

## SOMMAIRE DES ANNEXES

1.	LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.....	2
2.	OCCUPATION DES SOLS.....	5
3.	ETAT EXISTANT .....	7
4.	PROGRAMME DE DECONSTRUCTION .....	13
5.	PRESENTATION DE L'OPERATION IMMOBILIERE .....	15
6.	EXTRAIT CADASTRAL .....	18
7.	EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME .....	19
8.	MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES .....	20
9.	ZONES DE REPARTITION DES EAUX (ZRE) .....	26
10.	PERIMETRE DE PROTECTION DE LA RETENUE DE MOULIN PAPON .....	26
11.	RISQUES MAJEURS (RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES).....	29
12.	SITES INDUSTRIELS ET POLLUES .....	31
13.	PAYSAGE .....	33
14.	MONUMENTS HISTORIQUES .....	36
15.	PROGRAMMES D'AMENAGEMENT EN COURS DANS LE SECTEUR YONNAIS.....	37

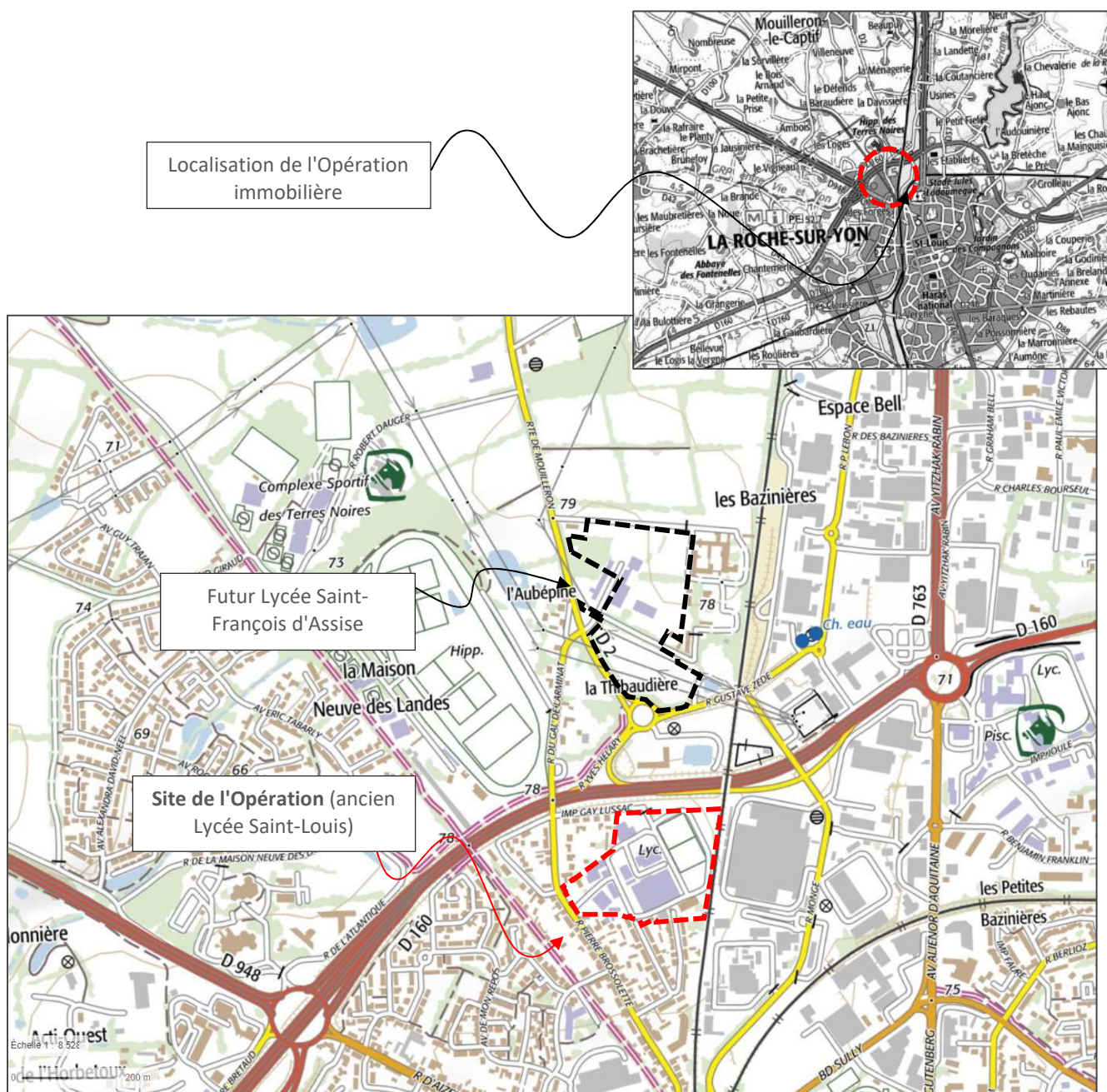


## 1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

### 1.1. Carte de localisation

L'Opération d'aménagement est placée dans la couronne yonnaise au Sud de la voie de contournement Nord de la Ville de La Roche-sur-Yon, sur un secteur actuellement occupé par l'un des deux sites du Lycée général, technologique professionnel Saint-François d'Assise (site Saint-Louis Technique).

Ce Lycée a déménagé en ce début d'année 2021 vers de nouveaux locaux construits dans ce même secteur au Nord de la voie de contournement (L'Aubépine, Commune de Mouilleron-le-Captif), laissant un vaste parcellaire libre d'aménagement.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)





## 1.2. Situation du périmètre de l'Opération (ex-Lycée technique Saint-Louis)

*Pour information ci-dessous, il est également indiqué le site du nouveau Lycée Saint-François d'Assise.*



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)





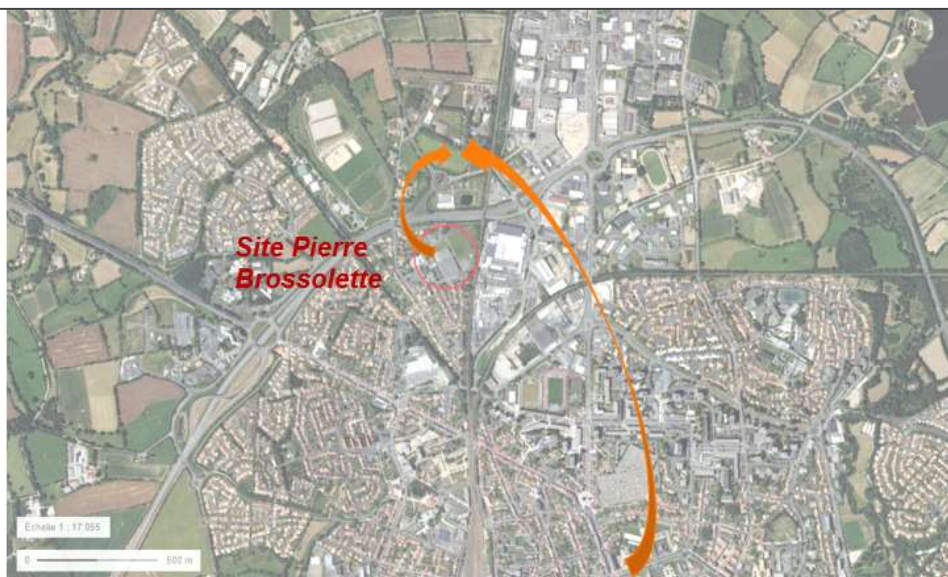
Le Lycée à emménager dans ses nouveaux locaux en janvier 2021 (cf. schéma ci-dessous), prévu initialement pour la rentrée 2020 :

## Contexte

•Rentrée 2020 : Départ du Lycée Saint-François d'Assise des 2 sites aujourd'hui occupés, pour s'installer dans leur nouveau bâtiment sur le site de l'Aubépine au Nord de la Ville.

•09/2019 : Lancement d'une Etude de Programmation Urbaine pour 6 mois.

**Objectifs : définir l'ambition, la vocation & la programmation de l'ilot Pierre Brossolette en acquisition, en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble mêlant habitat, tertiaire et services.**



Images issues du site  
<https://www.stfrancoislaroche.fr/>

Les ateliers up+ sce |

Extrait du 1<sup>er</sup> diagnostic "Restitution diagnostic"(SCE Atelier up+, octobre 2019)





## 2. OCCUPATION DES SOLS

### 2.1. Occupation des sols autour du site



Extrait de la photographie aérienne (Google Earth, 07/07/2019)



## 2.2. Analyse urbaine d'insertion du projet



Extrait du 1<sup>er</sup> diagnostic "Restitution diagnostic" (SCE Atelier up+, octobre 2019)





### 3. ETAT EXISTANT

#### 3.1. Occupation du site



*Extrait de la photographie aérienne (Google Earth, 07/07/2019) et  
Plan des bâtiments (Rapport Sites et Sols Pollués – SOCOTEC, 2020)*

#### 3.2. Plan topographique de l'état actuel

*Cf. Plan topographique en page suivante (GEOUEST, septembre 2019)*



Plan topographique\_Planche 1 (GEOUEST, 2020)

Plan topographique\_Planche 2 (GEOUEST, 2020)





### 3.3. Photos de l'état existant

Extraits de l'étude "Restitution diagnostic" – SCE Atelier up+, octobre 2019.

Les connexions vers le quartier existant alentours :








Les bâtiments et structures actuelles :




Les bâtiments et structures actuelles :

### Analyse Du Bâti



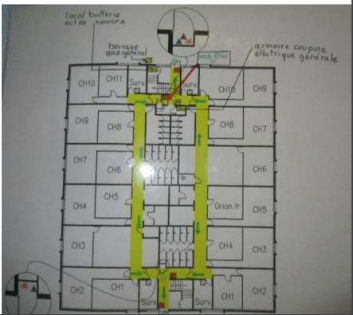

Salles de cours + Internat 1280 m<sup>2</sup> au sol (60x20m) R+1

### Les Internats



Internat 990 m<sup>2</sup> au sol (30x34m) en R+1  
Des espaces communs et de circulation « aveugles »

Les ateliers up+ sce |



### Analyse Du Bâti






Vie scolaire, Infirmerie et amphithéâtre  
Internat 445 m<sup>2</sup> au sol (34x13m) en R+1

Les ateliers up+ sce |








### 3.4. Historique d'occupation du site (extraits du Rapport Sites et Sols Pollués – SOCOTEC, 2020)

Date	Documents	Observation
01/01/1935	CCF0C-2171 1935 CAF C-217 0005ter 	Le site est totalement occupé par des parcelles agricoles ainsi que son environnement. La ligne de chemin de fer est déjà présente à l'est du site et la rue Pierre Brossolette aussi.
30/07/1963	C1326-0141 1963 CDP3897 2480 	Le site est toujours occupé par des terrains agricoles mais aussi par quelques petites bâtisses dans la partie ouest.  L'environnement à l'ouest et au sud du site s'est développé en un secteur résidentiel de La Roche sur Yon.
01/01/1972	C92PHQ8251 1972 CDP9264 7788 	Un grand bâtiment (atelier de mécanique) est apparu dans la partie sud du site, ainsi qu'un chemin d'accès à l'ouest et un stade de football à l'est.  L'environnement du site a peu évolué.



