

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

REGION PAYS DE LA LOIRE

Département de La Vendée

COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE
valant**

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

DOCUMENT DE SYNTHESE

Prescrit en date du 16 décembre 2014

Arrêté lors du conseil municipal en date du 22 septembre 2016 Approuvé

en date du 27 juin 2017

Avant Propos :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VALANT SPR p.4

ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION P.6

DIAGNOSTIC p.10

I – PRESENTATION GENERALE P.11

A - CONTEXTE TERRITORIAL P.11

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES P.12

C – PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE P.35

II – GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE P.42

A - COMPOSANTES DU SITE P.42

B - ESPACES NATURELS ET AGRICOLES P.56

III - LOGIQUE D'INSERTION DANS LE SITE p.59

A - MORPHOLOGIE URBAINE – MODE D'UTILISATION DES ESPACES ET DES SOLS p.59

B – LES SECTEURS DE SENSIBILITE PATRIMONIALE ET LEURS COMPOSANTES p.61

RAPPORT DE PRESENTATION	p.75
 <u>I – ENJEUX PATRIMONIAUX ET MAITRISE ENERGETIQUE</u>	 p.76
A - Les fiches d’enjeux patrimoniaux	p.76
B - Les caractéristiques architecturales – systèmes constructifs	p.85
C - La prise en compte des objectifs de développement durable	p.87
 <u>II – PROPOSITION DE PERIMETRE</u>	 p.97
 <u>III - SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L’AVAP</u>	 p.99
 <u>IV – CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES</u>	 p.109
 <u>V – PLAN DES SECTEURS DE HAUTEURS HOMOGENES</u>	 p.113
 ANNEXES	 p.115
- LISTE DES SECTEURS DE SENSIBILITES ARCHEOLOGIQUES	
- ARRETE PREFECTORAL – DISPENSE D’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
 SOURCES	 p.120

Avant Propos

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Par délibération en date du 16 décembre 2014, la Ville a engagé l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine afin de préserver son cadre de vie en intégrant les réflexions complémentaires issues du Grenelle II sur l'environnement et le développement durable, tout en définissant les règles qui s'y appliqueront et qui seront négociées entre les élus et les services de l'Etat.

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi LCAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par la loi Grenelle II et le décret d'application ci-dessus.

4

Le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a conclu à une dispense d'évaluation environnementale par arrêté préfectoral du 13 avril 2016 (document en annexe).

L'AVAP doit résulter d'un partenariat entre collectivité territoriale et Etat. Le document de la Roche-sur-Yon comprend :

- Le document de synthèse, composé comme suit, du :
 - diagnostic qui définit les enjeux patrimoniaux du territoire communal, qu'il s'agisse de patrimoine urbain, architectural, paysager, environnemental ou archéologique.
 - rapport de présentation qui présente les objectifs de préservation, et la compatibilité avec le document d'urbanisme. Il doit justifier de la prise en compte des spécificités identitaires et des enjeux patrimoniaux définis dans le diagnostic, des objectifs de développement urbain et économiques et de la réalité du potentiel qu'offre le territoire.
- Le document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire

- Le règlement écrit comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement est présenté sous formes de fiches permettant de cibler de manière claire les documents à remettre au pétitionnaire en fonction de son projet. Il est organisé comme suit :

Une première partie expose les règles générales qui concernent toute catégorie de bâti et tout secteur :

- Prescriptions et interdictions générales
- Les vues
- Les commerces

Une seconde partie de règles particulières comprend :

- L'encadrement réglementaire propre aux bâtiments repérés, afin que le pétitionnaire sache d'emblée le cadre qui concerne son bâtiment.
- Les règles architecturales et urbaines pour les bâtiments non repérés et les éléments de patrimoine et de paysage urbain. Les spécificités des différents secteurs sont principalement encadrées par le plan des hauteurs, et par les différents matériaux et couvertures.
- Les règles sur les secteurs de paysage reprenant les éléments portés sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

- Le règlement graphique ou carte des qualités architecturales et paysagères : carte de repérage des éléments à protéger et de la gradation de protection des différentes constructions en fonction de leur intérêt patrimonial et de leur éventuelle dénaturation.
- Le plan des hauteurs

La concertation lors de l'élaboration du dossier d'AVAP est obligatoire et le passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) intervient avant la mise à l'enquête publique du document pour que soient précisées les éventuelles modifications qui seraient demandées par la CRPS et les avis des services de l'Etat dans le document mis à l'enquête publique.

La conception de cette servitude s'accompagne de la création d'une commission consultative locale chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP (chargée de donner un avis sur les demandes d'adaptations mineures).

La création de la Commission locale de l'AVAP, ainsi que la définition des modalités de la concertation ont fait l'objet d'une délibération conjointe à la mise en révision de la servitude le 16 décembre 2014.

Le règlement intérieur a été approuvé lors de la Commission locale de l'AVAP qui s'est tenue le 28 avril 2015.

Le projet d'AVAP a été arrêté par la Ville lors de son conseil municipal en date du 22 septembre 2016.

ARTICULATION DE L'AVAP ET DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

La Roche-sur-Yon, commune de 8751 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 56 000 habitants, son aire urbaine atteignant 115 612 habitants. La ville occupe la 6^e position au niveau régional, tandis que son aire urbaine occupe le 5^e rang.

Le SCOT du Pays Yon et Vue approuvé en février 2006 a été mis en révision depuis 2012. Le projet de SCOT a été arrêté le 19 mai 2016.

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.

6

AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) et Document d'Urbanisme

Le document d'urbanisme actuel date de 2009. La mise en révision du PLU, en cours, a été décidée le 16 décembre 2014.

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude, elle s'impose donc au PLU. L'AVAP doit être compatible avec le document d'urbanisme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les Orientations du PADD, élaborées à partir du projet urbain 2004-2015, approuvé en juillet 2004 et réactualisé en 2008, qui se traduisent dans le document d'AVAP sont présentées ci-dessous :

Cinq grandes orientations pour la ville ont été retenues à partir du Projet Urbain, adopté par le Conseil Municipal en 2004, et du diagnostic du PLU afin de traduire au mieux les politiques urbaines en termes d'aménagement et d'urbanisme.

Les cinq orientations générales thématiques du PADD se déclinent comme suit :

PREMIERE ORIENTATION : LA CONSTRUCTION DE LA CAPITALE VENDEENNE :

- **Un enjeu pour l'économie et l'emploi**
- **Un rayonnement départemental et régional pour la ville**
- **Une préservation et une revalorisation des secteurs d'activités et de commerce pour une dynamique économique équilibrée**

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers l'accompagnement des projets de pôle multimodal, de recomposition d'îlots et d'équipements dans le tissu du Pentagone avec une gestion des implantations et des hauteurs, ainsi que dans l'accompagnement du cadre des commerces de proximité avec une fiche réglementaire spécifique.



DEUXIEME ORIENTATION : LA REPONSE A L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

- **Un enjeu pour l'habitat et le logement**
- **Une politique volontariste de développement de l'habitat et du logement**
- **Renouvellement urbain des sites en mutation pour un habitat dense et attractif**
- **Adaptation de l'habitat à la population existante, à son évolution**
- **Promouvoir la qualité des logements**

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers la définition de secteurs spécifiques sur le plan des périmètres, et un accompagnement réglementaire de la densification en cœur d'îlot permettant de répondre à l'accueil de population tout en préservant les ensembles bâtis identitaires. Les capacités d'évolution ont été ajustées aux gradations des protections de bâtis tout en tenant compte des enjeux de renouvellement urbain. C'est également dans ce cadre qu'a été encadrée l'évolution du quartier de la gare avec le secteur en ANRU.

TROISIEME ORIENTATION : LE SERVICE AUX CITOYENS

- **Un enjeu pour les équipements et les services**
- **Conforter les équipements majeurs de la ville**
- **Affirmation des polarités de grands quartiers**
- **Evolution et adaptation de l'offre aux besoins futurs**

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers un accompagnement réglementaire des secteurs destinés à porter de nouveaux équipements en encadrant les possibilités de recomposition d'îlots et permettant des projets destinés à dynamiser le centre du Pentagone à la fois en terme de nouvelle offre de loisirs mais aussi d'amélioration du cadre commercial.

QUATRIEME ORIENTATION : LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

- **Un enjeu pour le paysage urbain et rural**
- **Confirmation de l'identité urbaine et de la centralité de La Roche-sur-Yon**
- **Transition progressive entre le rural et l'urbain**
- **Maîtriser et conforter les villages existants**

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers la définition de secteurs spécifiques sur le plan des périmètres pour la vallée de l'Yon, la Brossardière et Saint-André d'Ornay permettant de maintenir les espaces de paysages et la frange avec les espaces agricoles de manière qualitative. Les différents supports de patrimoine bâti et paysager sont repérés sur le règlement graphique et encadrés dans le règlement écrit.

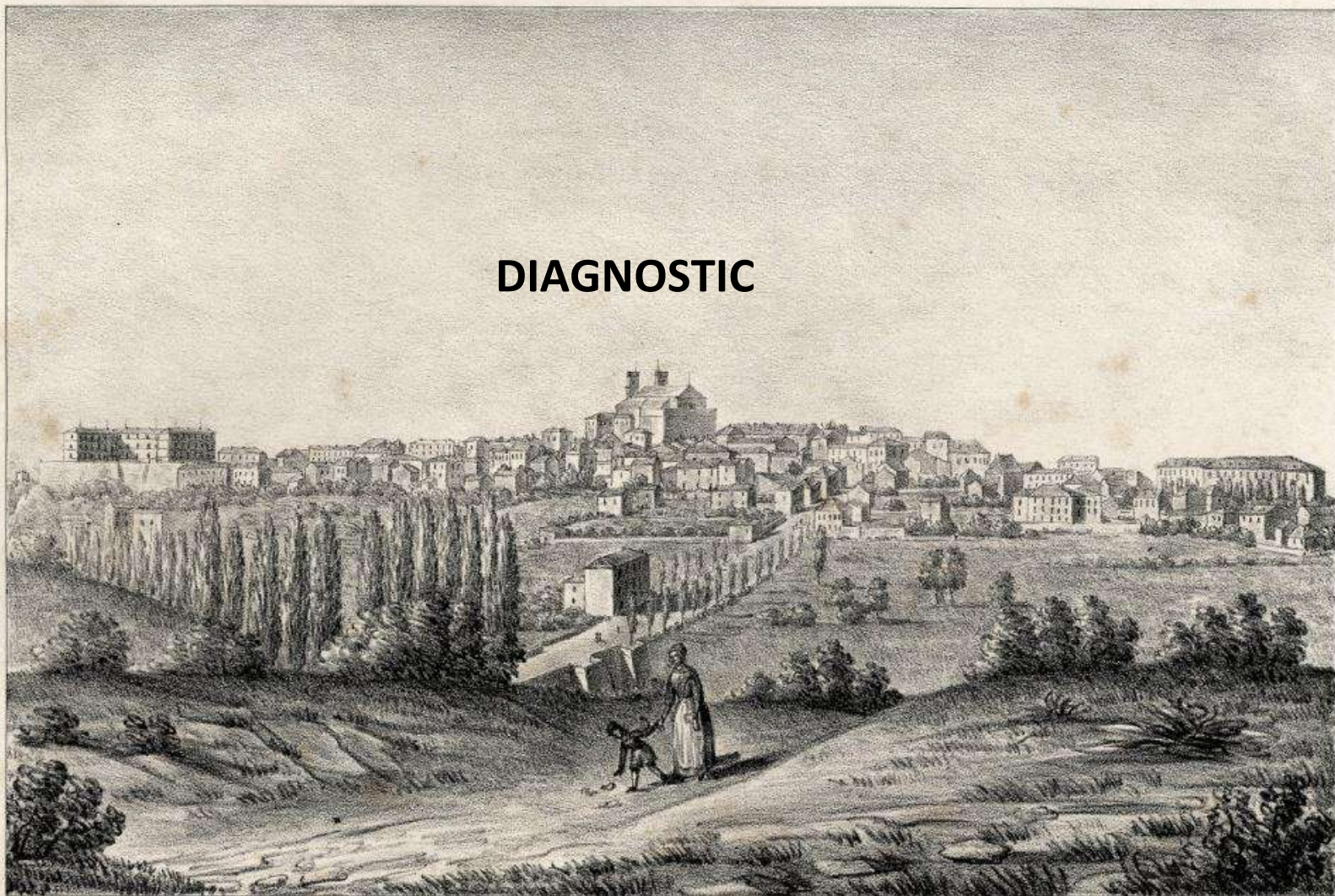
9

CINQUIEME ORIENTATION : L'AMENAGEMENT DES ESPACES URBAINS

- **Un enjeu pour l'espace public**
- **Revalorisation du centre-ville**
- **Accessibilité et lisibilité de toutes les parties de la ville et pour tous**
- **Confirmation des espaces de proximité et de vie des quartiers**

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le règlement graphique et le règlement écrit par le biais du repérage des espaces publics majeurs et de leurs perspectives, des passages et des murs de clôtures qui accompagnent les jardins des propriétés.

DIAGNOSTIC



Del. et lith.

Imp. chez Charpentier, Barde

Vue de Bourbons.

prise de la tuilerie près du Pont rouge

I - PRESENTATION GENERALE

A- CONTEXTE TERRITORIAL

Localisation

La ville se situe au cœur de l'Arc Atlantique, regroupement de 32 régions qui compte près de 60 millions d'habitants répartis sur 680 000 Km² (soit 20% du territoire européen) et s'étire sur 2 600 km le long de l'Océan Atlantique.

