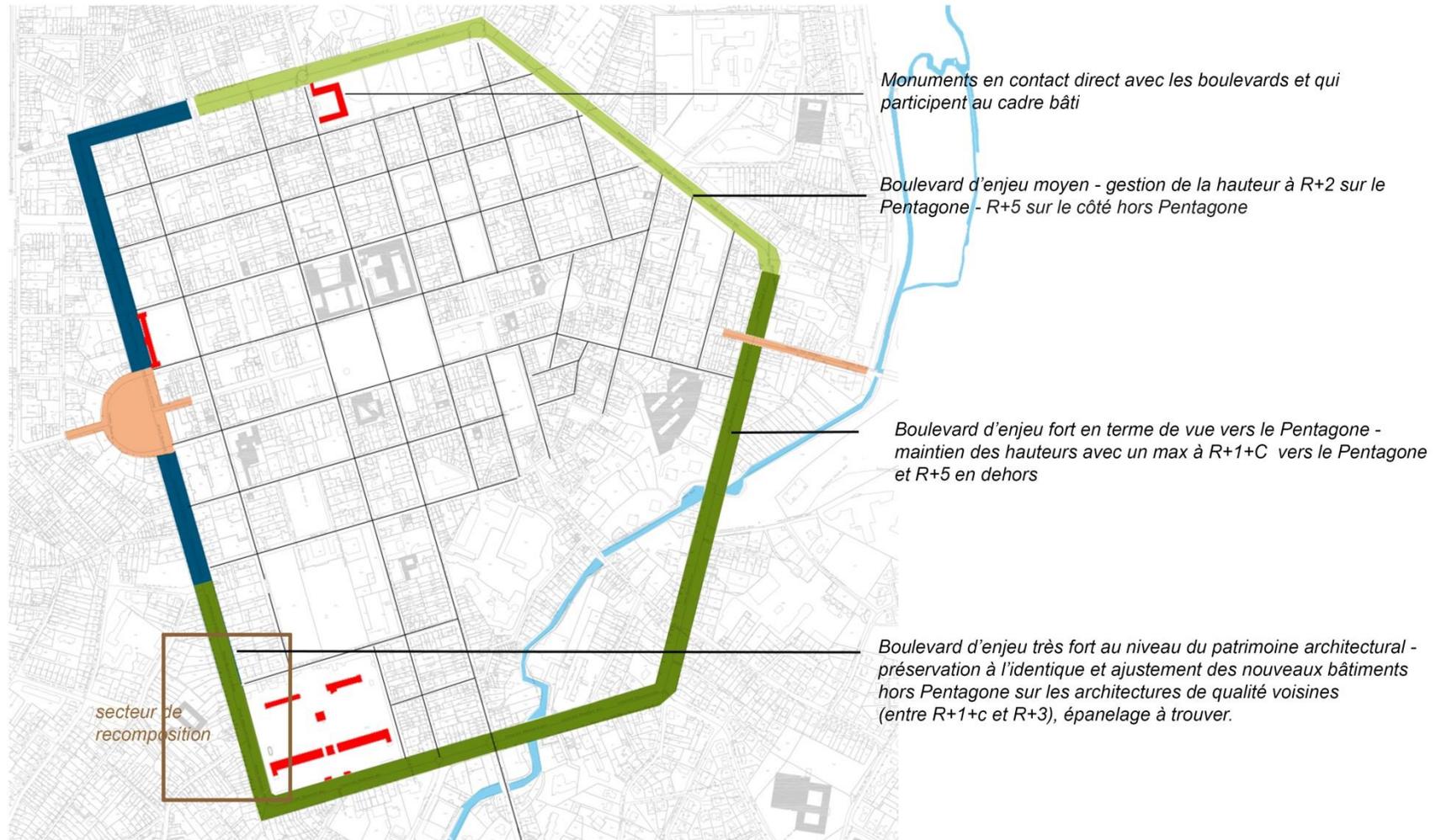


Boulevard des Belges



Boulevard Aristide Briand







**Les spécificités des quartiers XIX° et début XX°**

- **Le quartier de la Gare** s'est implanté au sud de l'avenue de la Gare qui commence sur le Boulevard Aristide Briand. Il se compose d'un ensemble de grandes maisons bourgeoises et d'alignement de maisons de ville avec modénatures.

- **Le quartier du Sacré Coeur** s'est développé entre l'église et le boulevard d'Angleterre le long de l'axe de composition depuis la Place du Théâtre dans la Ville Napoléonienne et en prondeur de tissu jusqu'au boulevard Louis Blanc.