01/01/1979	C1226-0141 1979 LAROCHE-SUR-YON 3761	 <p>Le site s'est considérablement développé. Les petites bâtisses qui étaient présentes dans l'ouest du site n'y sont plus. Plusieurs bâtisses se sont bâties à l'est (accueil, cuisine, self), au nord (atelier de carrosserie) et deux au centre (atelier et gymnase en cours de construction).</p> <p>Un grand bâtiment de nature industrielle s'est construit à l'est de la voie ferrée.</p>
31/05/1997	CA97S00962_ 1997_FD85_0821	 <p>Le site à l'étude s'est encore développé. Un bâtiment est apparu dans la partie sud-ouest du site (internat et conciergerie) ainsi qu'un autre dans la partie sud (classes). L'atelier de carrosserie s'est agrandi.</p> <p>Des aménagements de voirie sont en cours au nord du site et le secteur à l'est continue de se développer en un secteur industriel.</p>
2019	Google Earth	 <p>Le site à l'étude possède sa configuration actuelle. Celle-ci n'a pas beaucoup évolué depuis 1997.</p> <p>L'environnement du site n'a pas beaucoup évolué depuis 1997.</p>

Le site à l'étude est occupé par des parcelles agricoles jusqu'à la fin des années 1960. A partir des années 1970, le lycée technique commence à occuper le site. Celui-ci continue de se développer jusqu'à la fin des années 1990 avec plusieurs bâtisses (gymnase, atelier de carrosserie, atelier de mécanique, internat, salles de classe, self...). Le secteur à l'ouest et au sud du site se développe en un quartier résidentiel tandis que le secteur au nord est plutôt à vocation agricole et celui à l'est, possède un caractère industriel.

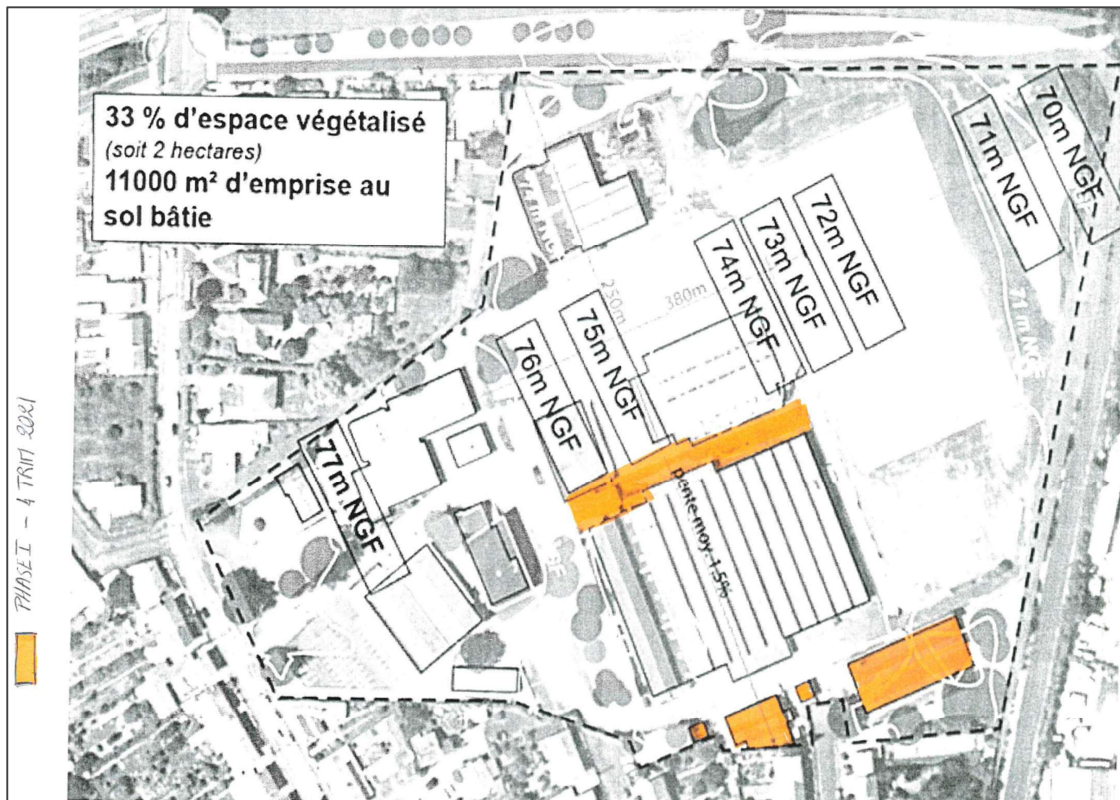




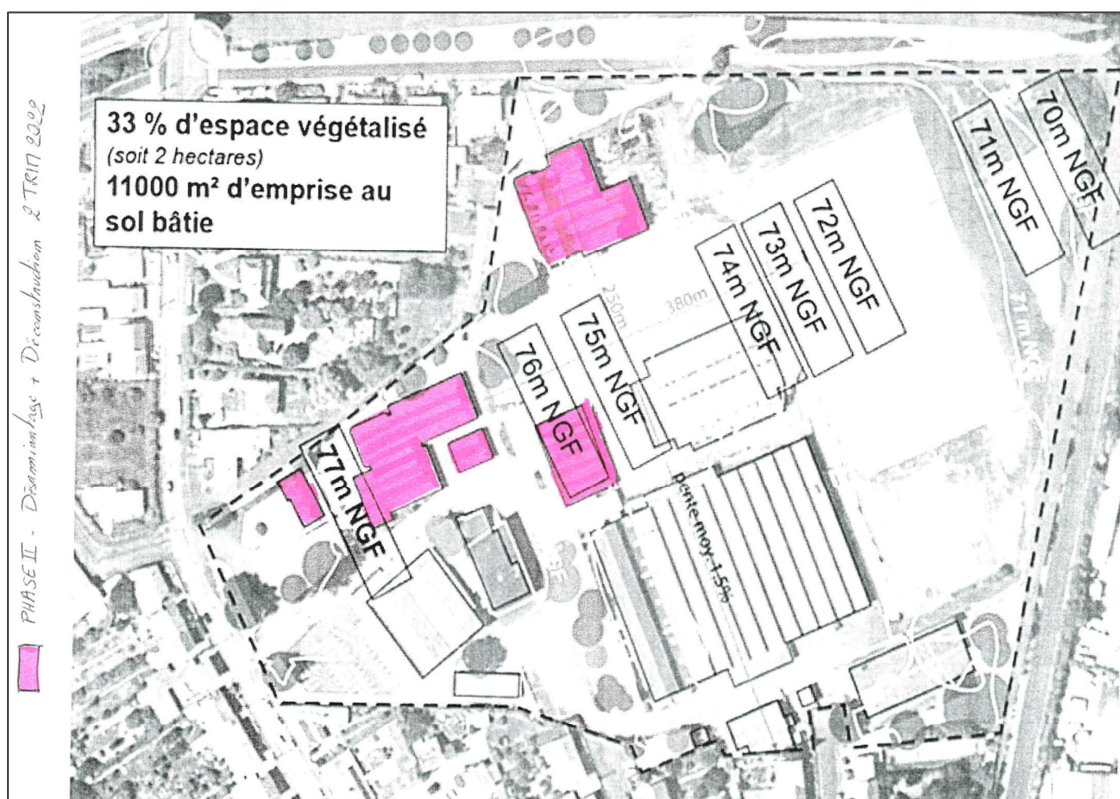
#### 4. PROGRAMME DE DECONSTRUCTION

Phasage des travaux – DURET Promotion (soiété TERRAVIA Aménagement)

1<sup>er</sup> Phase : démarrage automne 2021 par la déconstruction de bâtis et voiries

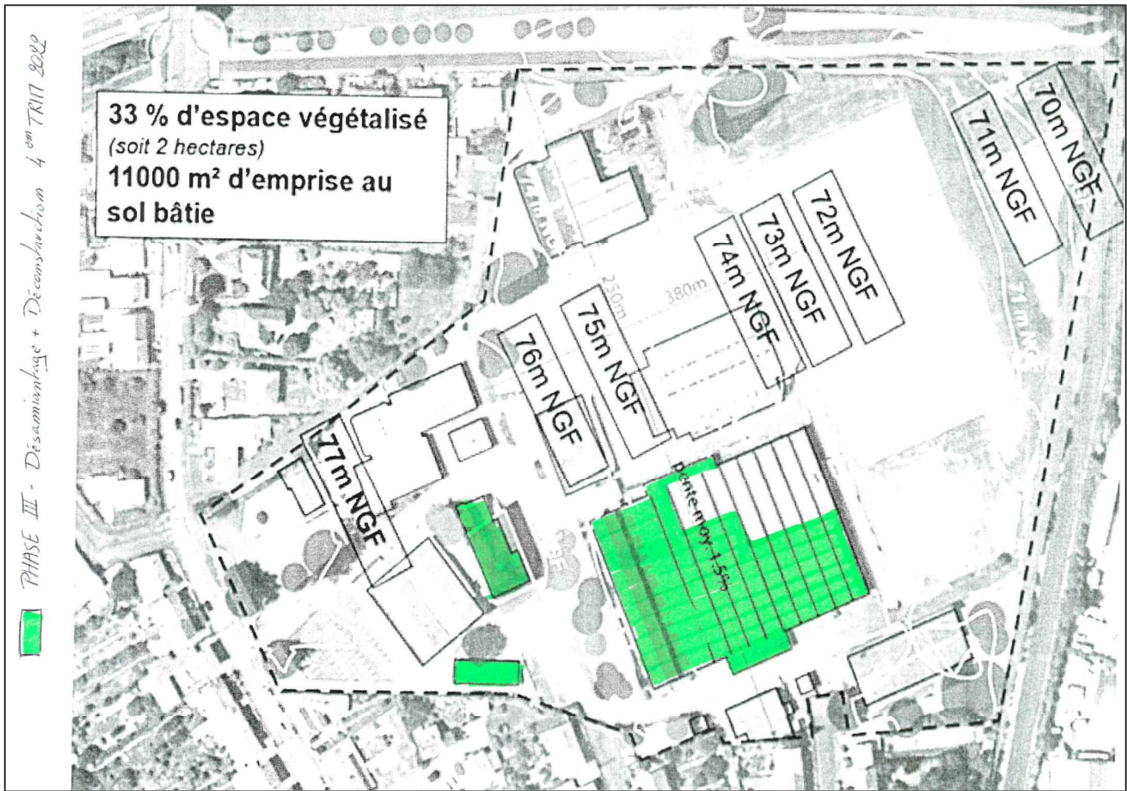


2<sup>ème</sup> Phase au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

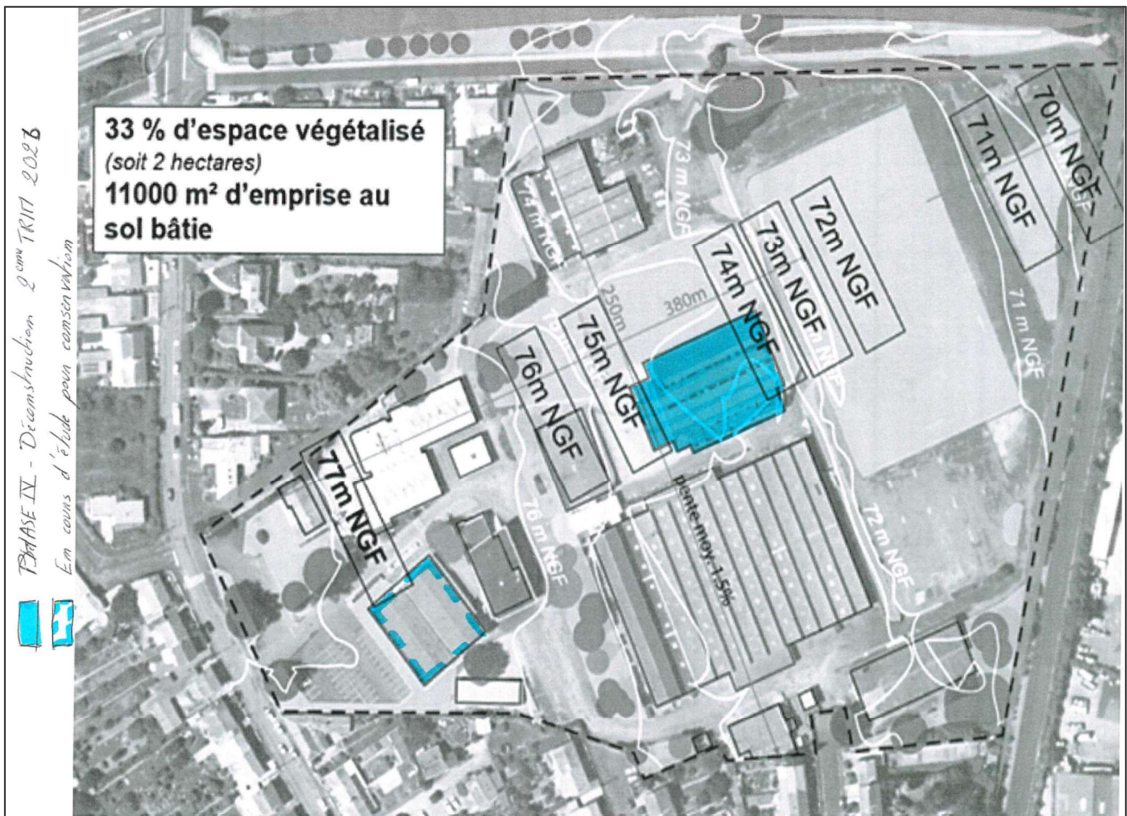




3<sup>ème</sup> Phase (4<sup>ème</sup> trimestre 2022)