Elle s'inscrit dans le réseau régional des grands axes de communication :

- à 20 minutes de l'Océan Atlantique
- à 40 minutes de Nantes par voie express (liaison à l'A83)
- à 2 heures 55 minutes de Paris par TGV, et 3 heures par l'autoroute A87.

L'autoroute A87 reliant La Roche-sur-Yon à Angers, ainsi que l'électrification de la ligne ferroviaire mise en service en 2008 permettant la desserte de la commune par le TGV, renforcent la centralité de la commune dans le département, et dans la région, facilitant ainsi l'accès à la métropole nantaise ou au littoral vendéen. La Roche-sur-Yon devient alors la plaque tournante de la Vendée. La ville dispose également d'un aéroport et prévoit son renforcement. Placée au centre du département, elle est la préfecture de la Vendée et aussi la plus grosse ville du département avec 56 000 habitants.

La Roche-sur-Yon est une commune au vaste territoire qui couvre une superficie de 8 751 hectares, liée au rattachement des bourgs de Saint-André d'Ornay et du Bourg-sous-la-Roche en 1964. La commune est au 1/3 urbanisée et aux 2/3 en zone agricole et naturelle.

En matière d'intercommunalité, la commune fait partie de la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon. Agglomération née le 1^{er} janvier 2010, précédemment dénommée Communauté de Communes du "Pays Yonnais".

La Roche-sur-Yon Agglomération regroupe 13 communes : Aubigny-Les Clouzeaux (commune nouvelle - Fusion Aubigny et les Clouzeaux), Dompierre-sur-Yon, Rives de l'Yon (commune nouvelle - Fusion Saint Florent-des-Bois et Chaillé-sous-les-Ormeaux) Fougeré, La Chaize-le-Vicomte, La Ferrière, Landeronde, La Roche-sur-Yon, Le Tablier, Mouilleron-le-Captif, Nesmy, Thorigny et Venansault.

Depuis mars 2014, le Conseil d'Agglomération est composé de 46 membres, suivant une représentation des 13 communes membres.

Située au centre de la Vendée, elle s'étend sur 49 936 hectares et compte plus de 93 000 habitants.

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE ET DES ESPACES

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'implantation des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

Premières implantations et bourg historique

Le site originel de la Ville est un promontoire prolongeant le plateau et surplombant la vallée de l'Yon, rivière jadis utilisée à des fins de navigation. Lieu de passage et place forte furent les deux déterminants dans la localisation. Les contraintes du site ont induit une forme d'urbanisation particulière, par une occupation des parties hautes puis par celle des pentes constructibles bordant la vallée de l'Yon.

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^e siècle. La Roche-sur-Yon devint une principauté-pairie en passant aux Bourbon-Montpensier, puis aux Orléans.

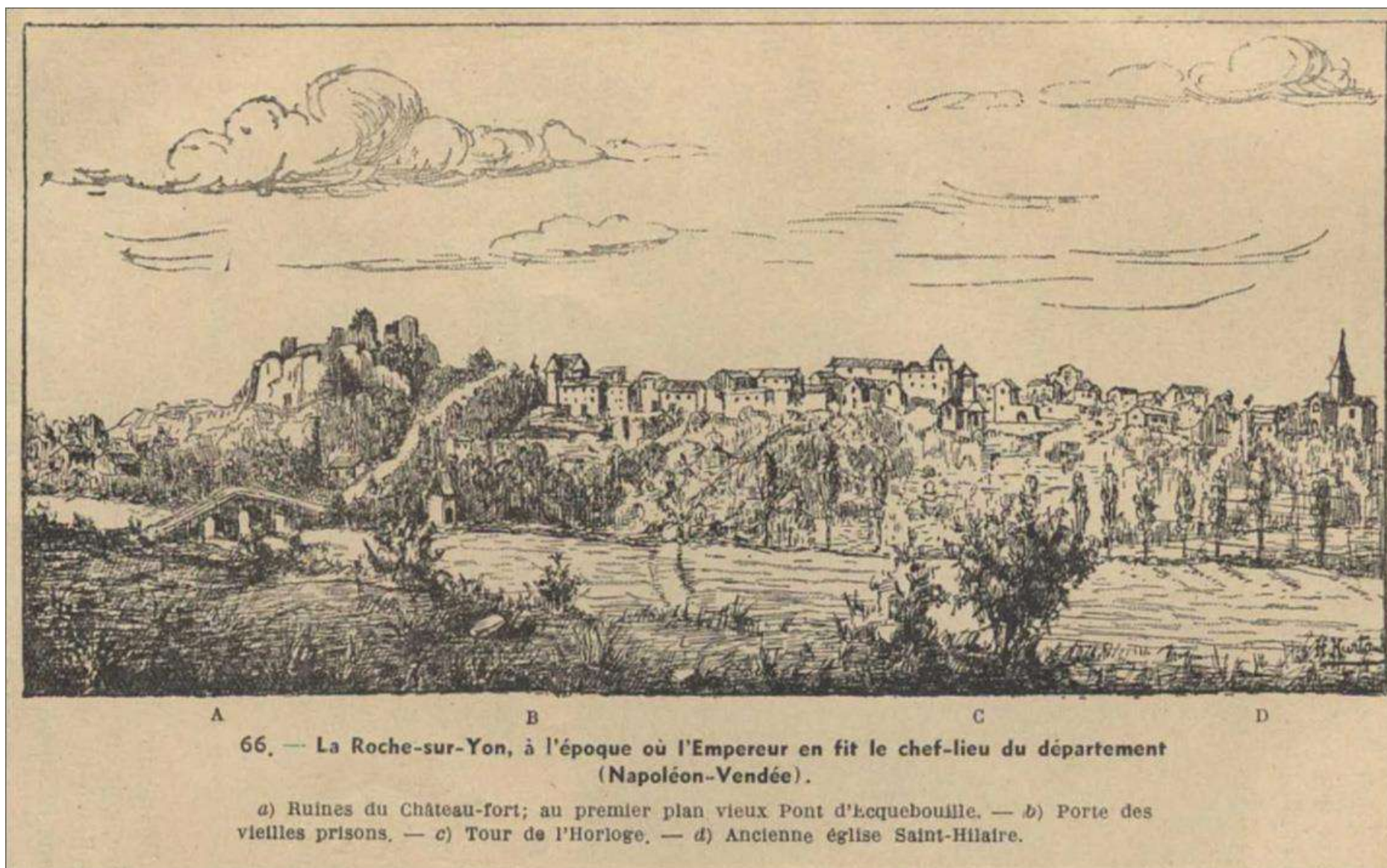
Le château de la ville, construit à un endroit stratégique de la vallée de l'Yon, fut assiégé et repris aux Anglais par Olivier de Clisson lors de la guerre de Cent Ans. Il fut en partie détruit lors des Guerres de religion qui secouèrent le Poitou, et finalement incendié au cours des guerres de Vendée.

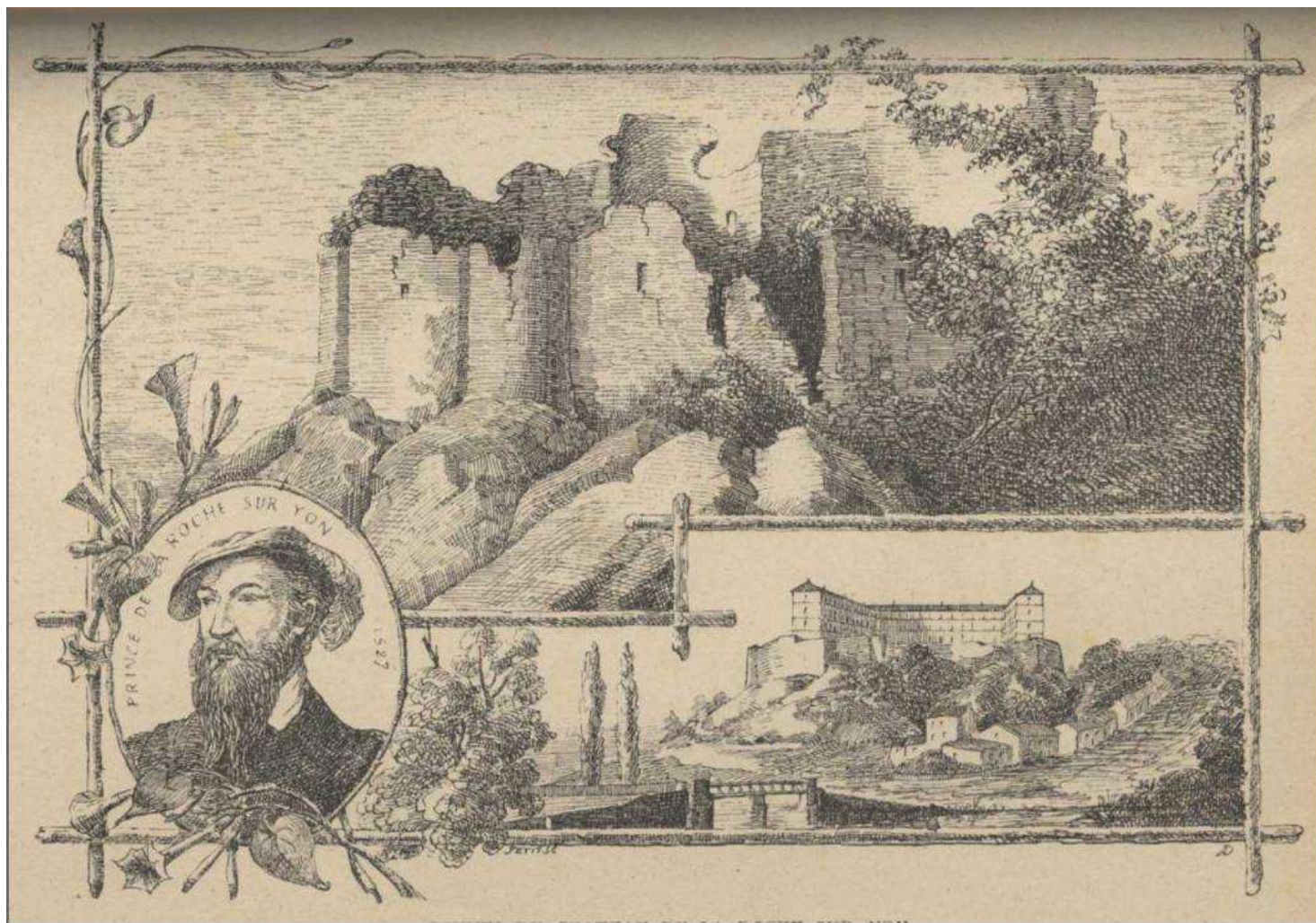


Porte dite « des vieilles prisons » du haut de la rue d'Ecquebouille (à gauche)
Fonds André Bretaud_1 – AM et AD85 cote BIB718

Portail de la chapelle Saint-Lienne dans l'enceinte du château de La Roche-sur-Yon (à droite)
In *Saint-Lienne et son Prieuré*/ Abbé L. Rousseau (1898)
AD85 cote BIB 718







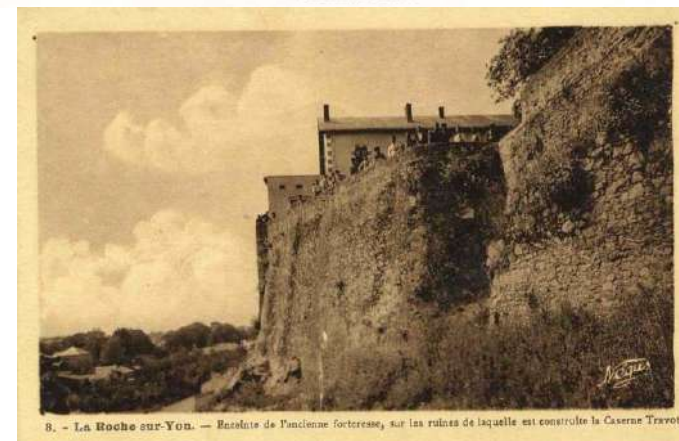
Ruines du Château de La Roche-sur-Yon/Dessin Augustin Douillard. AD85 Cote BIB 718