- **Le quartier «Maréchal Leclerc»** s'est développé suite à l'arrivée de la gare. On y trouve des ensembles de petites maisons, dont certains de grande qualité comme l'ensemble rue du vélodrome.

Ces deux quartiers se définissent par un habitat ouvrier à rez-de-chaussée ou en petites maisons de ville à deux travées à un étage.

**Les éléments constitutifs nécessitant un encadrement**

**- Quartier de la Gare :**

- Des alignements de maisons de ville «de prestige» à trois travées ou plus portant souvent des décors en façade sur l'avenue de la Gare et sur le Boulevard Louis Blanc.

- De grandes maisons bourgeoises à symétrie centrale, avec un jardin parfois clos de hauts murs et qui composent un tissu aéré comme rue Hoche.

**- Quartier du Sacré Coeur :**

- Un habitat ouvrier modeste qui s'est développé dans les secteurs du faubourg ouvrier du Sacré-Coeur, comme la rue de la République ou la rue Ferrer.

Les bâtiments sont entre rez-de-chaussée (sur cave) et R+1 sur cave et comportent entre deux et trois travées. La toiture est à deux pans et couverte d'ardoise, avec parfois une évolution en tuile mécanique.

Malgré la modestie des programmes, les encadrements de baies font l'objet d'un traitement brique et pierre, ou simplement pierre, qui animent la façade et contribuent à caractériser les éléments de ce type qui se présentent généralement en groupement de plusieurs unités formant lotissement.

**- Le quartier «Maréchal Leclerc»:**

Le bâti, est de même type que sur le quartier du Sacré Coeur et se répartit par petites unités le long de quelques voies (rue des Serbes, des Gondoliers ou Villebois Mareuil).

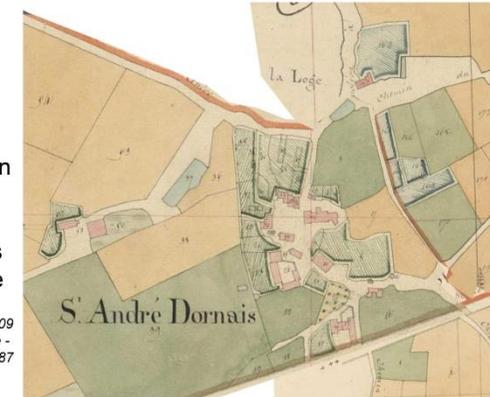
Quelques éléments de maisons de bourgs se rencontrent également le long du boulevard du Maréchal Leclerc.





**Les spécificités du centre ancien de Saint-André d'Ornay**

- Un village dont les origines remontent au XI<sup>e</sup> siècle et qui conserve aujourd'hui une identité bien définie :
  - Un ensemble de maisons de bourg alignées le long de la «route des Sables».
  - Des propriétés dont les parcs et jardins sont entourés de murs de clôtures.
  - Un noyau actuel regroupé autour de la Place de l'Eglise qui s'est déplacé depuis 1804 avec la disparition de l'ancienne église (au niveau de la mairie annexe).
- La fusion avec la ville de La Roche-sur-Yon a considérablement modifié le visage de ce village fortement agricole qui possédait encore une centaine de fermes sur son territoire (moins d'une dizaine aujourd'hui). Quelques petites propriétés agricoles situées à proximité de la centralité historique encore lisibles ont disparues avec la mise en place des lotissements.



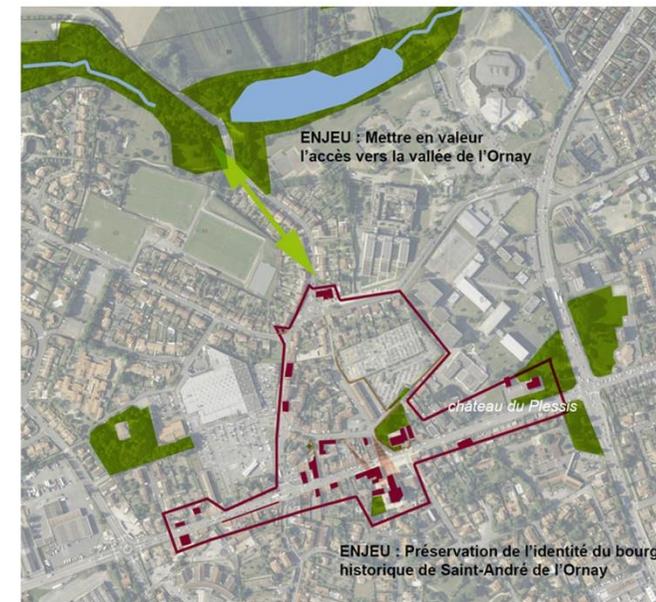
Cadastre de 1809  
A.D. de la Vendée -  
cotes de AMRY\_1G02sao\_3Ri375 à 3Fi387

**Les éléments constitutifs**

- Un ensemble de bâtiments «mémoire» encore en place : Maison de l'Abbé Renault (presbytère), ancien café des sports, ancienne école privée de garçons, mairie annexe, église de 1894...
- Un tracé viaire en profondeur de tissu encore en place depuis le déplacement du centre : rues du Calvaire, rue Calixte Fillon, Chemin Eugène Louis.