4<sup>ème</sup> Phase (2<sup>nd</sup> trimestre 2026)





## 5. PRESENTATION DE L'OPERATION IMMOBILIERE

Extraits du Permis d'aménager PA- A (PA2 – Notice) – SCE Atelier up+, Avril 2021



Plan Masse / Source : SCE

Le projet Eclisia Parc est scindé en quatre sous-secteurs nécessitant pour chacun d'eux la constitution d'un Permis d'Aménager distinct.



Source : SCE

- Périmètre du Permis d'aménager Eclisia A
- Périmètre du Permis d'aménager Eclisia B
- Périmètre du Permis d'aménager Eclisia C
- Périmètre du Permis d'aménager Eclisia D
- Périmètre Eclisia Parc





Extraits du PA 2 :

### A | Les grands principes d'aménagement retenus : concepts du projet urbain

L'intention première du projet consiste à inscrire le quartier en continuité de la nature environnante et du paysage bocager pour lui forger son identité. Sa composition se structure par ses espaces publics permettant de faire pénétrer les espaces de nature et la trame bocagère au cœur des îlots bâtis.

Le projet Eclasia Parc porte plusieurs ambitions :

- + Poursuivre l'écriture de l'histoire du quartier,
- + Donner envie d'habiter et de vivre dans le futur quartier,
- + Répondre aux enjeux de la ville de demain via 3 thématiques clés :
  - Quelles mobilités durables ?
  - Quelles qualités environnementales ?
  - Quel confort et vie de quartier ?

Pour se faire, différents **leviers** sont mobilisés : innovation verte, intelligence environnementale (oasis vert et faible imperméabilisation, réemploi, requalification d'éléments existants, accompagnement du changement climatique).

En complément, le projet présente **une approche par les usages et pratiques de vie**, une réflexion sur le produit adapté aux cibles et une recherche de mixité programmatique.

### # Le paysage

Le projet propose d'inscrire le site dans sa géographie et son grand paysage en révélant son histoire agricole bocagère.

L'ensemble du projet devient ainsi un réel parc vivant et habité, proposant différentes ambiances végétales et autant d'îlots de fraîcheurs appropriables, à proximité immédiate des logements, services et activités.

Les ouvrages hydrauliques sont réalisés en aérien de manière à s'intégrer aux espaces publics majeurs et deviennent des espaces de respiration à paysager.

### # Organisation urbaine

L'implantation des constructions est imaginée afin de favoriser la double-exposition des logements et la création de prolongements extérieurs variés, s'ouvrant sur le paysage (jardins sur cœurs d'îlots végétalisés, terrasses avec vues sur les lanières vertes et la trame bocagère, attiques avec vues lointaines sur la ville).



Axonométrie Eclasia Parc / Source : SCE





**B | Description du plan de composition et organisation du programme****# Le principe de découpage parcellaire**

Le projet permet de créer globalement 12 îlots proposant un total d'environ 605 logements maximum dont 23 logements individuels, une résidence étudiante, une résidence Senior et des logements pour personnes handicapées. Une offre de locaux tertiaires et de services, d'environ 4200m<sup>2</sup> de SdP maximum est proposée en limite nord du quartier, le long de l'impasse Gay Lussac et en entrée depuis Brossolette pour les services en RdC.

Le quartier propose environ 3,3 ha de surfaces cessibles (56%) et 2,6 ha d'espaces communs (44%). Le total des espaces verts communs estimés est de 1,6 ha (soit 60% des espaces communs). Le total des espaces perméables estimés est de 3,6 ha (soit 60% de l'emprise au sol totale). L'emprise des bassins estimés est de 3000 m<sup>2</sup>.

Les parcelles des logements individuels varient de 240 à 300 m<sup>2</sup>, la superficie moyenne étant de 270 m<sup>2</sup>.

Concernant les lots de logements collectifs, ils proposent une surface de plancher totale d'environ 35 500 m<sup>2</sup>, répartie sur 7 îlots.

Le projet Eclasia Parc, scindé en 4 PA, correspond à autant de tranches de travaux (une tranche de travaux par PA).

**# La desserte du quartier**

Le projet est desservi par la Rue Brossolette au sud, l'Impasse Gay Lussac prolongée au nord et via les impasses prolongées Valentin Haüy et Louis Braille au sud.

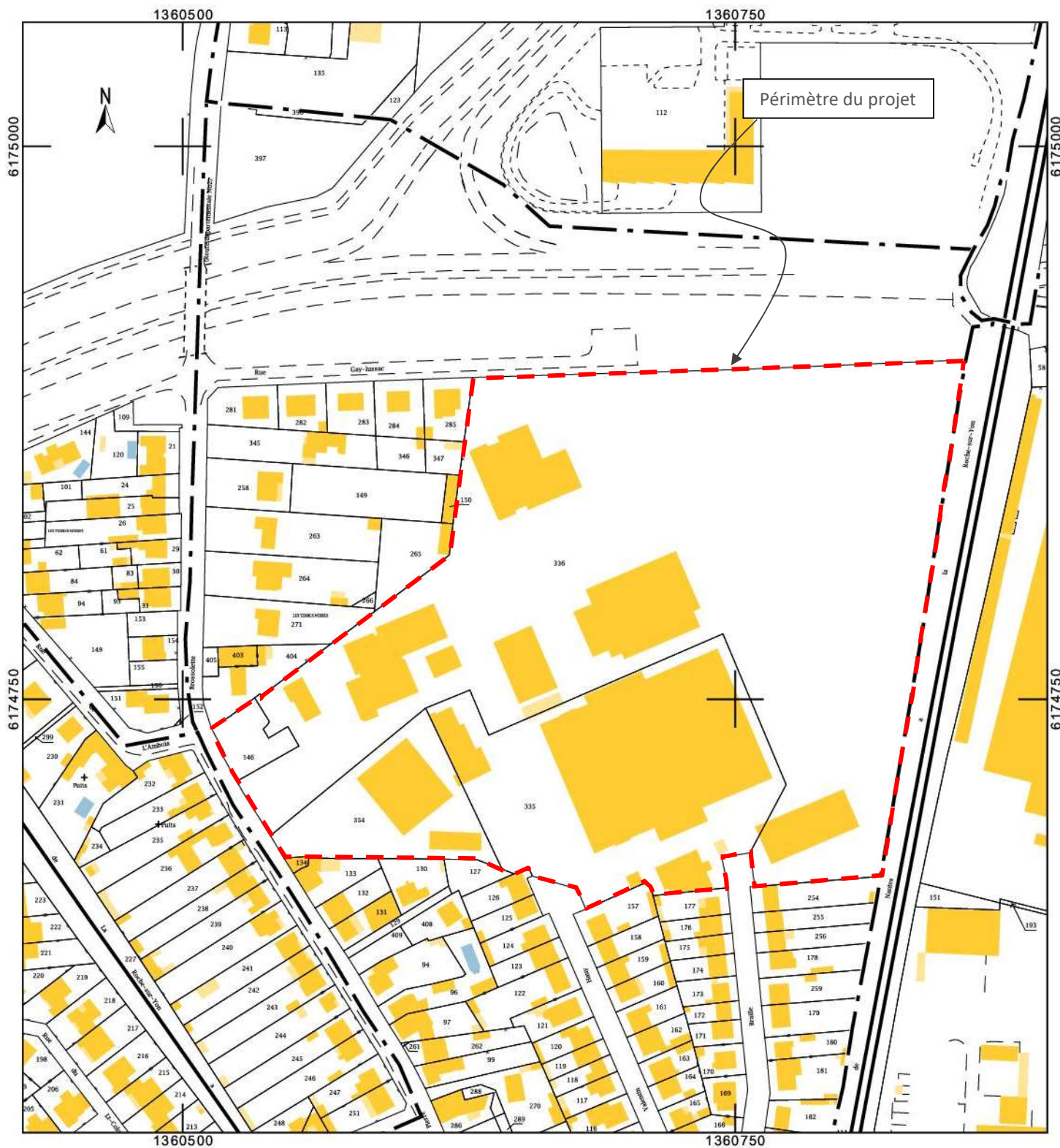
Afin de préserver un cœur de quartier le plus apaisé et végétalisé possible, les dessertes en voiture ne traversent pas le site (hors accès ponctuels et de services). Deux impasses desservent des îlots de collectifs et de tertiaire au nord en prolongement de l'Impasse Gay Lussac.

Les stationnements privatifs sont gérés à l'échelle de chaque îlot bâti. Une offre de stationnements visiteurs est également proposée au sein de 3 parkings silos positionnés aux entrées nord et ouest du site et via du stationnement aérien en limite Est du site permettant une mise à distance des constructions de la voie ferrée.



## 6. EXTRAIT CADASTRAL

L'aire d'étude est cadastrée à la **section BM aux numéros 146, 354, 335, 336**. Le périmètre du projet représente une superficie de **58 750 m<sup>2</sup>**.