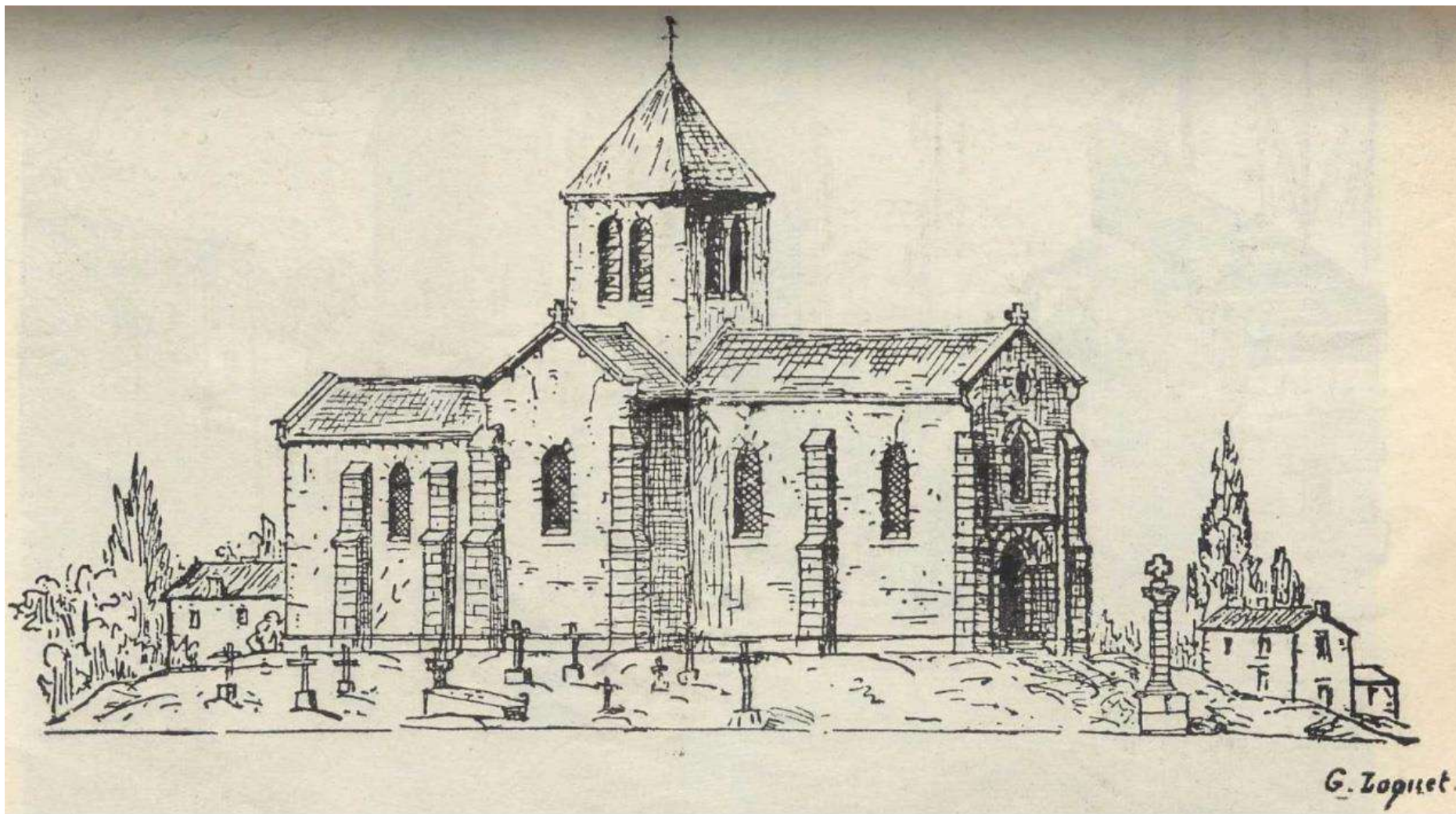
Seuls restent aujourd'hui les anciens remparts de soutènement sur la rivière, le reste des fortifications ayant disparu.

Un arrêté préfectoral de zone de présomption de prescription archéologique a été pris en 2016 sur le site de l'ancien château.



Tombeau rue du 93^{ème} RI
Encastré dans une maison.





Eglise Saint-Hilaire de La Roche sur Yon (XI^e) située autrefois près de la place circulaire
/Dessin G. Loquet. AD85 Cote BIB 721

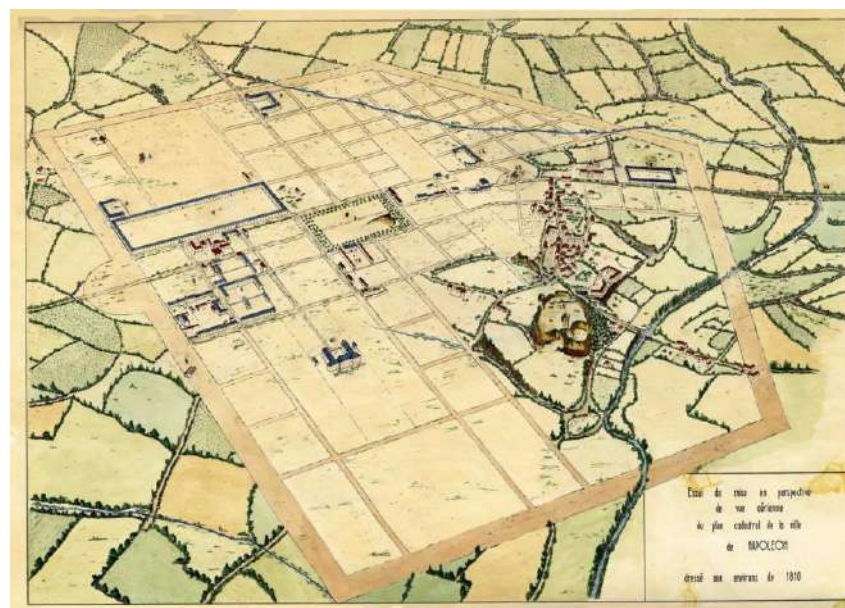
En 1793, le Nord de la Vendée se révolte contre la République. La Roche-sur-Yon reste républicaine, mais le 14 mars 1793 les insurgés vendéens prennent la ville. Après les Guerres de Vendée et le passage des colonnes infernales, la ville n'était plus qu'un petit bourg en grande partie détruit.

La Ville de Napoléon

La Roche-sur-Yon, fondée en 1804 par Napoléon 1er comme nouveau chef-lieu pacificateur d'une région dévastée, avait été choisie pour sa position centrale au sein du nouveau département.

Ce n'était alors qu'un village isolé au milieu du bocage. La Ville de La Roche-sur-Yon est l'une des premières villes nouvelles non fortifiées de l'histoire de l'urbanisme : les boulevards ont remplacé les remparts. Le plan en damier donne une équivalence de situation de tous les points de la Ville, à l'opposé des tracés concentriques ou bien des villes issues du pouvoir féodal.

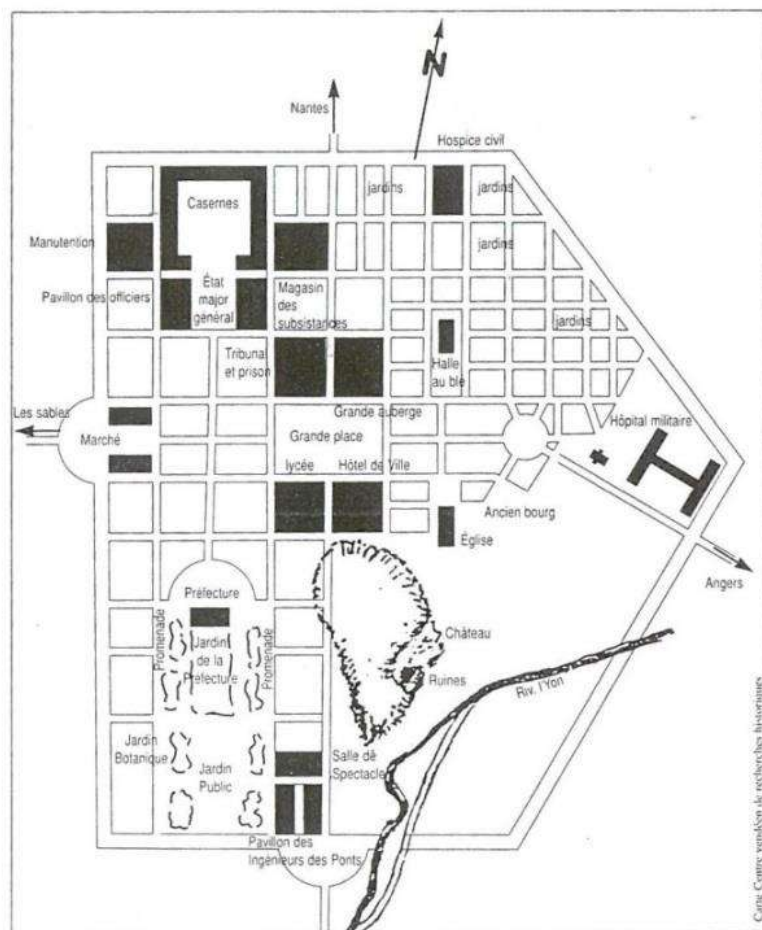
Cette cité moderne est basée sur un plan régulier en forme de pentagone et dotée d'édifices publics imposants (préfecture, hôtel de ville, théâtre, tribunaux, lycée, église Saint-Louis, etc.) répartis autour d'une vaste esplanade centrale (place Napoléon). La ville est fondée par décret impérial le 25 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 changement d'angle du quadrillage permet d'intégrer la descente vers l'Yon à l'aide d'une place circulaire.



Centre vendéen de recherches historiques - Projet du 9 juillet 1804

On peut remarquer la mémoire du système viaire historique dans le projet Napoléonien en raison de la topographie marquée de la vallée de l'Yon et du promontoire.



Repérage des bâtiments présentant une sensibilité de maison de bourg - 2014

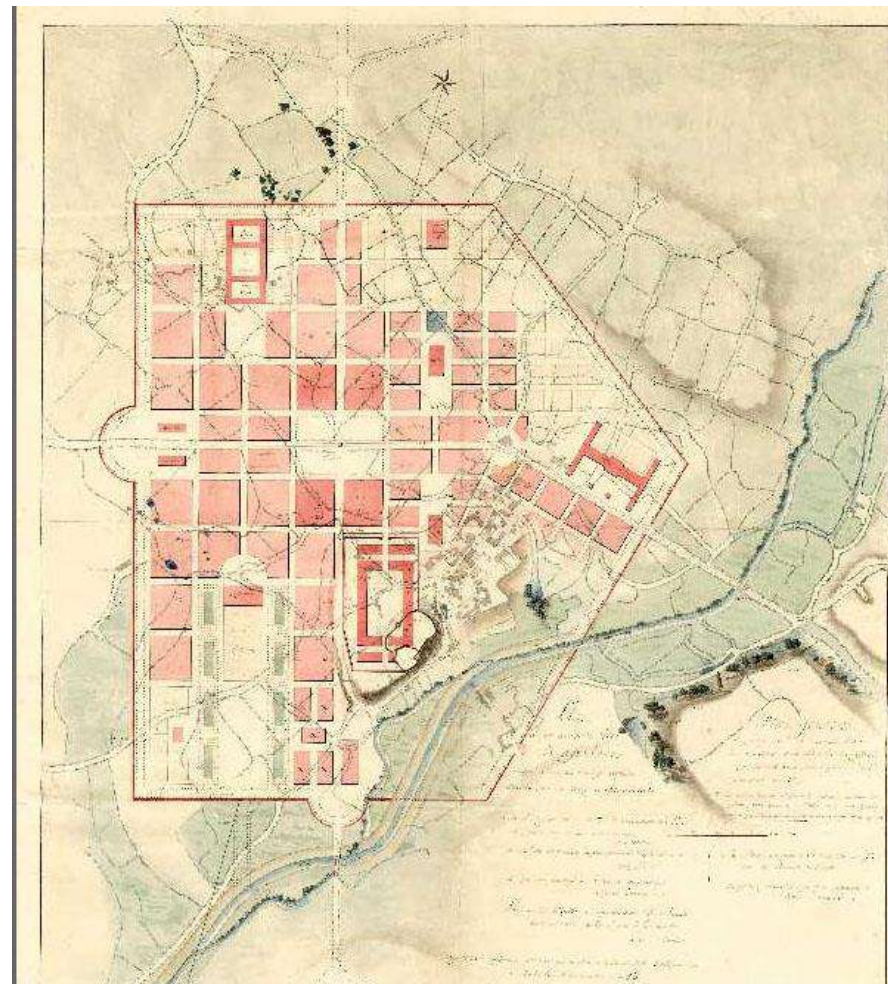
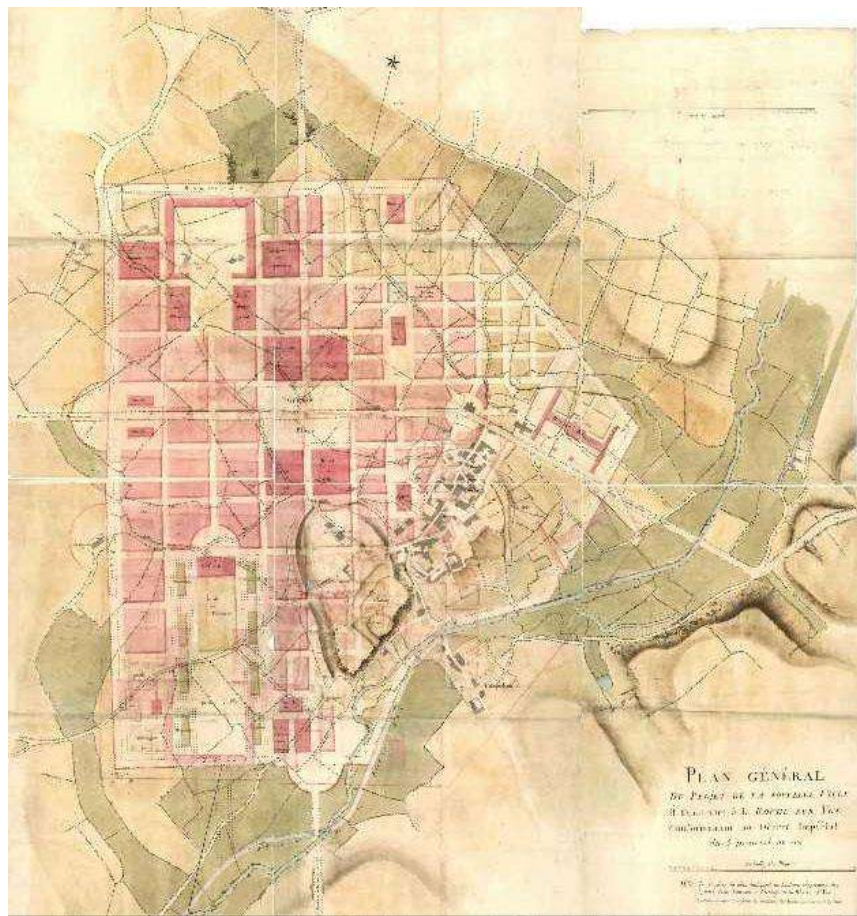


Extrait du «Plan général du projet de la nouvelle ville à construire à La Roche sur Yon, conformément au décret impérial du 5 prairial an 12» signé par l'Inspecteur des Ponts et Chaussées Lamandé. A.D. de la Vendée - cote F14/10263-4

Projets de 1804 – premières projections de densification

Le 25 mai 1804, pour pacifier et développer la Vendée toujours meurtrie, l'Empereur décide de fonder une ville nouvelle prévue pour 15 000 habitants.

mai 1804 (cote AD F 14/10263-1 - 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.