**Mesures de gestion et de protection des éléments sensibles à envisager dans le règlement d'AVAP - réflexions**

- Préserver les éléments patrimoniaux encore en place qui sont la mémoire Saint-André.
- Encadrer l'évolution des secteurs patrimoniaux et des éléments plus récents à proximité immédiate.
- Recentrer le secteur à protéger sur les parties regroupant un ensemble d'éléments de patrimoine identifiables permettant ainsi de lire l'identité Ornaïenne.
- Intégrer la portion formant aujourd'hui l'entrée dans le centre ancien depuis la Roche-sur-Yon en s'appuyant sur le château du Plessis.



ENJEU : Mettre en valeur l'accès vers la vallée de l'Ornay

château du Plessis

ENJEU : Préservation de l'identité du bourg historique de Saint-André de l'Ornay





**Les spécificités de la vallée de l'Yon**

- L'Yon traverse ici la partie la plus urbaine de son cours et pénètre brièvement dans le pentagone. Directement liée à l'histoire de l'occupation du site, la rivière constitue aujourd'hui un support de paysage et de promenade en plein centre ville qui constitue un enjeu patrimonial et touristique majeur.

**Les éléments constitutifs nécessitant un encadrement**

- La grande majorité des rives est plantée et les sentiers qui la longent sont étroits et pas toujours qualitatifs voire ponctuellement inexistants.
- Le bord de rivière est composé de ripisylves, jardins de particuliers ou d'espaces verts d'ensemble collectifs. On rencontre également quelques jardins familiaux.
- Les arrières de petites maisons situées sur le boulevard d'Italie sont composés de jardins situés en contrebas par rapport au boulevard et font donc partie intégrante de l'entité de la vallée de l'Yon.
- Certains jardins, notamment ceux de l'arrière de la rue des Poilus sont parfois encombrés d'annexes précaires et les escaliers d'accès à l'eau et murs de soutènement sont parfois en mauvais état. Ils présentent un enjeu de revalorisation important de la vallée et des secteurs de promenades qui les bordent.
- La commune a également mis en place une promenade le long de la rivière qui présente des séquences plus ou moins qualitatives en fonction des ensembles bâtis et des activités qui peuvent la border.
- On rencontre également des points de franchissement qui jalonnent le cours «urbain» de l'Yon comme les ponts



Les secteurs de promenades et le cadre paysager



Les franchissements



Les arrières de la rue des Poilus





**Les spécificités du domaine de la Brossardière**

- « Un premier château a été construit au 17ème siècle (attesté en 1620) par la famille Chappot, mais fut détruit lors de la guerre de Vendée (1793-1796). Encore en ruine, il fut la résidence du Préfet Merlet, nommé par Napoléon, en attendant la construction de la préfecture entre 1804 et 1810. Le château actuel a été reconstruit entre 1837 et 1841 par le maire de Saint André d'Ornay.»

**Les éléments constitutifs**

- L'ensemble, tout en étant transformé en équipement (Foyer départemental pour l'enfance), a conservé son emprise et la perception de l'ancien domaine.
- Un enjeu paysager important directement lié à la vallée de l'Ornay avec l'étang en fond de vallée et les pentes bocagères associées à l'ancien domaine (partie verger et partie agricole)

Cadastre de 1809  
A.D. de la Vendée -  
cotes de AMRY\_1G02sao\_3Ri375 à 3Fi387



**Mesures de gestion et de protection des éléments sensibles à envisager dans le règlement d'AVAP - réflexions**

- Préserver les éléments patrimoniaux encore en place : «château», pigeonnier, annexes XIX°
- Préserver la partie de clôture encore en place : piliers et grille sur mur bahut.
- Préserver le cadre paysager avec le maintien de la ripisylve et des haies bocagères.
- Maintenir un traitement paysager en bordure de la nouvelle zone à urbaniser en face afin de protéger le cadre de l'ancien domaine.