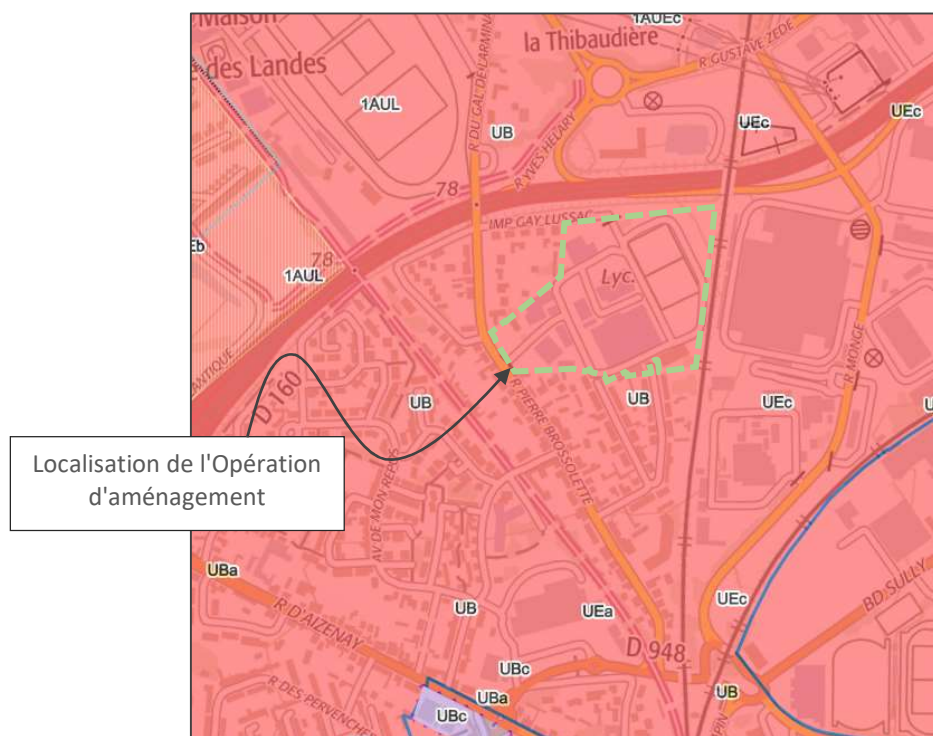


Extrait du plan cadastral sur le site avec localisation de l'aire étudiée (geoportail.fr, échelle 1/2500e)



## 7. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

La Ville de La Roche-sur-Yon régit son urbanisation avec un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification (n°14-A) a été approuvée le 21 mai 2019.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme ([geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr))

Le périmètre de l'Opération est placé en zone UB :

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine moins dense que la zone UA. Elle correspond à une zone mixte à dominante d'habitations mitoyennes, jumelées ou isolées et des collectifs de faible hauteur. Elle peut également accueillir des équipements collectifs d'intérêt général et des activités compatibles avec le caractère de la zone. La morphologie de cette zone varie en fonction de la période de construction.



## 8. MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES

La Commune de La Roche-sur-Yon est concernée par des inventaires et zones de protection écologiques.

### 8.1. Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistiques et Floristique

#### *a. Généralités*

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces zones sont classées en deux types :



- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

#### *b. Éléments sur la portée juridique des ZNIEFF*

Une ZNIEFF correspond à l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine faunistique et floristique de notre pays, et le cœur de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu par l'article L. 411-5 du Code de l'Environnement.

#### *c. Détails des ZNIEFF sur le territoire communal*

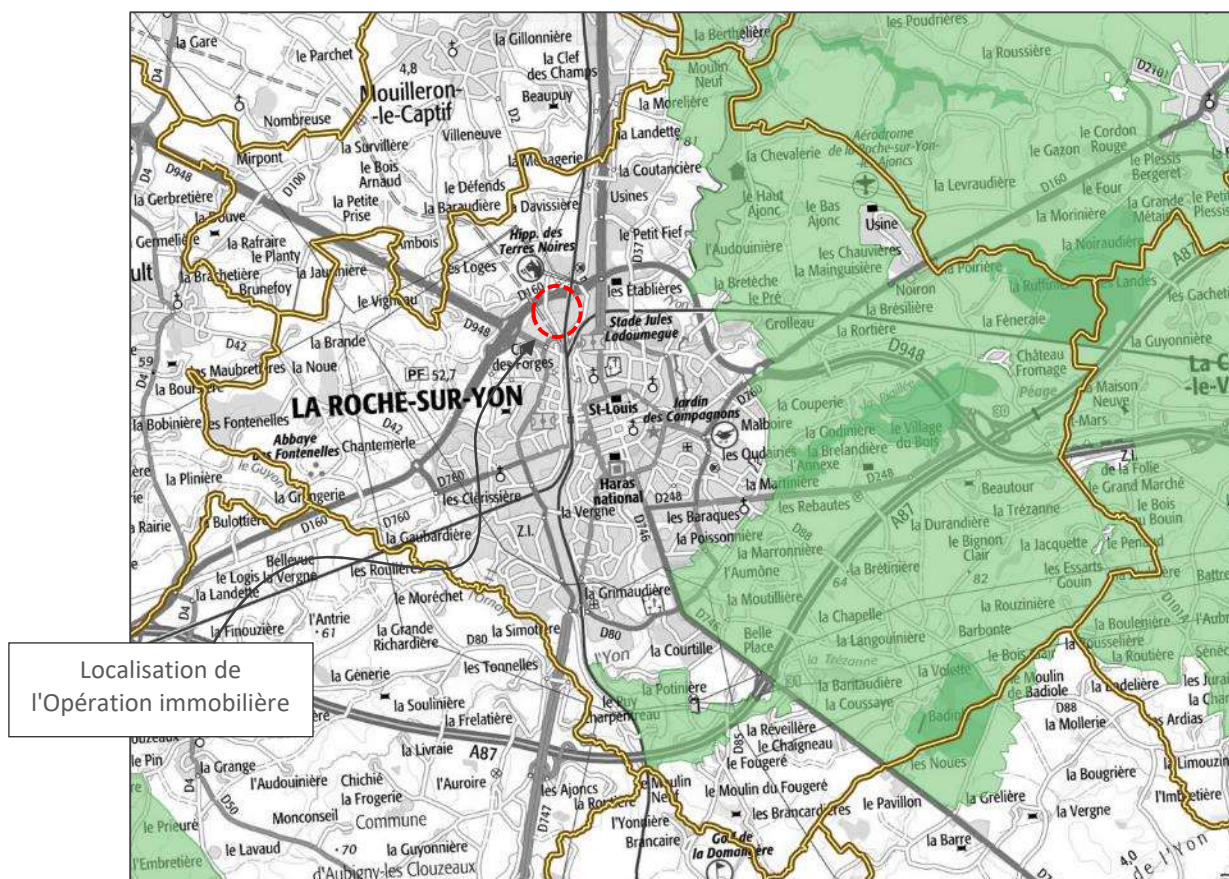
La Commune de La Roche-sur-Yon recense 4 Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

- ZNIEFF de type 1 – 2<sup>nd</sup>e génération 
  - n°50030002 "Forêt de Château-Fromage"
  - n°50030003 "Bois et étangs de Badiole"
  - n°50030006 "Vallée de la Riaillée"
- ZNIEFF de type 2 – 2<sup>nd</sup>e génération 
  - n°50030000 "Zone de Bois et de bocage à l'Est de la Roche-sur-Yon".

**Le projet n'est situé dans aucune de ces ZNIEFF.**







Extrait de la cartographie des ZNIEFF (geoportail.fr)

## 8.2. Stratégie de Création d'Aires Protégées

### a. Définition

La Stratégie de Création d'Aires Protégées est une stratégie nationale visant à améliorer la cohérence, la représentativité et l'efficacité du réseau métropolitain des aires protégées terrestres en contribuant au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des écosystèmes et à l'amélioration de la trame écologique (inpn.mnhn.fr).

L'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie constituent une des mesures prioritaires du Grenelle de l'Environnement, définie par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 (art.23) et **réaffirmée très récemment dans le cadre de la conférence environnementale de 2016** : les prochains objectifs de la SCAP (publication d'un bilan de la SCAP et lancement d'un nouveau diagnostic patrimonial) ont ainsi été inscrits au titre de la mesure 11b de la feuille de route pour la transition écologique 2016.

L'objectif est de placer au minimum 2 % du territoire terrestre métropolitain sous protection forte d'ici l'horizon 2019.

L'objectif qualitatif afférent est que le réseau d'aires protégées ainsi créé soit cohérent, connecté et représentatif de la protection du patrimoine naturel (biologique et géologique).

La SCAP repose sur une méthodologie nationale et un **diagnostic national du patrimoine naturel** (faune, flore et habitat) et géologique coordonné par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) à la demande du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.



Une liste nationale d'espèces et d'habitats prioritaires pour la désignation de nouvelles aires protégées a été construite en mobilisant des experts scientifiques du MNHN, de la FCBN, de l'OPIE et de l'ONEMA. Cette liste est déclinée dans le cadre d'une démarche participative régionale pour prendre au mieux en considération les enjeux de conservations.

#### *b. Sur le territoire de La Roche-sur-Yon*

Aucune zone SCAP n'a été désignée sur le territoire yonnais.

### 8.3. Périmètre NATURA 2000

#### *a. Généralités*

Le réseau NATURA 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, et d'assurer la protection de sites naturels européens. Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociale, culturelles ainsi que des particularités locales.

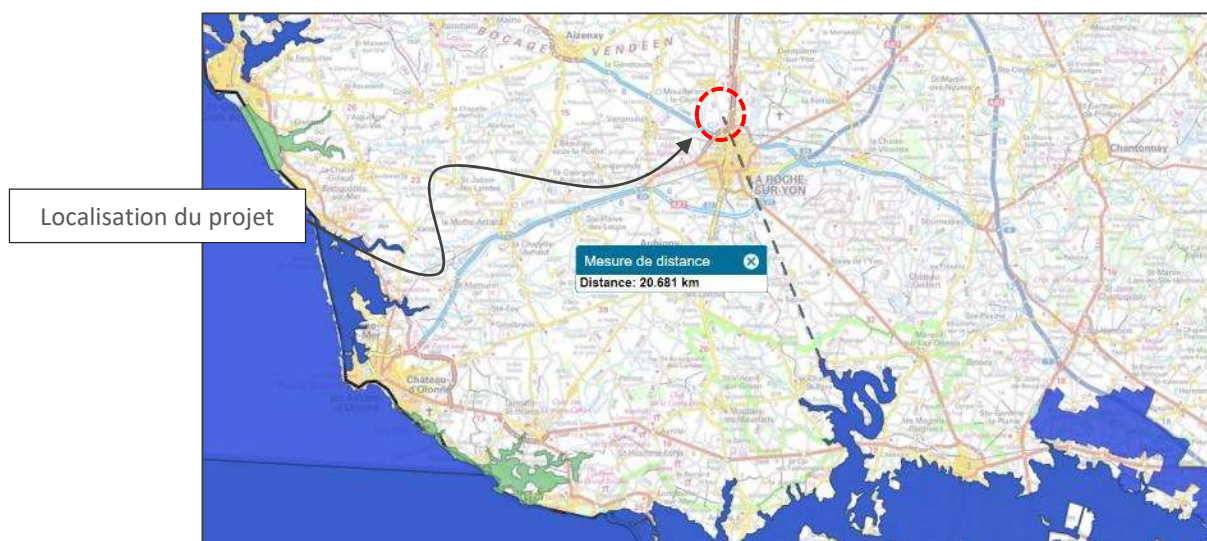
Le volet réglementaire porté par la procédure NATURA 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site.

Sur la base des observations scientifiques, la directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "NATURA 2000" qui regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992).

Ces Directives établissent une liste des espèces d'oiseaux, des habitats naturels et des espèces animales (autres que les oiseaux) et végétales pour lesquels les États membres doivent désigner des sites sur leur territoire afin de les conserver.

#### *b. Sur le territoire communal et les secteurs alentours*

Aucun site n'a été désigné sur le territoire yonnais et ses alentours ; le plus proche se situe à une distance d'environ 20 km (Marais Poitevin FR5410100) au Sud.