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.

Une densification bien loin des projets prévus : 5000 habitants dans le pentagone aujourd'hui.

LA ROCHE-SUR-YON EN 1815

les boulevards - enveloppe de la ville napoléonienne

Parties déjà urbanisées en 1815

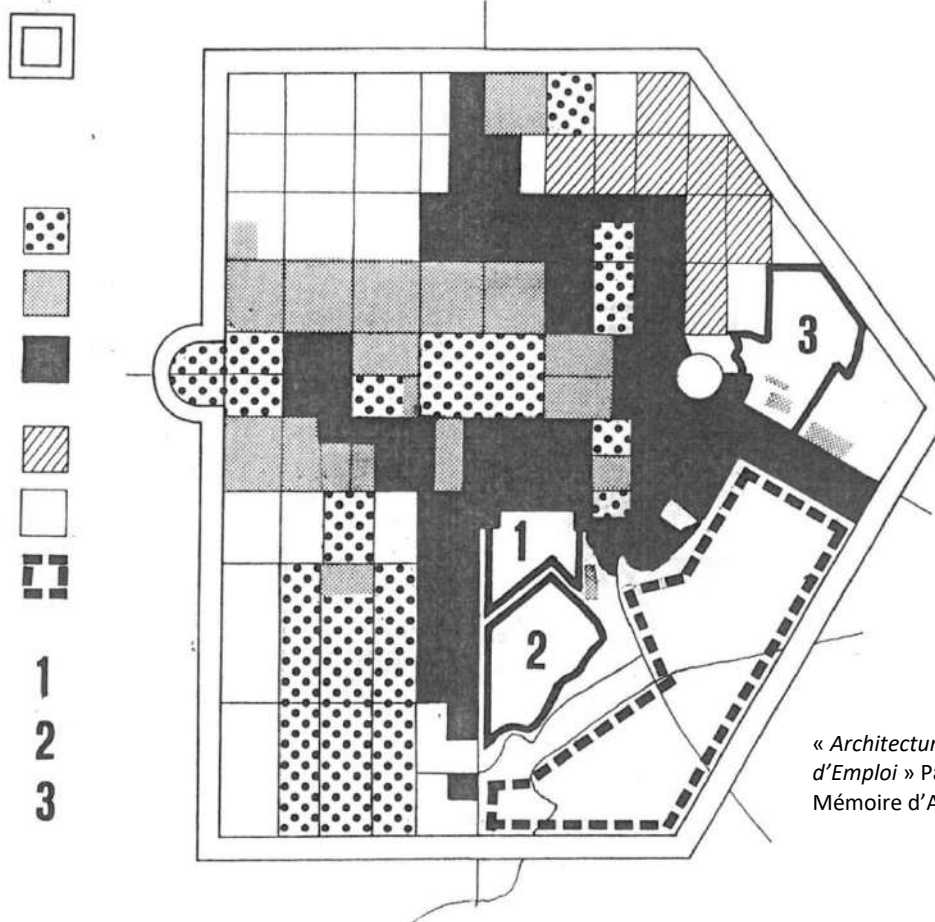
- Places et jardins
- Equipements publics
- Îlots déjà concédés en majorité et urbanisés

Parties restant à urbaniser

- Îlot déjà concédés en jardins
- Partie restant à concéder

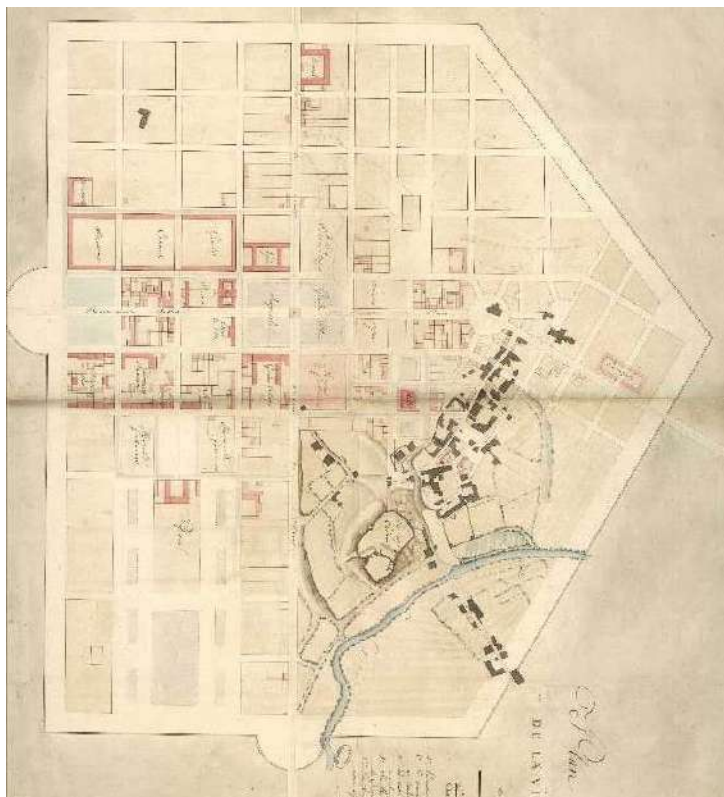
Partie qu'il n'est pas prévu d'urbaniser, ni d'exproprier (Quartier Ecquebouille)

- Propriété privée «Le Châtelet» (famille Bacqua)
- Propriété privée «Le Château»
- Propriété de la Fabrique appartenant à la ville, mais ayant un statut particulier



« Architecture de la Roche-sur-Yon, La Ville Mode d'Emploi » Paul-Marie. BUTTAREL et Jean-Luc LIGNOT, Mémoire d'Architecture. Juin 1982

Etat en 1811 - AD F 14/10263-7



Etat en 1849 – AD F 14/10263-8

Densification qui s'éloigne du modèle architectural Napoléonien pour s'orienter vers une architecture néo-classique de proportion différente.



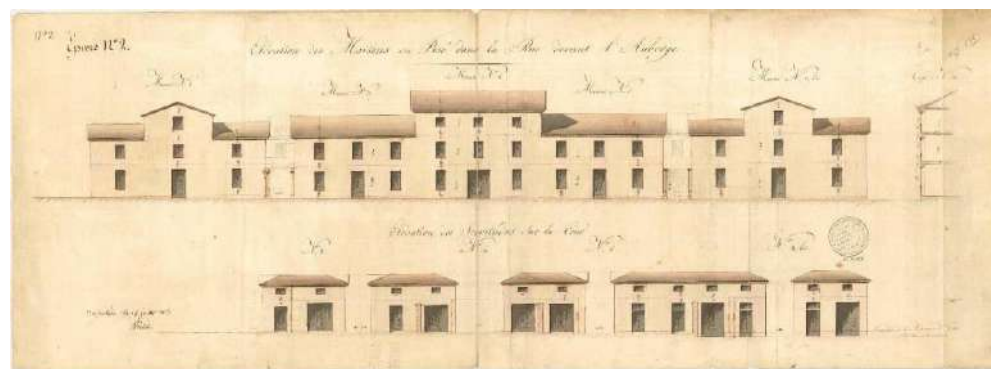
La ville s'est développée petit à petit, jusqu'à atteindre les limites du territoire de la commune.

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^e 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.

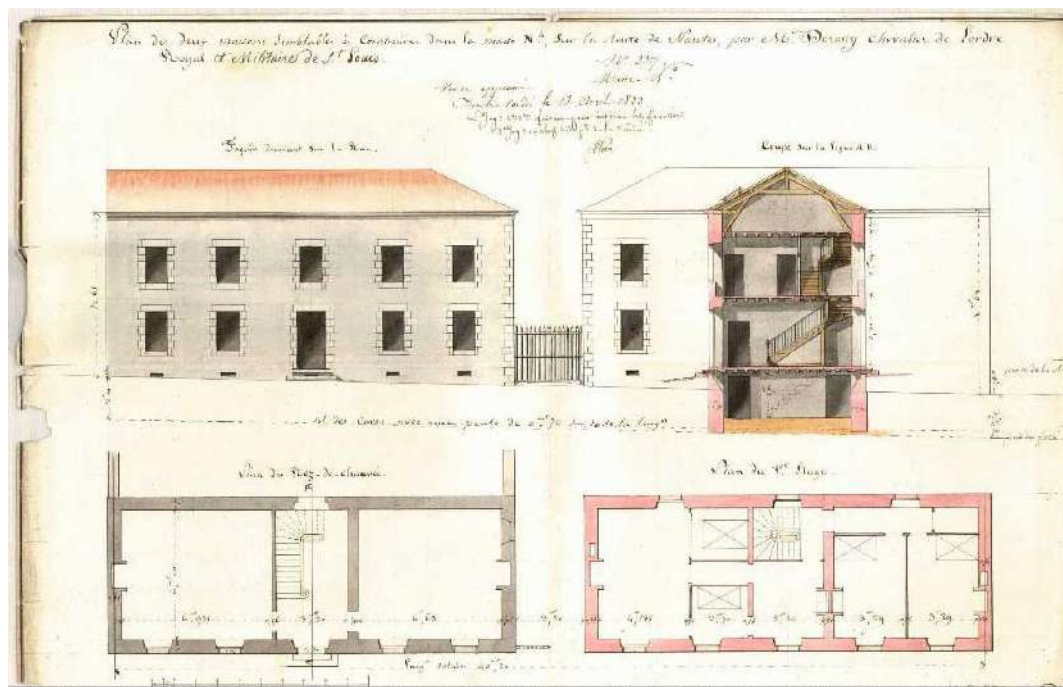
De la « ville de boue » à la ville de pierre »

L'architecture du projet a également évolué en passant d'un programme primitif avec des bâtiments en pisé, pour une économie de coût et une rapidité d'exécution. L'empereur fut rebuté par cette architecture qu'il ne jugeait pas à la hauteur en la traitant de « ville de boue ». Les bâtiments furent dès lors construits en pierre grâce à une rallonge budgétaire.

1808 – le pisé (ci-dessous la dernière maison en pisé de La Roche-sur-Yon



1822 – la pierre



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 et de Bressuire.

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-Yon⁶ ont permis l'arrivée du TGV fin 2008.

L'arrivée du chemin de fer va marquer le premier débordement de l'emprise des boulevards et introduire la première zone d'activité industrielle proche de la gare.

Après le remplissage régulier des îlots du pentagone, viendra s'adjoindre, en 1866, le quartier de la gare. Siège de la Banque et du tribunal du Commerce, il y accueillera les nouvelles couches bourgeoises qui ne trouvent pas un habitat adapté dans le pentagone.

En cette fin du XIXe siècle, deux autres quartiers vont se développer : d'une part le quartier du Sacré-Cœur, qui s'organise autour d'un ancien tracé rural (l'ancienne route d'Aizenay) ; quartier plus populaire, remarquablement rattaché au pentagone par la perspective créée sur le théâtre et sur l'église du Sacré-Cœur et, d'autre part le quartier des cheminots aux maisons basses, situé de l'autre côté des voies ferrées.

23



Jusqu'en 1950, la ville ne s'étendra pas hormis quelques densifications le long des grands axes de communication (route de Challans, des Sables et de La Tranche) avec ce paysage typique de maisons basses aux encadrements de pierres et de briques.

L'après-guerre, marqué par l'exode rural et le début de l'industrialisation de La Roche-sur-Yon, va profondément modifier la ville avec, en particulier, le rattachement, en 1964 de deux communes (Le Bourg-sous-La-Roche et Saint-André d'Ornay), introduisant un habitat traditionnel rural à côté de la ville nouvelle. Cet acte majeur a permis l'extension spatiale du chef-lieu.

Dans le centre-ville, cette période est également caractérisée par l'apparition d'immeubles de grande hauteur (Préfecture, Palais de Justice, logements) en rupture avec la ville classique comme le seront les traversées de cœur d'îlot sous forme de galeries commerçantes.

A l'extérieur du centre, se créent des logements sous forme de lotissements pavillonnaires d'un côté et des zones d'habitation collective de l'autre, des quartiers spécialisés et monofonctionnels apparaissent.