Sites NATURA 2000, (carto.sigloire.fr)



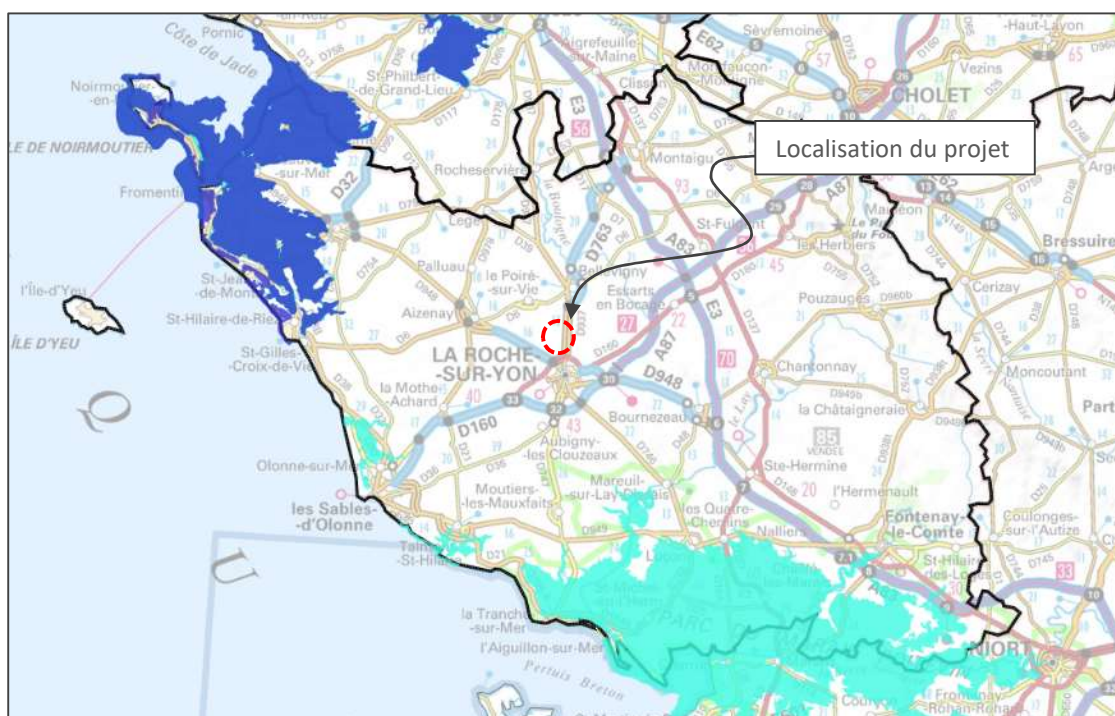


#### 8.4. Zones humides nationales et internationales

Le projet est situé à environ 20 km de la Zone Humide d'Importance Majeure du "Marais Poitevin" au Sud (FR53100203).

Le parcellaire est également situé à environ 45 km des périmètres désignés au Nord-ouest de la Vendée :

- en Zone Humide d'Importance Nationale "Lac de Grand Lieu" (FR511006)
- en secteur d'application de la Convention de RAMSAR "Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts".



Carte des sites désignés en "Zone humide" sur le territoire vendéen (carto.sigloire.fr)

#### 8.5. Inventaire communal des zones humides

La Ville de La Roche-sur-Yon a réalisé un inventaire communal des zones humides en 2013. Une cartographie des zones humides importantes à conserver (dites "Zones humides prioritaires") a été éditée et annexée au PLU.

Le site de l'ex-Lycée Saint-Louis Technique n'a pas fait partie de ces prospections, du fait de son occupation actuelle avec des ensembles bâtis ou aménagés. Le potentiel de présence de zone humide sur le site resterait très limité, les espaces verts non aménagés ayant des surfaces très restreintes.

L'inventaire écologique mené par le bureau d'études SCE (juin 2020)

Aucune prospection particulière (sondages à la tarière) n'a donc été engagée dans ce périmètre d'études.



## 8.6. Inventaire floristique et faunistique

Le bureau d'études Aménagement & environnement de SCE a établi une cartographie du pré-diagnostic environnemental effectué sur le site en juin 2020.

*Cf. en page 24 suivante*

Le diagnostic a mis en avant l'observation d'espèces protégées :

- Lézard des Murailles : mesure prise de ne pas impacter les habitats où l'espèce a été observée
- Capricorne du Chêne : mesure prise de ne pas impacter les habitats et de conserver les Chênes où l'espèce a été observée
- Martinet noir : mesure prise nécessitant une demande de dérogation "espèces" protégées", l'évitement n'étant pas possible. La demande portera les réponses sur les mesures de réduction et de compensation prises (cf. page 25 suivante).

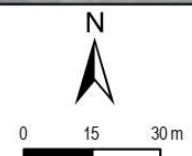






## Conception d'un quartier d'habitat - Eclosia Park - Groupe Duret

## Pré diagnostic environnemental





### **Principes de mesures de réduction et de compensation « Martinet Noir »**

La destruction du bâtiment de la « Vie Scolaire » dans le cadre du projet d'Eclosia Park, va entraîner la destruction d'un habitat de reproduction du martinet noir.

#### **Mesures de réduction :**

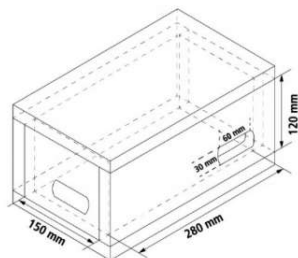
- Plan de phasage de démolition, de manière à ne détruire le bâtiment occupé par les martinets noirs qu'une fois le nouveau bâtiment créé où sera positionné les niochirs.
- Destruction du bâtiment en dehors de la période de reproduction et de présence du martinet noir, soit une démolition à prévoir entre le 15 septembre et le 15 février.

#### **Mesures de compensation :**

Mise en place de niochirs spécifiques au martinet noir sur le nouveau bâtiment créé sur la partie est, dans le but de créer un habitat de substitution pour maintenir la reproduction de l'espèce sur la zone. Ces niochirs devront être installés dans une temporalité bien antérieure à la déconstruction du bâtiment occupé actuellement, cette temporalité étant indispensable pour permettre à l'espèce de s'approprier ces nouveaux niochirs avant la destruction de leur lieu de reproduction.

Le Niochir à Martinet noir se présente sous la forme d'une boîte en bois ou en béton de bois dans laquelle une petite ouverture permet au martinet d'y pénétrer. Ce type de structure est efficace mais plusieurs niochirs doivent être installés côte à côte (minimum 2 ou 3, source : LPO Vendée) pour être en capacité d'attirer ces oiseaux. Ils devront être positionnés en hauteur (plus de 5 m) et dans un endroit dégagé de tout obstacle. Ces niochirs seront positionnés en façade est et/ou sud, pour rester conforme à l'orientation des infractuosités du bâtiment accueillant l'espèce actuellement.

*Exemple de niochirs à martinet noir (Source : Vogelwarte)*



Le bâtiment créé devra présenter un avant-toit ou une avancée pour protéger les niochirs de la pluie et des longs ensoleillements.

Les niochirs seront constitués d'une portette rabattable pour empêcher son occupation par d'autres espèces comme les moineaux domestiques ou les étourneaux sansonnets. Cette portette est donc à fermer en fin d'été et à rouvrir dès le début avril, à l'aide d'une perche.

Il devra être placé au fond du niochir une bonne poignée de foin très fin et coupée court, ce qui servira de base pour le nid et facilitera donc l'installation.

En hiver, les nids devront être laissés en l'état à l'intérieur du niochir.

Un suivi sera réalisé tous les ans, durant les 5 premières années pour vérifier de la réussite de cette mesure et des actions correctives devront être mises en place en cas d'échec.

*Rédaction préalable aux mesures ERC du projet – SCE, Sept. 2020*

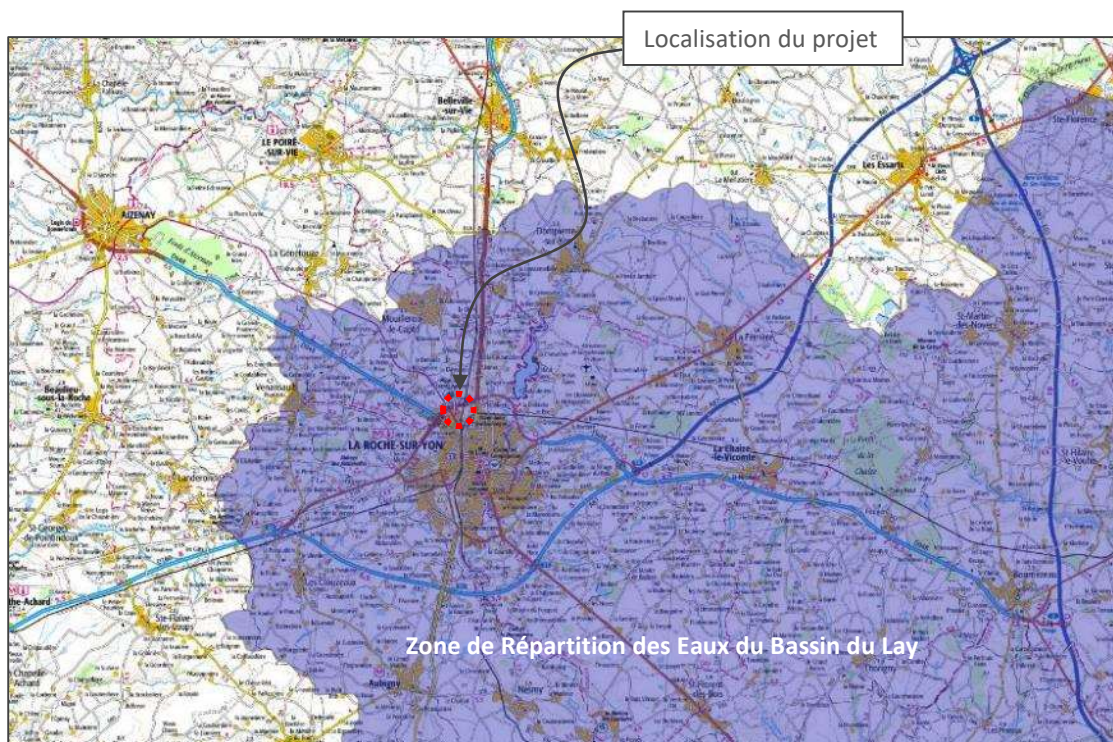




## 9. ZONES DE REPARTITION DES EAUX (ZRE)

"Une « zone de répartition des eaux » est caractérisée par une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue **le moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource**, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. Elle constitue un **signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau**. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre." (pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

Selon la cartographie des zones des répartition des eaux en Pays de la Loire recouvre tout le territoire de La Roche-sur-Yon.