Les premières zones d'activités sont créées au nord (Michelin), aux Ajoncs à proximité de l'aérodrome et sur la zone industrielle sud, en périphérie de la ville.

Cette phase de grand développement spatial est également une phase de ségrégation sociale, accentuée par les différentes coupures naturelles (vallée de l'Yon) et artificielles (voie ferrée et boulevards).

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.

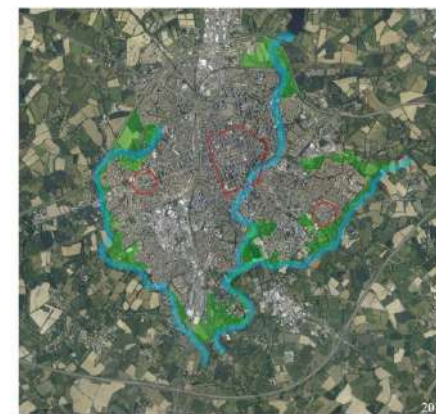
De nos jours, La Roche sur Yon s'est largement développée jusqu'aux grands axes de circulations, D160 au Nord, D80 au Sud, mais s'inscrit surtout dans «l'entonnoir» dont les limites sont naturellement identifiable : la vallée de l'Ornay à l'Ouest et la vallée de la Riaillée à l'Est.



Le territoire en 1950



Le territoire en 1979



Le territoire en 2010

Période 1970 - 2000

Poursuivant le développement de la ville, tiré vers le Nord, cette période est néanmoins marquée par un respect du territoire (maintien des anciens corps de ferme, des chemins creux, des haies bocagères, des vallées) et par une volonté de mixité des logements (habitat locatif et accession à la propriété). De même, les hauteurs des nouveaux bâtiments en centre-ville sont nettement abaissées et la densification des deux bourgs rattachés est amorcée.

La polycentralité de la ville et du Pays Yonnais se met en place avec le développement de la zone d'activités nord, la création du centre universitaire de la Courtaisière, le complexe commercial des Flâneries. L'organisation et la confortation des pôles de quartier en équipements publics et privés s'organisent (le Bourg-sous-La Roche, St André d'Ornay, le Val d'Ornay, les Pyramides, etc.)

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.

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 courant 2014 et ont abouti 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 en permanence et gratuitement.

Le projet a donné lieu à de nombreux commentaires principalement à cause de son coût mais aussi parce qu'il laisse moins de place au stationnement. La place a rapidement été appropriée par les Yonnais et les touristes.

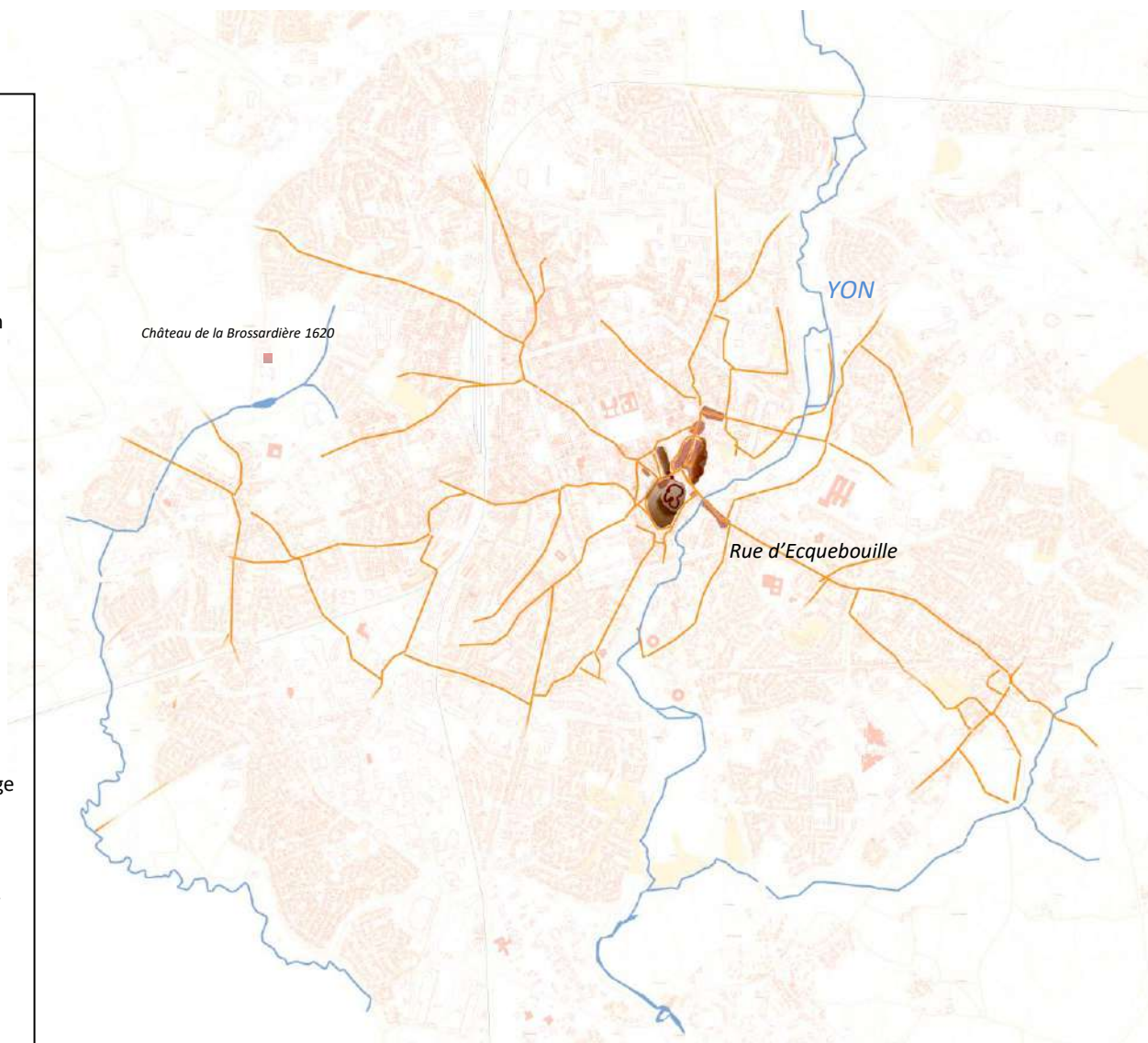
Par ailleurs, un nouveau parking devrait être implanté (ainsi que des commerces, logements...) sur le site de l'ancien collège Piobetta qui donne directement sur la place.

Enfin, la ville prévoit une requalification du quartier des Halles notamment par une requalification des espaces publics et du complexe bâti des Halles.

Cartographie de synthèse du développement historique et visualisation du périmètre qui en découle et qui est développé dans le II du rapport de présentation p. 97 et 99

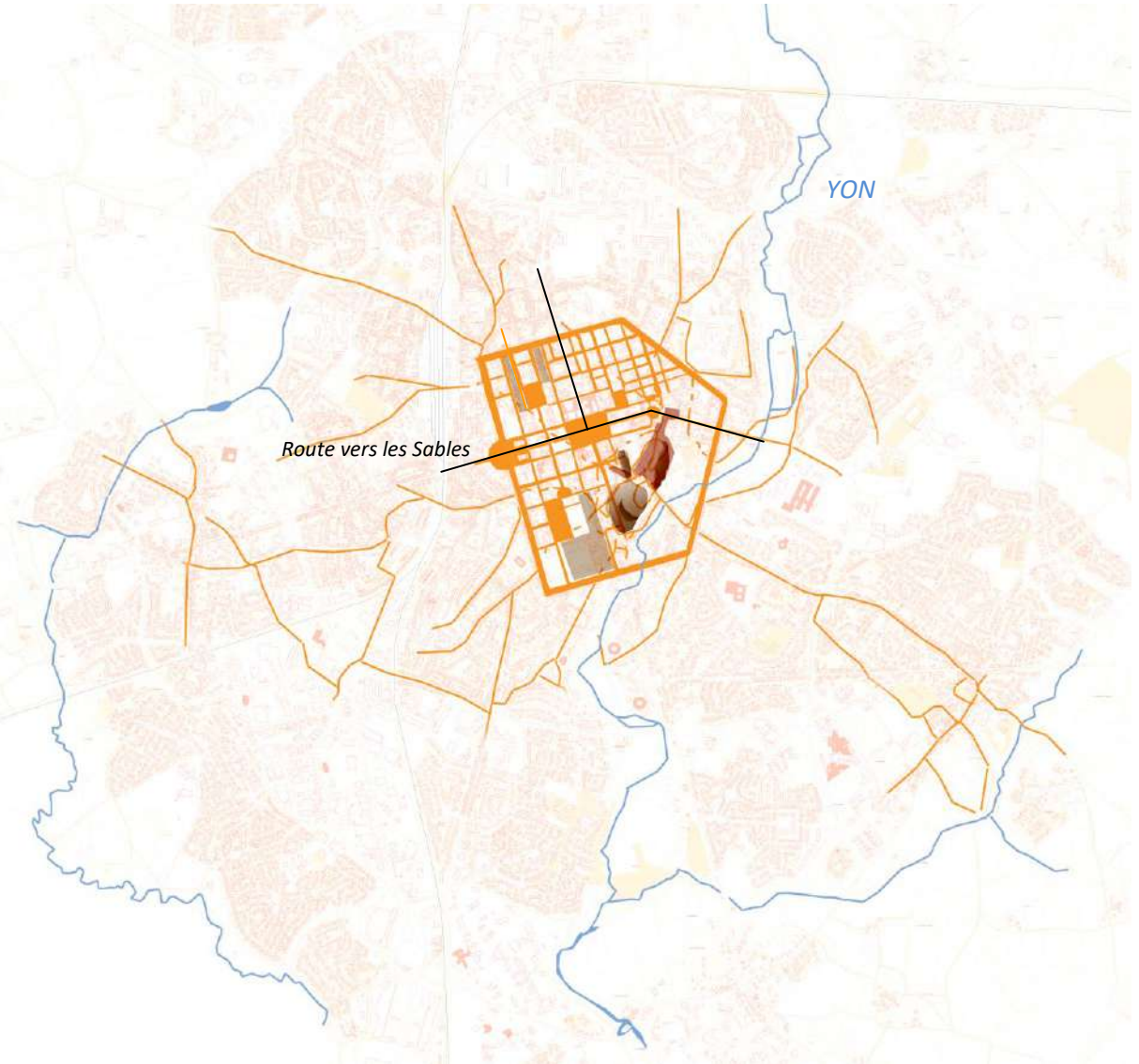
Principales caractéristiques de la Roche-sur-Yon avant la création de la Ville Nouvelle :

- Une cité forte, difficilement accessible, au cœur d'une structure bocagère intense (un dédale de routes et chemins).
- Une position sur un rocher favorable à l'implantation d'un site fortifié.
- Un château fort sur l'éperon rocheux (Ce premier lieu fortifié connu date du IX^e-X^e siècle).
- Une partie de ville forte accessible par une porte fortifiée faisant office de prison.
- Un bourg qui s'étale du château à l'église Saint-Hilaire comprenant un espace de transition avec la ville forte, regroupant les éléments administratifs (Tribunal, etc.).
- Un ensemble bâti sur la corniche (Demeures).
- 2 rues animées (Grand Rue, rue de l'Horloge) sur lesquelles se greffent les places de marché (Place de l'Horloge et Place des Halles).
- 2 rangées de maisons basses partant vers le cimetière (actuelle Avenue de Gaulle de l'autre côté vers le quartier d'Ecquebouille sur le passage de l'Yon).
- A l'extérieur un château sur le site de la Brossardière est attesté dès 1620.



Principales caractéristiques du Plan de la Ville Nouvelle (1804):

- Une ville au tracé régulier dont le centre s'implante au point le plus haut sur la nouvelle liaison routière vers les Sables.
- L'implantation d'un Cardo (Nord-Sud) supporte l'infrastructure routière de désenclavement du territoire Vendéen.
- Les deux axes vont caler l'organisation.
- Le carré théorique prévu va se transformer en Pentagone afin d'intégrer le vieux bourg (premier noyau de vie).
- La ville est constituée :
 - De la Place d'Armes rectangulaire (140mx200m) à l'intersection de ces deux axes ; sa forme est issue des caractéristiques du site, afin d'éviter de grands terrassements.
 - De petits îlots rectangulaires sur la route des Sables permettent d'ajuster la Place sur le plan carré.
 - D'îlots de 80x80m et 90x90m pour le reste de la Ville.
 - Quatre places secondaires accompagnées d'équipements publics sont prévues pour minimiser l'importance des surfaces de la Ville.
 - Deux places semi-circulaires sont prévues à l'entrée du Pentagone pour accueillir une activité économique (marché).
 - De larges boulevards plantés d'arbres ceinturent la Ville.



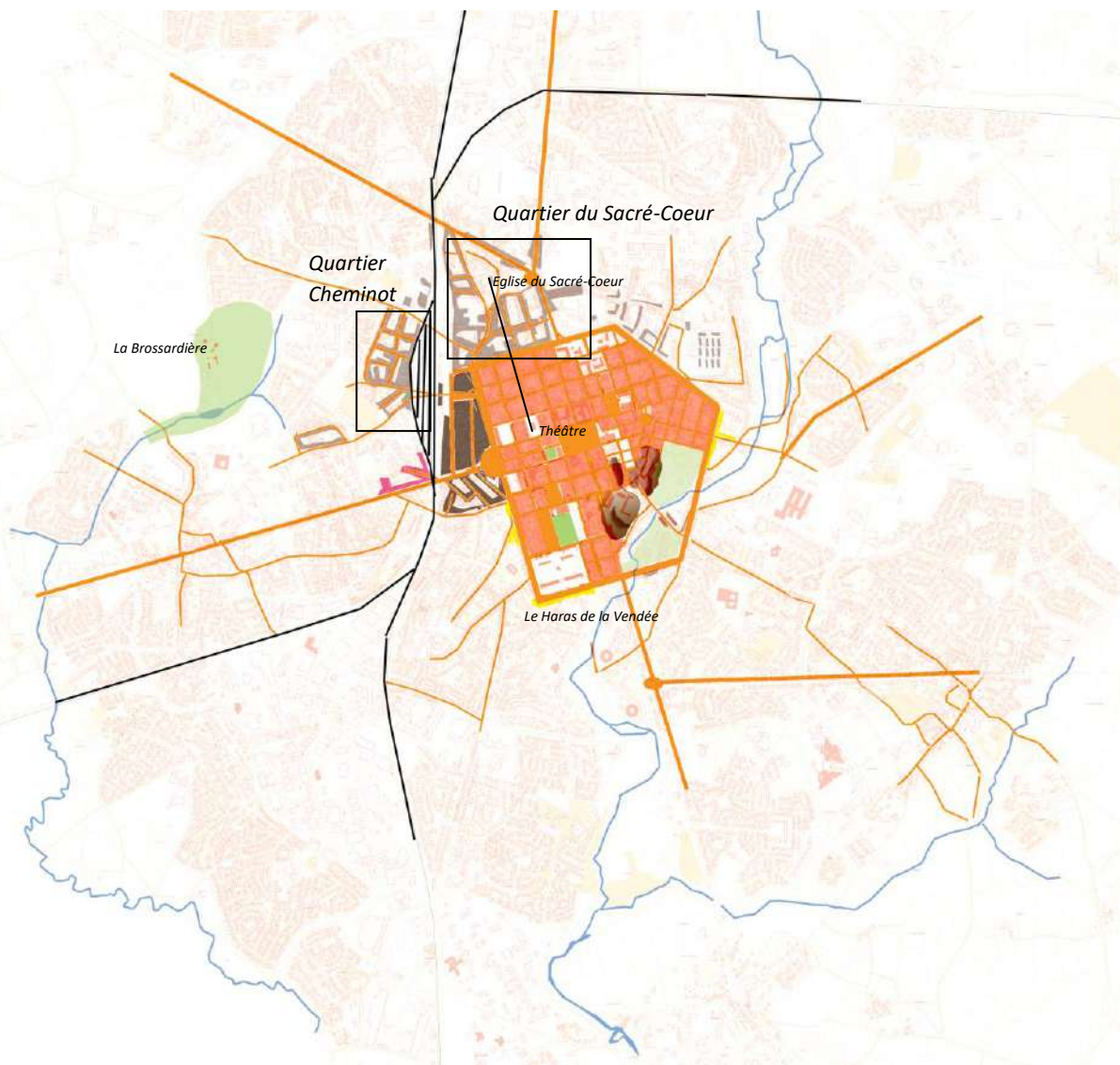
Principales caractéristiques de la période 1804 – 1850 :

- La structure du Pentagone ne subit pas de grandes modifications par rapport aux prévisions : Les îlots de la partie Nord-Est vont être regroupés générant un parcellaire large et peu dense.
- Le Pentagone exproprié par l'Etat s'aménage sous forme de concessions (les dernières tractations d'effectueront vers 1872). Les architectures de type « napoléonien » vont laisser place, dans les densifications du Pentagone à partir de 1815, à des architectures plus hétérogènes.
- Les îlots autour de la Place Napoléon sont réservés aux équipements publics.
- La Préfecture (quartier Sud-Ouest) et les casernes en pisé (quartier Nord-Ouest) s'implantent à l'écart du centre de vie. En 1833, les casernes retrouvent le site défensif historique, libérant ainsi trois îlots pour la réalisation d'un équipement (théâtre) et la densification de cette partie de la Ville.
- Le quartier d'Ecquebouille marqué par la présence du site rocheux et le passage de l'Yon n'évolue pas (il garde actuellement les traces de sa structure rurale). Les projets de canal dans ce quartier ont aussi contribué à bloquer les différents plans d'alignement.



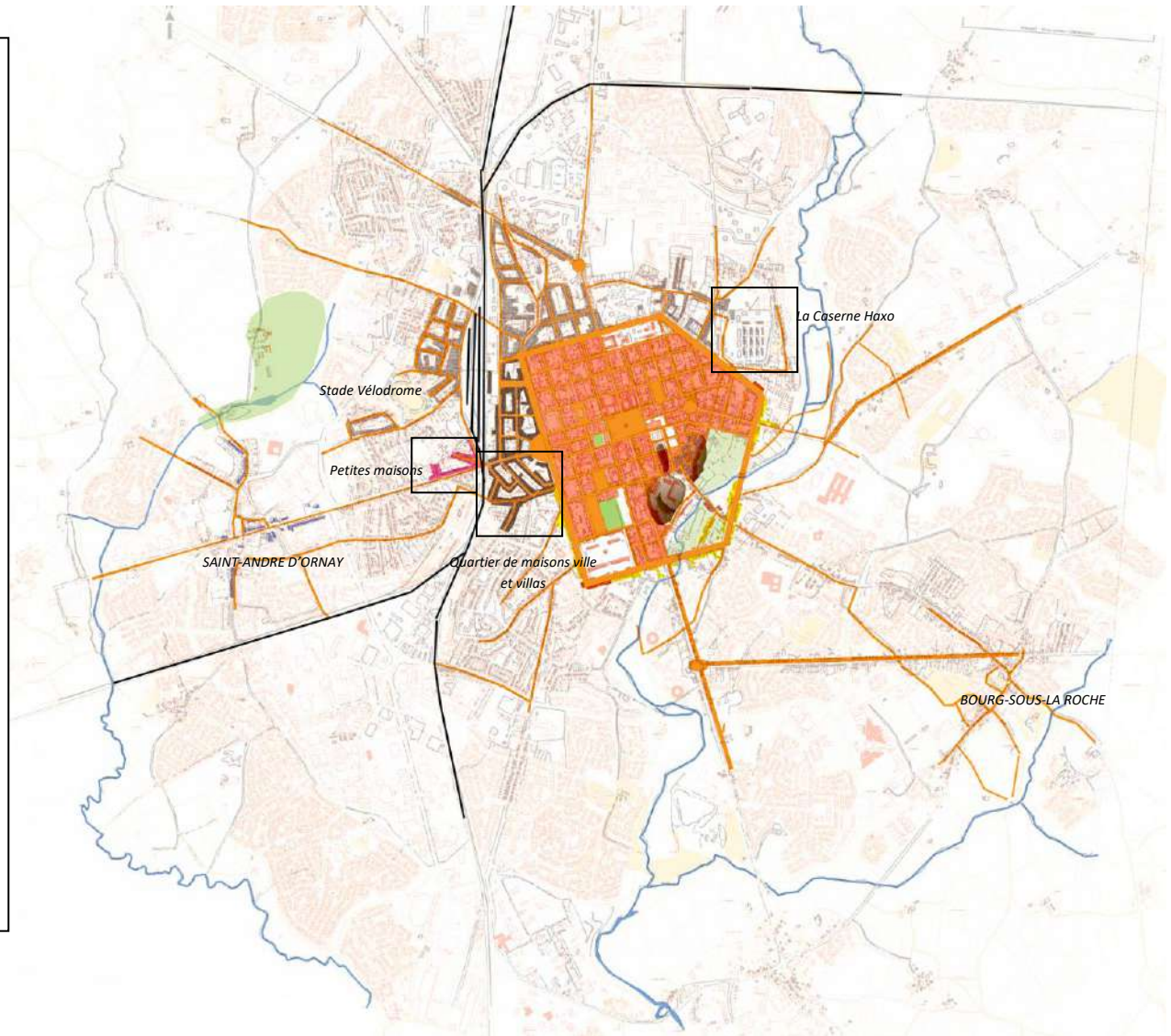
Principales caractéristiques de la période 1850 – 1900 :

- Le Pentagone termine son remplissage par les îlots du Nord-Ouest.
- L'implantation du chemin de fer en 1866 s'effectue à l'Ouest du Pentagone :
 - Existence d'un plateau permettant la création de la gare ;
 - Choix de liaisons ferroviaires (aucune prévue à l'Est) ;
 - Proximité de la zone dynamique (Place de la Vendée : champ de foire aux bovins).
- Le Haras de la Vendée s'implante au Sud-Est du Pentagone
- La ville se prolonge à l'Ouest et au Nord-Est hors des limites du Pentagone :
 - Le Quartier de la Gare, délimité par la voie ferrée et le Boulevard du Pentagone, développe sa propre identité en organisant un bâti bourgeois et certains équipements (Banque de France, Chambre de Commerce) autour de la Gare.
 - Le Quartier du Sacré-Cœur s'organisant sur la structure de la voirie rurale, prolonge le Pentagone par une judicieuse perspective Sacré-Cœur/Théâtre. Il porte un bâti principalement ouvrier.
 - Le Quartier dit « des Cheminots » avec les mêmes caractéristiques que le quartier du Sacré-Cœur au niveau bâti (populaire, ouvrier) se situe à l'Ouest des voies ferrées isolé du Centre-Ville.
- Le domaine de la Brossardière est construit le long de la vallée de l'Ornay (1837) à l'emplacement d'un château antérieur datant de 1620 (démoli pendant les guerres de Vendée)



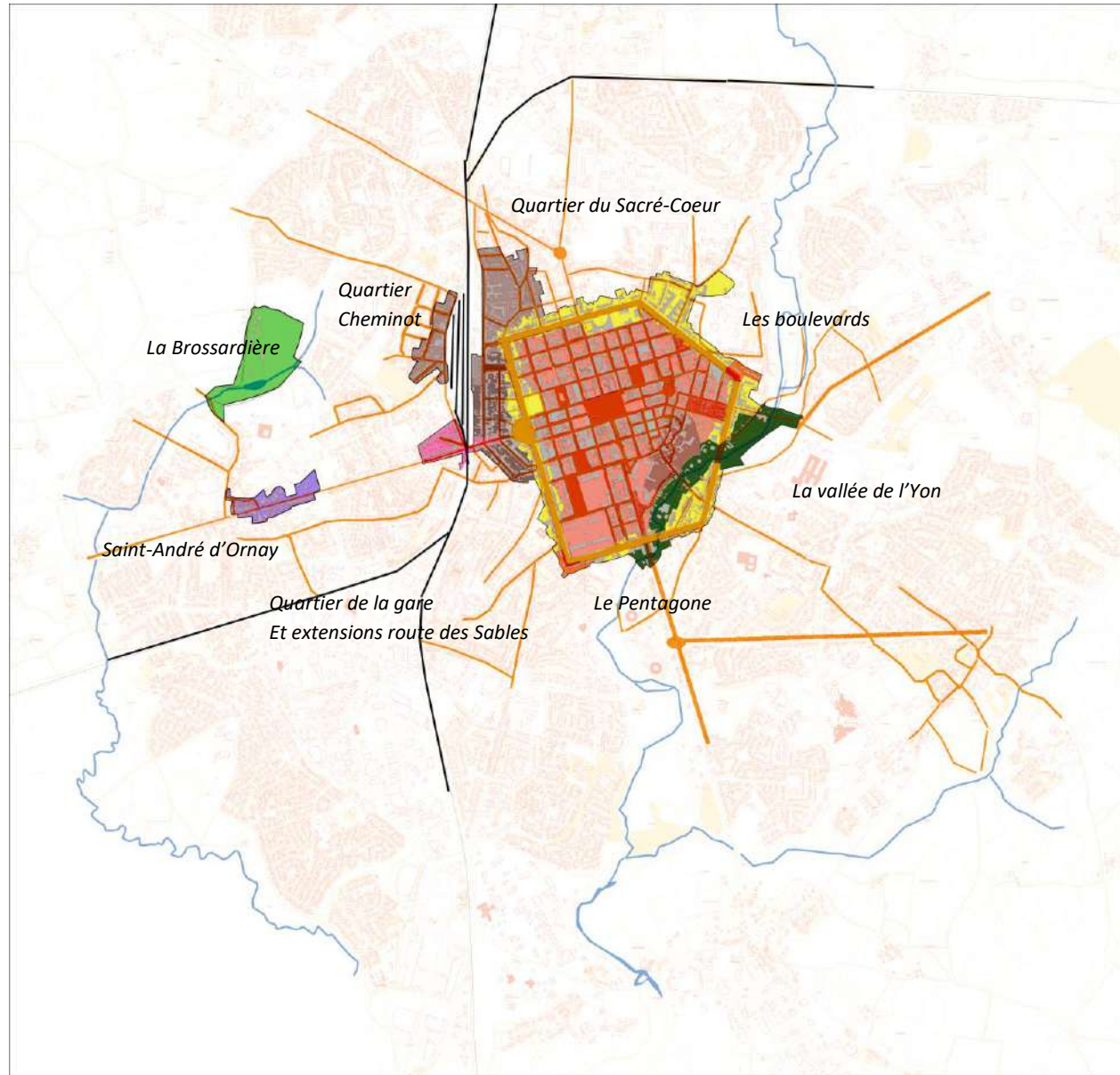
Principales caractéristiques de la période 1900-1970 :

- L'évolution de la Ville s'effectue par une faible densification :
 - Le long des grands axes de communication (Route de Challans, des Sables, La Tranche).
 - Aux abords des villages de Saint-André d'Ornay et du Bourg sous La Roche (encore autonomes).
- Quelques petits lotissements à l'Ouest de la voie SNCF autour de l'implantation du Stade Vélodrome.
- Quartiers de petites maisons de villes et villas entre la voie ferrée et le Boulevard du Pentagone.
- Développement de petites maisons le long de la route des Sables de l'autre côté du Pont SNCF.
- Le remaniement de la Caserne Haxo par l'occupation de HBM (Habitation Bon Marché) disparues actuellement.