*Zone de répartition des eaux du bassin versant du Lay (en bleu) (carmen.developpement-durable.gouv.fr)*



## 10. PERIMETRE DE PROTECTION DE LA RETENUE DE MOULIN PAPON

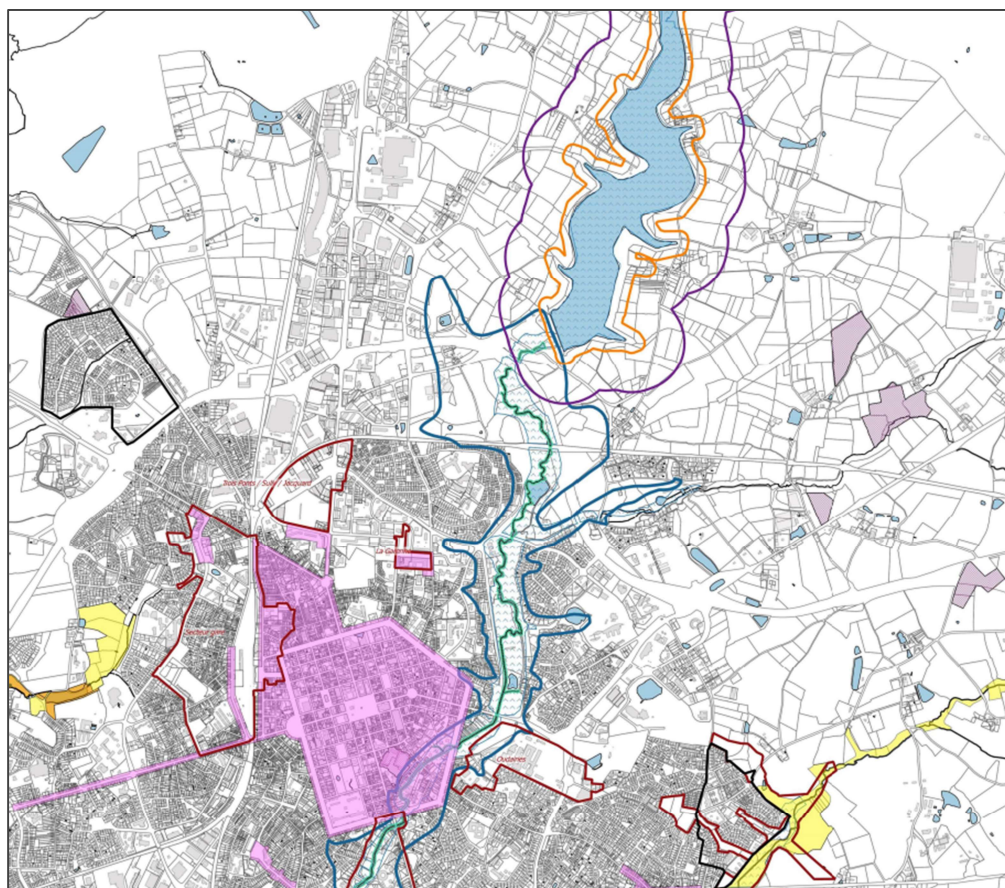
*Rapport annuel du maire sur le service public d'eau potable - année 2016 – Ville de La Roche-sur-Yon, 2016*

Le secteur Nord-nord-est de La Roche-sur-Yon fait partie du bassin versant de la retenue d'eau pour la potabilisation de Moulin Papon.

La Ville de La Roche-sur-Yon a lancé en 2007 la procédure de mise en place des périmètres de protection pour la ressource en eau des Coux et la révision des périmètres existants de Moulin Papon.

Ces périmètres ont pour objectif d'identifier l'ensemble des activités à risque pour la ressource en eau et de définir les moyens de protection à mettre en œuvre pour lutter contre les pollutions accidentelles, pour réglementer les activités et les installations situées dans le bassin versant et protéger durablement les ressources en eau potable des Yonnais.

En 2009, les études préalables ont été évaluées et l'avis de l'hydrogéologue agréé a été sollicité début 2010. Les propositions de prescriptions et de périmètre de l'ARS ont été transmises en novembre 2010. Une mise à jour des études préalables a débuté en 2016.



*Périmètres de protection des eaux du Lac de Moulin Papon (annexes du PLU : servitudes d'utilité publique et périmètres-particuliers)*

**Le projet n'est pas situé dans les périmètres de protection du lac de Moulin Papon.**





## 11. RISQUES MAJEURS (RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES)

Le risque majeur est la possibilité qu'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionne des dommages importants et dépasse les capacités de réaction de la société.

Face aux catastrophes naturelles ou technologiques, les hommes ont des réactions qui mêlent souvent un sentiment de fatalité à un rejet du risque. Or, le risque existera toujours mais tout doit être mis en œuvre pour en réduire la probabilité et les conséquences éventuelles. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs est un dossier présentant ces risques, réalisé par département, les moyens de les prévenir, leurs faire face et de les contourner.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée a été édité **en dernière version en 2012 par la Préfecture de la Vendée**.

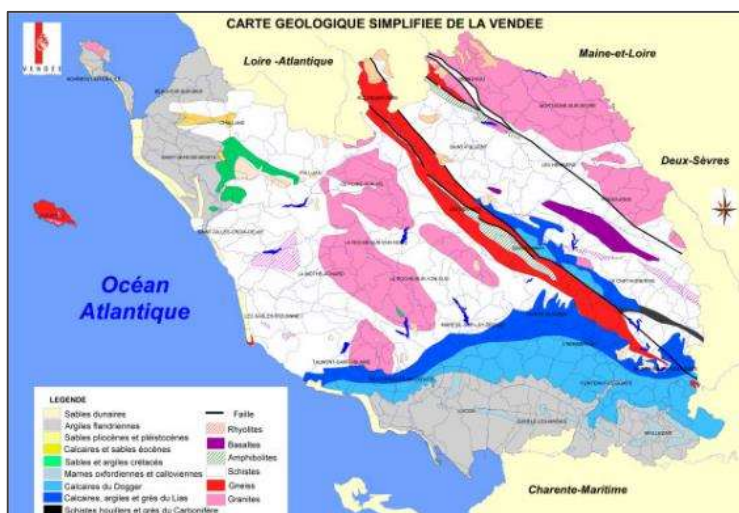
La Commune de la Roche-sur-Yon est concernée par les risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain, ainsi que les risques technologiques de rupture de barrage et de transport de matières dangereuses. Ces risques sont également concernés dans un Dossier Communal Synthétique (DCS) établi à partir du Dossier Départemental des Risques Majeurs. L'arrêté de notification du DCS au Maire date du 16 mars 2000.

Nom de la commune	Code Insee	Risques littoraux	Risque inondation	Risque mouvement de terrain	Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier	Risque radiologique
La Roche-sur-Yon	85191		X	X	X		X		X	X		

Le projet n'est pas concerné par les risques :

- Inondation (**pour le projet : absence de cours d'eau + altitude élevée**)
- Mouvement de terrain (**pas de reconnaissance de ce risque sur ce secteur**)

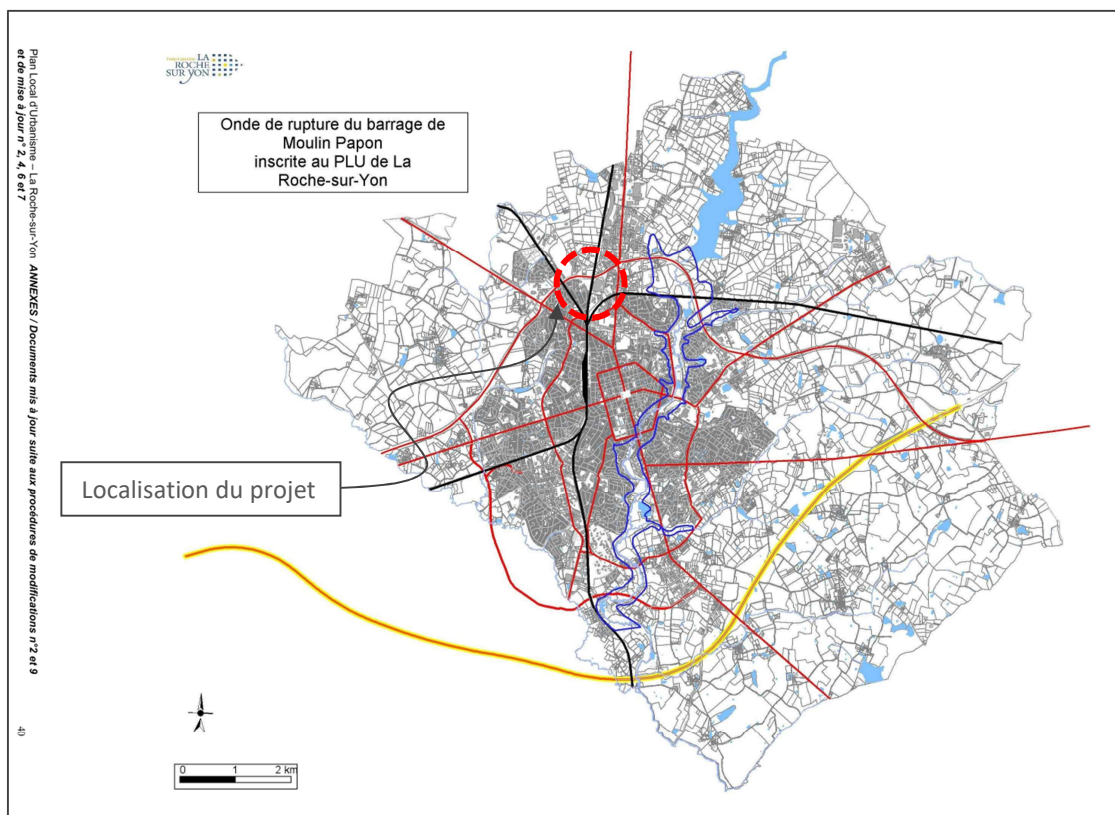
Comme tout projet en Vendée, le projet peut subir les risques sismiques (failles présentes sur l'Est du Département) ainsi que les aléas météorologiques (tempêtes, orages...).



Carte géologique sur la Vendée (vendee.fr)



- Rupture de barrage (le projet est en amont et surtout en dehors du secteur occupé par le barrage de Moulin-Papon qui concerne l'Est de la Ville)



*Onde de rupture du barrage du Lac de Moulin Papon annexes du PLU : servitudes d'utilité publique et périmètres-particuliers)*

#### Le projet peut être concerné par :

- Transport de Matières Dangereuses du fait de sa situation :
  - près d'un axe routier principal
  - de sa proximité de la voie ferrée
  - de sa proximité d'entreprises classées ICPE.





## 12. SITES INDUSTRIELS ET POLLUES

Selon l'étude "Evaluation environnementale et diagnostic de sol potentiellement pollué" – SOCOTEC, juillet 2020 (jointe en annexe)

### 12.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le site de l'Opération immobilière

#### 4.2.4 Historique des situations administratives

D'après les informations obtenues auprès des sources consultées, le site accueille le site BASIAS référencé PAL8503317, enregistré sous la raison sociale LYCEE TECHNIQUE PRIVE SAINT-LOUIS pour une activité d'application de peinture de 1990 à aujourd'hui.

Par ailleurs, le site est classé à déclaration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement.

**TABLEAU 5 : HISTORIQUE DES SITUATIONS ADMINISTRATIVES**

Raison sociale exploitant	Régime	Date arrêté / récépissé	Référence arrêté / récépissé	Rubrique(s)
Lycée d'enseignement professionnel privé	Déclaration	20/02/1990	N°9000112	405B 1° b 406 1° a Cabine de peinture par pulvérisation
	Déclaration	20/08/1984	N° 84-Dir/1-985	355 A : exploitation d'appareils imprégnés aux PCB- PCT

#### 4.2.5 Historique des activités et procédés

Les activités et procédés actuels ou passés sur le site, connus d'après les sources d'informations consultées, sont répertoriés dans le tableau ci-après :

**TABLEAU 6 : HISTORIQUE DES ACTIVITES ET PROCEDES**

Activités et procédés	Potentiellement polluant	Actuelles / passées
Parcelles agricoles	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	Jusqu'à la fin des années 1960
Lycée technique – Transformateur PCB	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Passé et actuel (de 1984 à aujourd'hui)
Lycée technique – Ancienne fosse d'enfouissement de déchets	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Passé
Lycée technique – Application de peinture par pulvérisation	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Passé et actuel (de 1990 à aujourd'hui)

### 12.2. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autour du site de l'Opération immobilière

#### 4.2.9 Activités à risques exercées au voisinage immédiat du site

Les bases de données GEORISQUES/BASIAS et BASOL ont été consultées afin d'identifier les anciens sites industriels, à proximité du site.