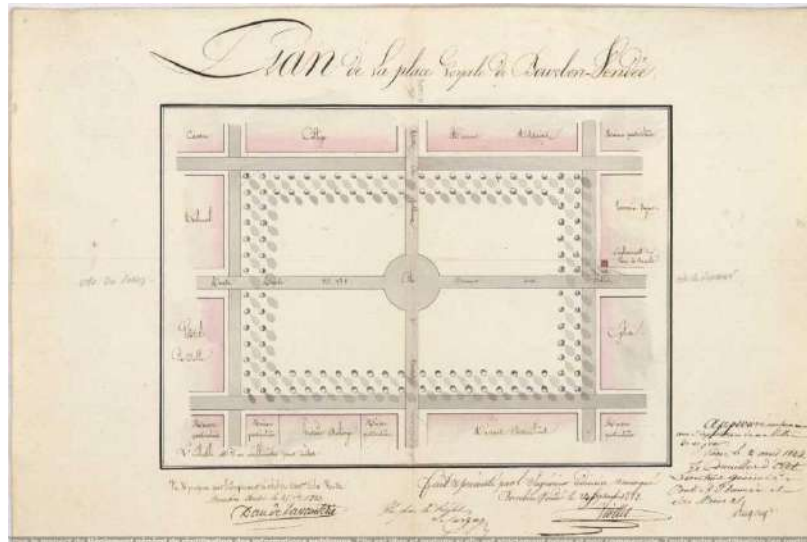


Définition du périmètre de l'AVAP

- Synthèse des enjeux définis lors des étapes de constitution de la Ville.
- Reprise des caractéristiques des différents tissus et supports de patrimoine dans les différents secteurs.



Exemple de programmes exceptionnels : Un projet urbain : La Place Napoléon – ancienne place d’arme



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

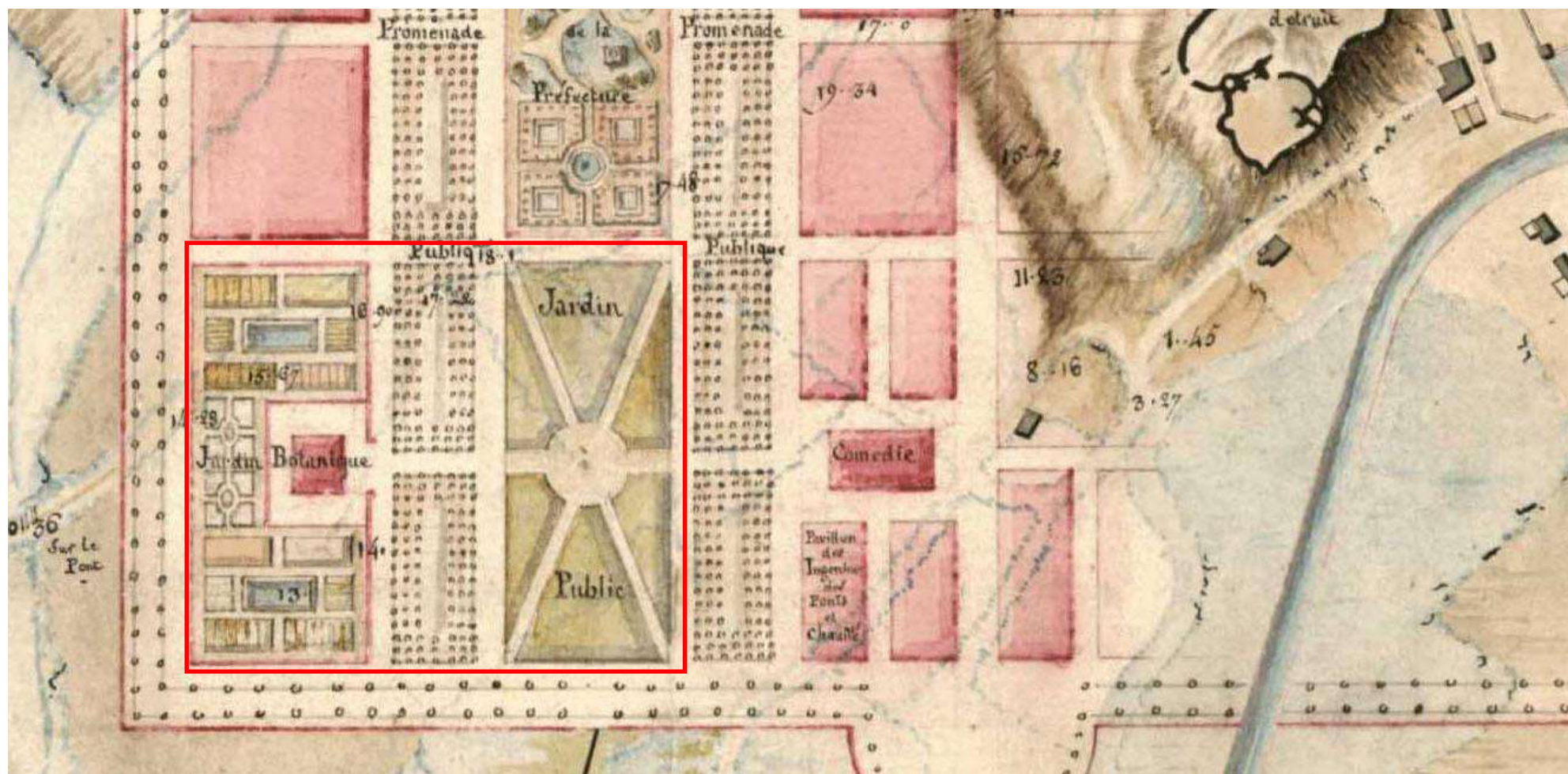


Projet d’Alexandre Chemetoff et François Delarozière (projet réalisé) - Le blog de mavellesolidaire

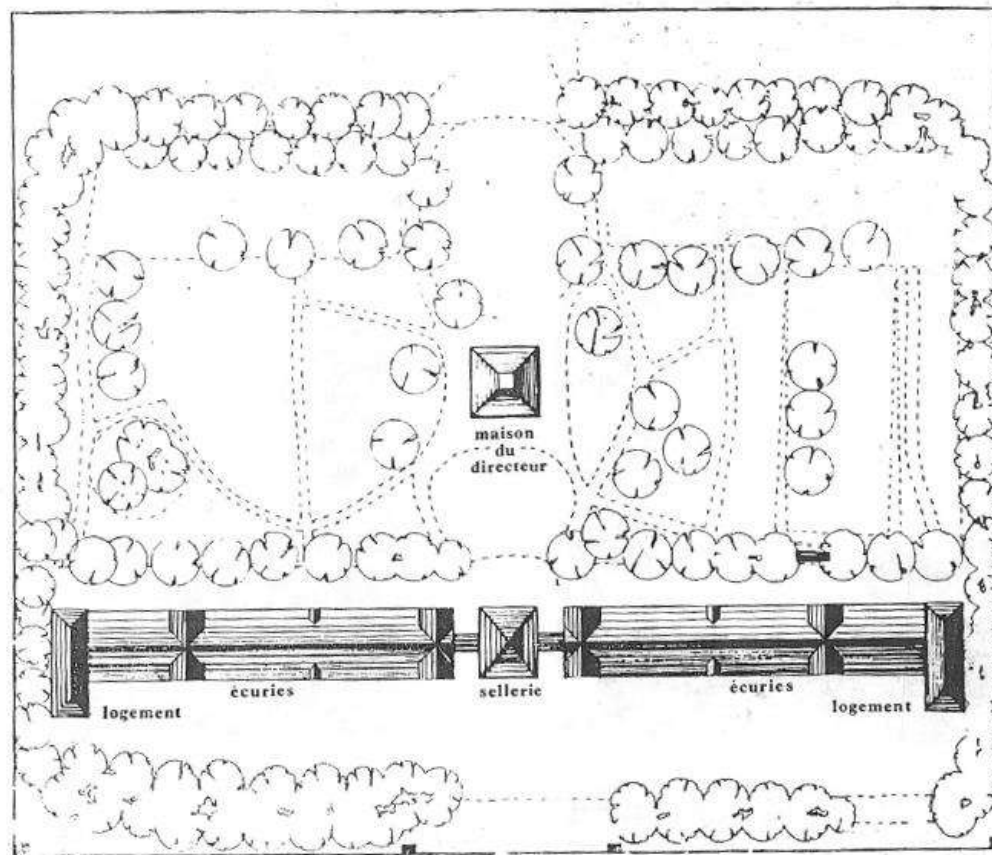
Exemple de programme exceptionnel : un équipement emblématique : Le Haras de la Vendée

Ensemble d'architecture néo-classique construit entre 1843 et 1846 par Mallet architecte départemental, le haras prend une importance considérable dans la ville par la surface qu'il occupe (4,5ha) et les conséquences économiques qu'il apporte à la région. C'est en effet l'existence du haras qui poussera le conseil municipal à créer des courses et un manège à la Roche-sur-Yon.

Cet équipement a remplacé le projet de Jardin Public et de jardin botanique que l'on peut visualiser dans le projet d'aménagement ci-dessous.



En 1846, seule la maison du directeur, la sellerie d'honneur, et les deux écuries sud sont construites .



Entre 1876 et 1904, les besoins se font plus importants et cinq nouvelles écuries permettent de stationner jusqu'à 220 étalons au sein du dépôt de la Roche sur Yon. (positionnement dans le cadre rouge ci-dessous).



Extrait « *Architecture de la Roche-sur-Yon, La Ville Mode d'Emploi* »
Paul-Marie. BUTTAREL et Jean-Luc LIGNOT,
Mémoire d'Architecture. Juin 1982

C - PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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.



36

- **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.

37



- **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.



- **La Statue équestre de l'Empereur Napoléon** trônant au centre de la Place Napoléon, ancienne place d'armes, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 19 juin 2016.

38



Photo Martine Martin - <http://www.lagazettedesolonne.com/2015/05/la-statue-de-napoleon-a-la-roche-sur-yon.html>

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 voulait une protection patrimoniale protégeait essentiellement le tracé de la ville napoléonienne et le linéaire sur rue dans le pentagone, laissant place à

une densification en hauteur importante, des cœurs d'îlots et des 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 qui a été lancée ultérieurement.

Archéologie

Il existe également une zone archéologique définie sur le site de l'ancien château et un arrêté préfectoral de zone de présomption de prescription archéologique, pris en 2016.

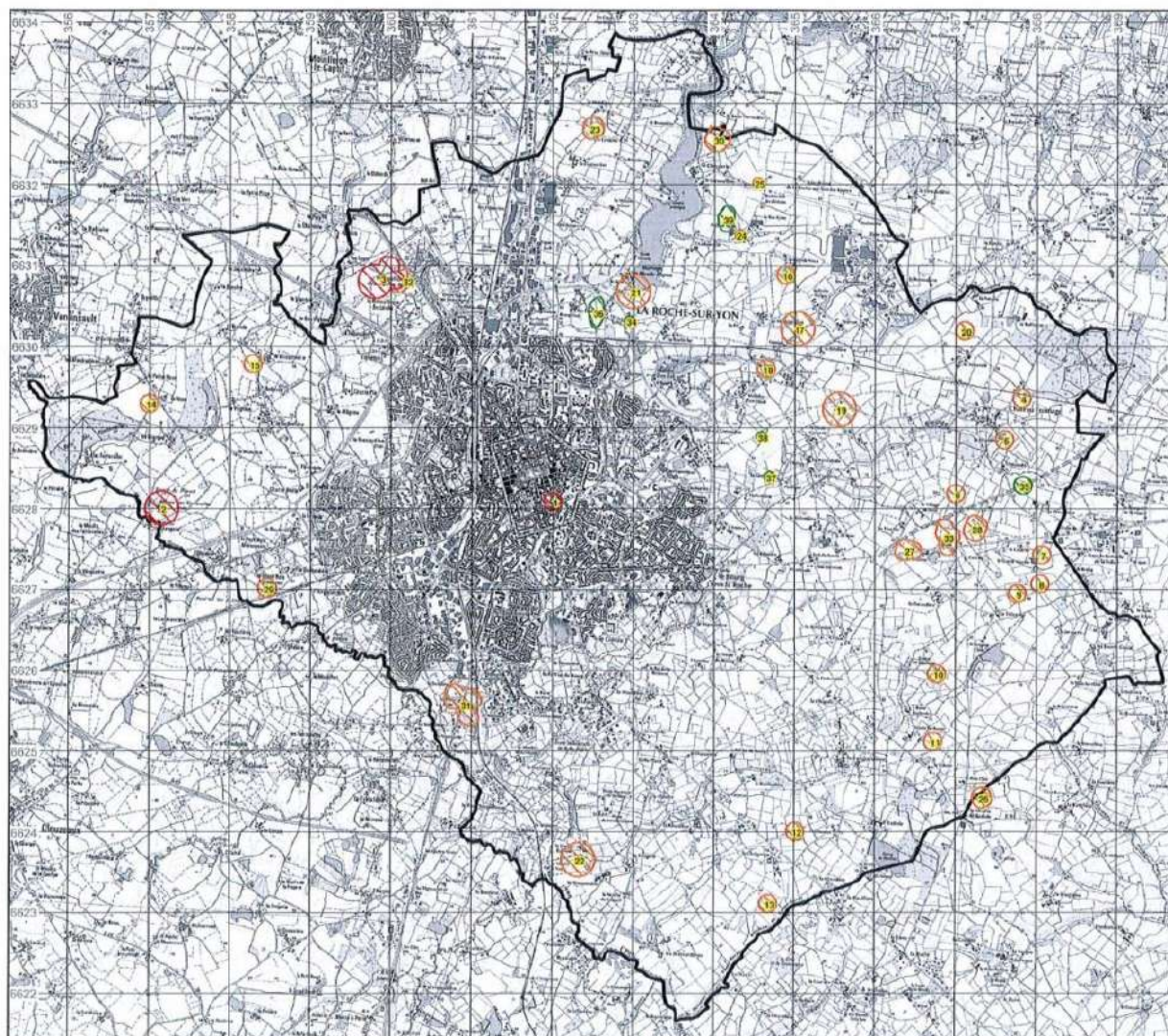
Toutefois, au regard de l'histoire du lieu, il apparaît évident qu'une zone de sensibilité archéologique serait à étendre sur l'ensemble du centre ancien, qui fait l'objet d'un secteur spécifique dans le périmètre de l'AVAP.