Ces bases de données ont permis d'identifier 3 activités industrielles à risques dans un périmètre de 200 m aux abords du site d'étude. Celles-ci sont listées dans le tableau suivant et localisées en Figure 7 ci-après.



TABLEAU 9 : PRESENTATION DES SITES BASIAS ET BASOL SITUES DANS UN RAYON DE 200 M					
Type de site	Référence	Raison sociale	Adresse et localisation par rapport au site	Activités / Dates	Remarques
BASIAS	(1) PAL8503324	AUDUREAU Jean-Claude	ZI Nord, à l'angle de la rue Gay Lussac et à côté de la SERTA, D 37. 75 m à l'ouest.	27/07/1973 – en activité Garages, ateliers mécanique et soudure Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Le garage et l'atelier de peinture existent avant le 27/07/1973. DLI composé d'une cuve enterrée de 5,5 m <sup>3</sup> de SC.
BASIAS	(2) PAL8503309	ATLANTIC INDUSTRIE (SA)	Site voisin adjacent à l'est.	Fabrication de chauffe-eau et de convecteurs	DLI composé d'un réservoir souterrain de 15 m <sup>3</sup> de GO et d'un réservoir de 50 m <sup>3</sup> de fuel lourd, Fabrication de chauffe-eau et de convecteurs, Atelier de travail des métaux, Atelier de peinture, de galvanisation, d'étamage, Atelier de charge d'accumulateurs de troisième classe, 6 transformateurs au PCB, Stockage de produits de moussage.
BASIAS	(3) PAL8500788	COMMUNE DE LA ROCHE SUR YON	100 m au sud-est.	23/05/1979 – En activité Garage	Garage de troisième classe, Atelier de tôlerie et d'application de peinture et vernis de troisième classe, DLI de troisième classe composé d'un réservoir aérien de 52 m <sup>3</sup> de fuel.



Localisation des sites BASIAS/BASOL et activités à risques situées à proximité du site d'étude (dans un rayon de 200 m) selon Etude SCE (infoterre.brgm.fr)





## 13. PAYSAGE

### 13.1. Sites classés et sites inscrits

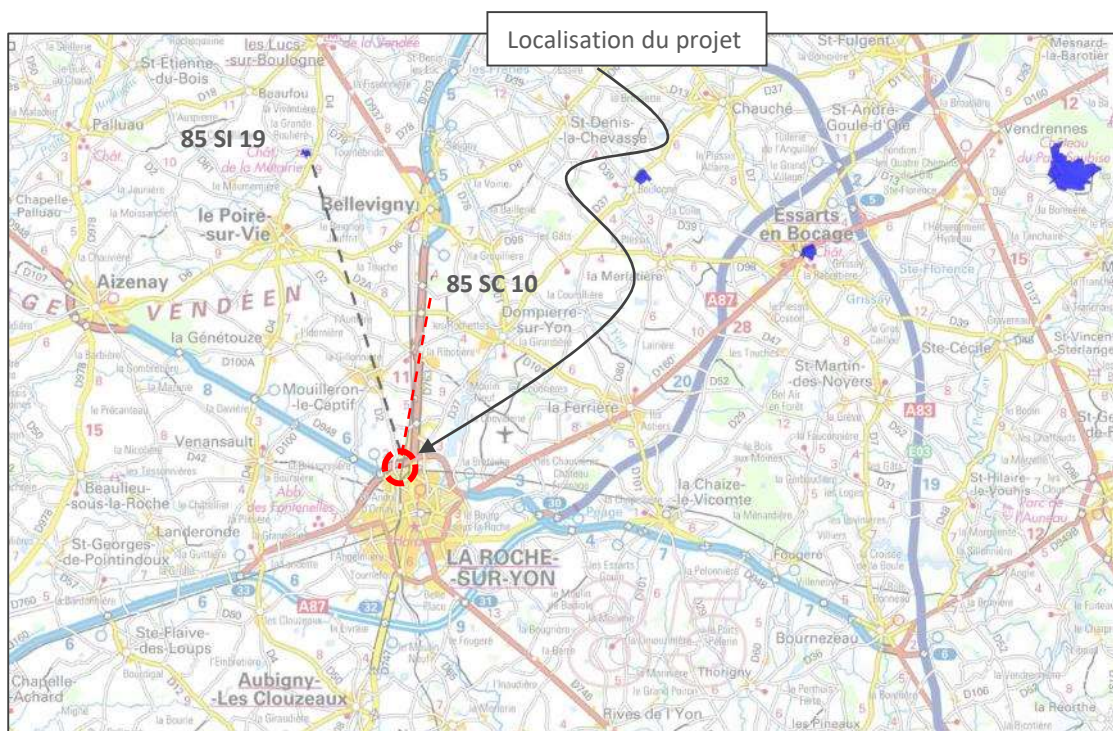
Le **site classé** est une protection forte qui correspond à la volonté du strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Le classement est prononcé par arrêté du ministre de l'Environnement ou décret en Conseil d'Etat. Il a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant est tenu à la délivrance d'une autorisation pour toute modification de l'aspect d'un site (travaux d'urbanisme, remembrement, abattage d'arbres,...). La décision de délivrance appartient au Préfet pour les "petits travaux" (art. R421-1, art. R422-1 et 2 du Code de l'Urbanisme) ou au ministre de l'Environnement dans les autres cas (permis de construire,...) après avis de la Commission Départementale des Sites.

Le **site inscrit** constitue une garantie minimale de protection en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre de l'Environnement. Elle a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant doit informer l'administration quatre mois à l'avance de leur intention de procéder à des travaux autres que ceux qui correspondent à l'exploitation courante des fonds ruraux et à l'entretien normal des constructions.

**La Commune de La Roche-sur-Yon n'est concernée par aucun site classé ou inscrit.**

Le plus proche **site inscrit** est recensé à environ 12 km au Nord du projet. Il s'agit du Château de la Métairie et de son parc, classement réalisé depuis 1972 (85 SI 19, Commune du Poiré-sur-Vie).

Le plus proche **site classé** est recensé à environ 7 km au Nord. Il s'agit de l'Allée de Chênes du Deffend (85 SC 10, Commune de Belleville-sur-Vie).



Localisation des sites classés et inscrits les plus proches du projet (carto.sigloire.fr)



13.2. Etudes paysagères

Extraits de l'étude "Restitution diagnostic" – SCE Atelier up+, octobre 2019.

### Entre ville et campagne

\_ En retrait des vallées de l'Yon et de l'Ornay, un espace urbanisé limitant les vues dégagées sur le paysage de plateau

\_ La RD 160 (contournement Nord, ancienne limite de l'espace urbanisé, rattrapée par une urbanisation progressive (habitat, équipements) : infrastructure peu lisible

\_ Fermeture progressive du paysage bocager, de landes du plateau à cause de l'urbanisation des terres agricoles et naturelles

\_ Des formes paysagères environnantes subsistent comme traces du passé (voie ferrée devenue voie verte bordée d'arbres, ...)

**Site Pierre Brossolette**

Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère de l'agglomération yonnaise (47)

**ASSURER UNE APPROCHE QUALITATIVE DE LA RECOMPOSITION DES PAYSAGES URBAINS**

1. Contraindre la valorisation des éléments identifiants du patrimoine historique en préservant les perspectives sur les principaux repères urbains.
2. Adapter le parti immobilier des secteurs patrimoniaux aux modes de vie actuels sans les dénaturer.
3. Valoriser le report de la ville à la rive de l'Yon en développant les espaces publics de qualité et de convivialité dans un cadre relatif bocager et urbain.
4. Accompagner la mutation des quartiers en valorisant l'identité paysagère notamment dans l'aménagement de l'espace public à des échelles localisées.
5. Préserver le patrimoine végétal en ville (jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, vergers, ...) comme élément structurant d'un projet d'urbanisme végétal cohérent.

**MAINTENIR DES LIMITES CLAIRES ENTRE ESPACES URBAINS ET ESPACES AGRICOLES**

12. Maintenir les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages.
13. Protéger le foncier et l'activité agricole pour préserver des troupes d'urbanisation.
14. Aménager les délaissés agricoles et valles à la continuité des chemements entre ville et campagne.

**COMPOSER UN PAYSAGE VALORISANT LES ABORDS DES INFRASTRUCTURES ET LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

6. Requadrer les entrées d'agglomération par un traitement urbain cohérent et qualitatif en poursuivant les effets d'urbanisme des villages.
7. Structurer les perspectives sur les éléments patrimoniaux de la ville et valoriser la perception du bocage périurbain depuis les principaux axes routiers.
8. Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux voies.
9. Contraindre les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui s'intègrent avec les quartiers et le paysage environnant.
10. Assurer la cohérence et la qualité architecturale des bâtiments (éléments pouvant être intégrés aux cahiers des charges ou aux chartes des zones d'activités).
11. Organiser de manière globale l'affichage publicitaire et les enseignes sur les entrées de ville et les axes périurbains.

**ASSURER LE LIEN PAYSAGER ENTRE LA VILLE ET LES ESPACES RURAUX EN S'APPUYANT SUR LE RÉSEAU BOCAGER ET LES VALLÉES**

15. Redéfinir le rôle du couloir vertant les quartiers urbains aux zones périurbaines des vallées de l'Yon et de l'Ornay et de la Rive de l'Yon et de la Rive de l'Ornay.
16. Maintenir et développer la trame bocagère dans le tissu urbain périurbain et composer des projets paysagers à l'échelle de la vallée.
17. Assurer une cohérence paysagère dans le traitement des espaces publics, des parcs et équipements à l'échelle de chaque vallée.
18. Limiter la dégradation des paysages en développant une agriculture périurbaine renforcée par la possibilité de circuits courts pour les produits locaux.

Extrait de l'Atlas des Paysages de Loire Atlantique des enjeux paysagers de l'agglomération yonnaise

Les ateliers up+ sce |

### Eléments de paysage existant / trame verte

Feuillus

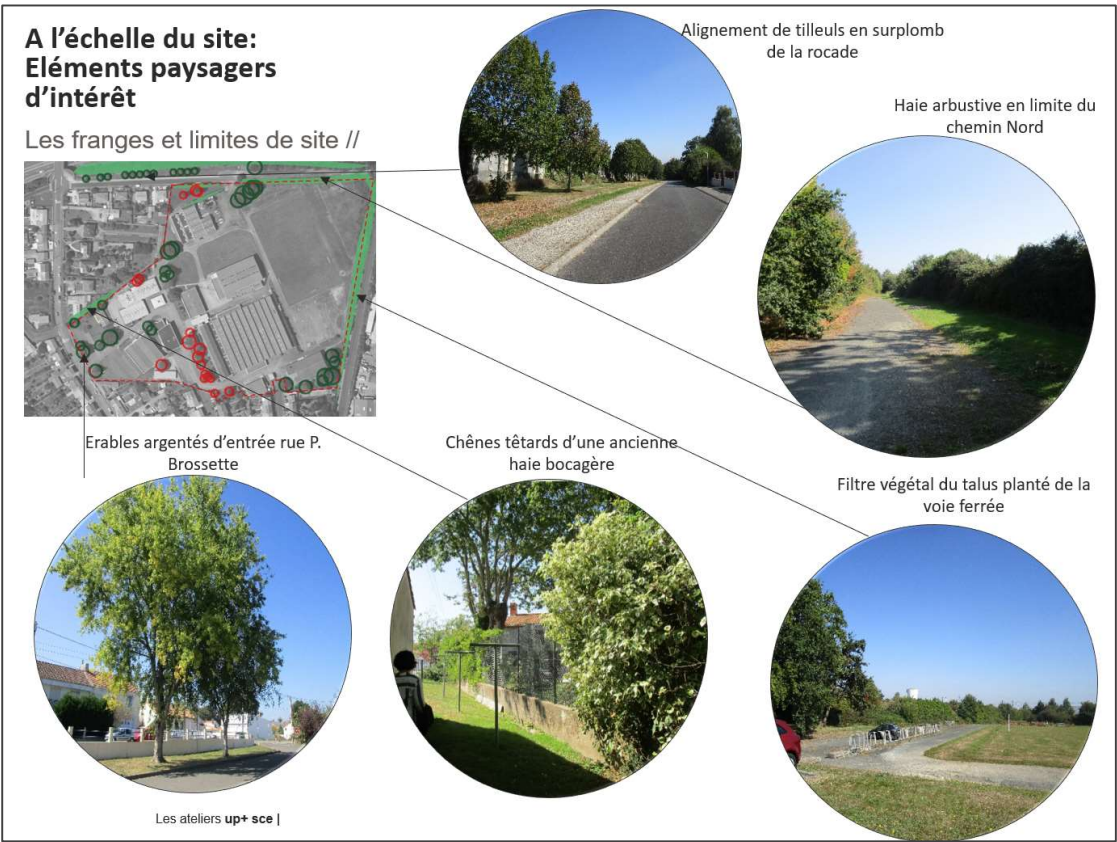
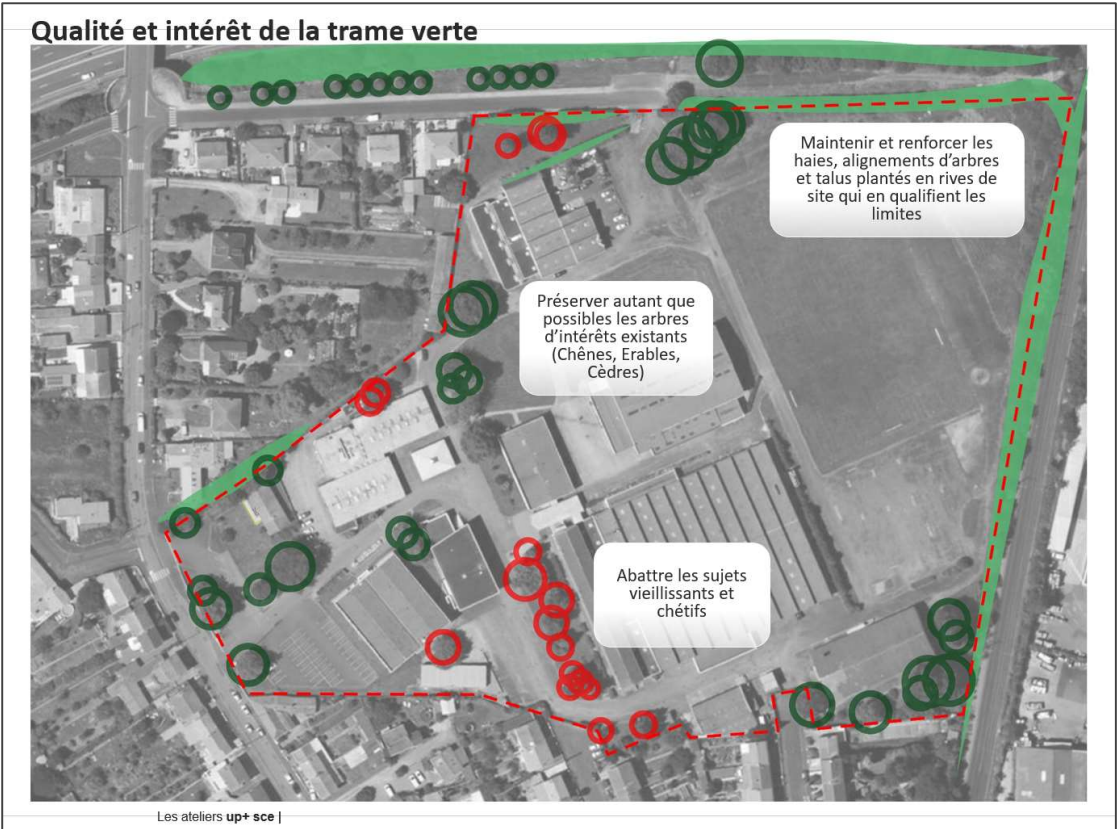
Conifères

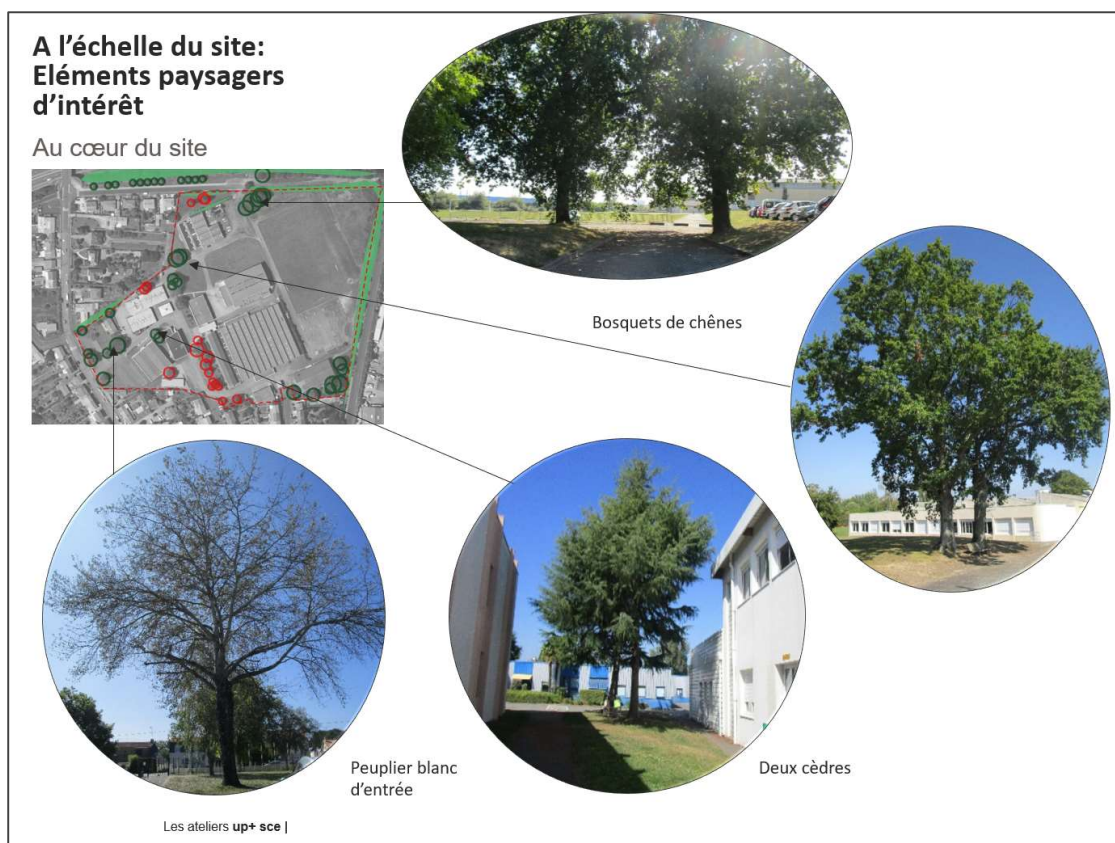
pelouses

Haies et talus plantés en limite de site

Les ateliers up+ sce |







## 14. MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire national contient nombre de monuments historiques, recensés pour la plupart dans la base de données Mérimée (DREAL Pays de la Loire).

Riche d'environ 160 000 notices, la base **Mérimée** recense le **patrimoine monumental français** dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

Sur le territoire de La Roche-sur-Yon, 5 monuments sont inscrits :

- Palais de Justice (ancien) : la façade sur la place Napoléon. Inscrit par arrêté du 09 décembre 1985. Aujourd'hui, lieu du Conservatoire de Musique.
- Pavillon Renaissance : maison située Place de la Vieille Horloge. Inscrit par arrêté du 14 avril 1930.
- Théâtre : façades et toitures de l'actuel théâtre. Inscrit par arrêté du 20 novembre 1985.
- Préfecture de la Vendée : façades et toitures de l'hôtel préfectoral et des deux ailes en retour sur la cours d'honneur. Inscrit par arrêté du 10 juin 1991.
- Hôpital (ancien) : façades et toitures des bâtiments



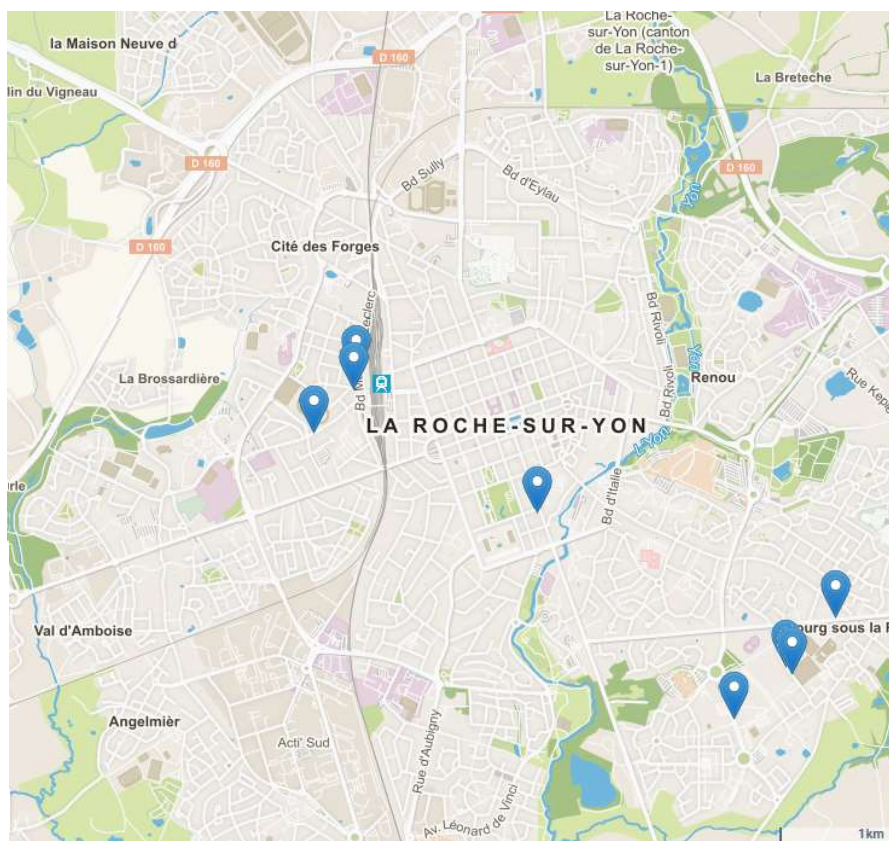




Selon l'ADILE (Observatoire Départemental de l'Habitat – Les marchés de l'Habitat, Décembre 2020), en Vendée, l'année 2019 aura été marquée par une reprise de la production des lots aménagés avec une production de 2 228 terrains, en augmentation de 12 %. 44 % de cette production se concentre sur 3 territoires : Challans-Gois Communauté, Vendée Grand-Littoral et La Roche-sur-Yon Agglomération.

A la fin 2020, le rythme de construction était encore très soutenu avec +9% sur les 12 derniers mois.

En cœur de ville, la société DURET Promoteur porte plusieurs projets sur le secteur yonnais,



Localisation des projets portés par DURET Promoteur ([duret-promoteur.fr](http://duret-promoteur.fr))