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

Carte des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune (élaborée à partir des vestiges significatifs connus au 25 mai 2014) : LA ROCHE-SUR-YON

Annexe à l'arrêté n°XXXX du XXXXXX

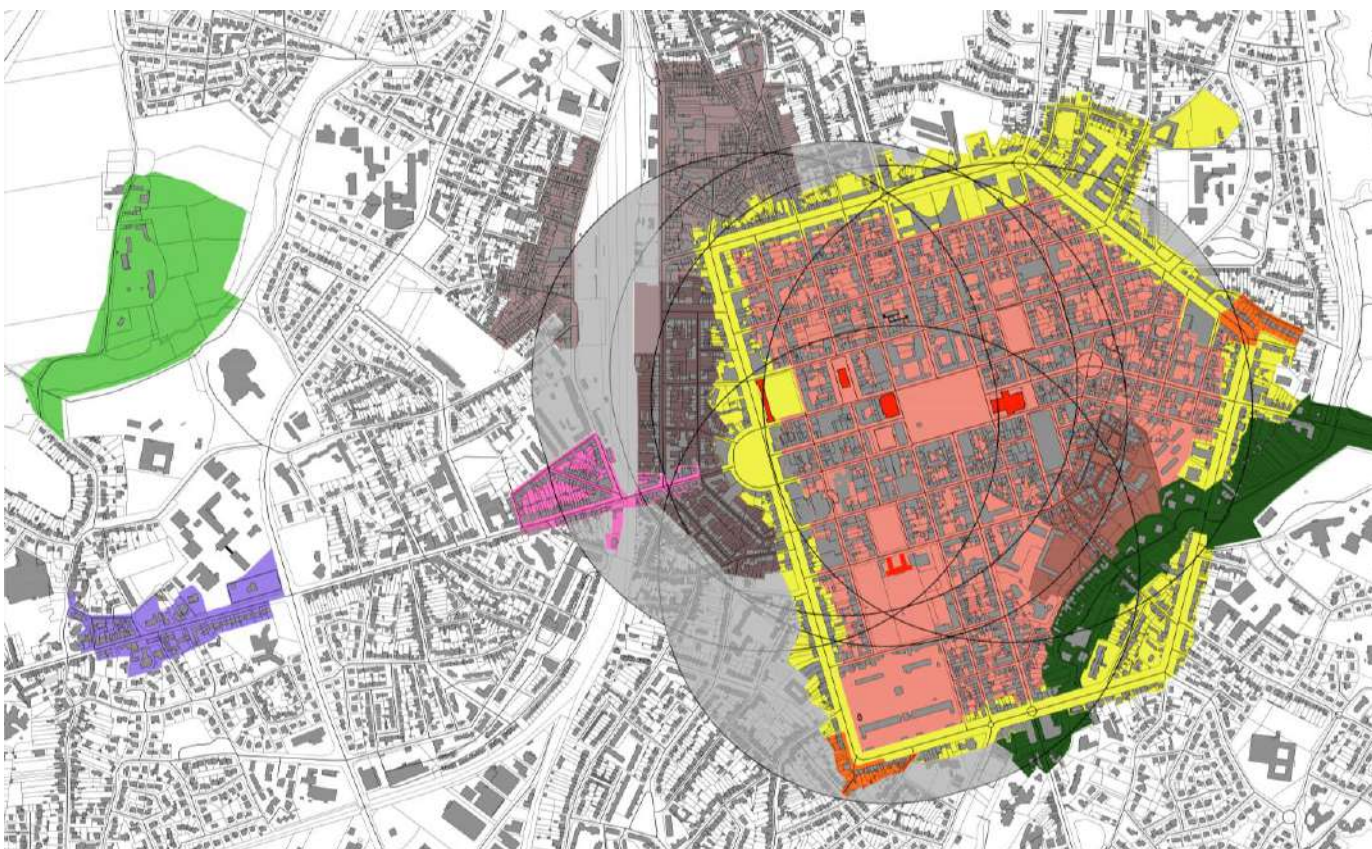


La carte des secteurs de sensibilités archéologiques sur l'ensemble du territoire. Seul le secteur du château est concerné par le périmètre de l'AVAP.

La question des périmètres dits « délimités » des abords

La mise en place de l'AVAP, suspend l'effet de ces abords sur le territoire couvert par la servitude, mais les effets s'appliquent à l'extérieur (débords portés en gris).

Une réflexion est en cours sur la mise en place de périmètres de protection dits délimités (anciens Périmètres de Protection Modifiés), qui s'ajusteraient sur le territoire communal au périmètre de l'AVAP valant Site patrimonial Remarquable.



II - GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE

Nous avons vu précédemment le lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation va devenir le facteur principal des lieux d'implantations des ensembles bâtis, des réseaux viaires et de répartition des différents espaces de cultures.

Afin de comprendre plus finement le fonctionnement du territoire dans son ensemble, nous allons étudier les composantes du site à des échelles de plus en plus fines et avec des thématiques croisées : les entités de paysage, la richesse écologique, le repérage détaillé des différents éléments...

A - LES COMPOSANTES DU SITE

1 – Topographie et géomorphologie

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).

D'une manière générale, la commune présente une légère inclinaison vers le Sud (dénivelé inférieur de moins de 20 m hors talwegs) : elle est installée sur un massif granitique appelé massif d'Aubigny, constitué d'un mélange de biotite (mica noir), siliminite (mica argileux) et de muscovit (mica blanc).

Le granit s'altère en surface en arène granitique composé d'argile et de sable, ce qui permet l'infiltration des eaux de pluie et ainsi l'alimentation du réservoir souterrain par les fissures du granit. Par endroit, on note la présence d'enclaves de gneiss et de granit. Cette structure granitique est orientée selon une direction Nord-Ouest, Sud-Est, Sud vertical, caractéristique du Bocage Vendéen. Les méandres de la rivière de l'Yon très structurants de la ville sont dûs à un accident géologique perpendiculaire à cette direction.

2 - Hydrologie

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.

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.

L'accompagnement réglementaire :

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 .

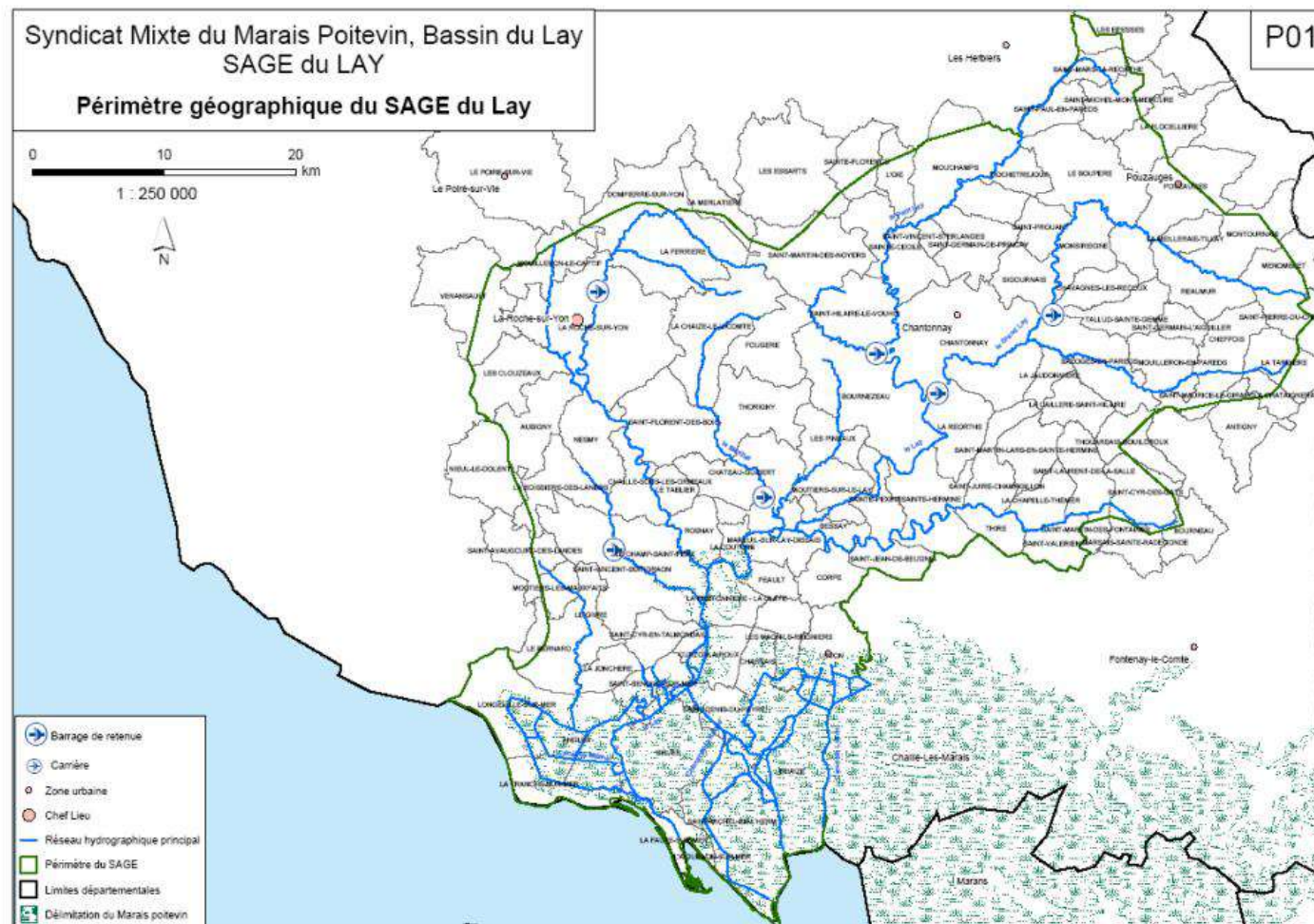
Pour ce faire, le SDAGE demande à ce que « Les schémas directeurs et les PLU prennent en compte les zones humides, notamment celles qui sont identifiées par le SDAGE et les SAGE, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection, par exemple le classement en zones N (secteur NP ou 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 définis au travers de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par le SAGE du Bassin du Lay.

Le SAGE du Bassin du Lay, créé par arrêté préfectoral du 4 mars 2011, 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.

Figure 1 : périmètre du SAGE du LAY



Le risque inondation

Les inondations sont récurrentes¹ à La Roche-sur-Yon mais restent localisées dans la vallée de l'Yon.

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)

La question sensible de l'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 des 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'espace 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.

¹ En 30 ans, la commune a été soumise à plus de 8 arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue

3 – Les entités paysagères

Les espaces urbanisés représentent un tiers 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 Badiolle (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 encadrée réglementairement 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 de l'Yon, de l'Ornay et de la Riallée

48

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 **ripisylves** forment un cordon végétal qui sépare les plaines agricoles des cours d'eau notamment dans le secteur de la Brossardière.

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 de la Riallée, nous permet de découvrir La Roche-sur-Yon, à pied ou en vélo, à travers plusieurs séquences.

Nous retrouvons ainsi un côté nature, pâturage et élevage, quelques ouvrages hydrauliques historiques, des approches plus urbaines, des zones sportives et une traversée atypique du Pentagone avec une zone d'enjeux urbanistiques 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 les longent sont étroits et souvent peu qualitatifs voire ponctuellement inexistants. Les paysages qui l'accompagnent sont composés de ripisylves, de jardins de particuliers ou d'ensembles collectifs, et de jardins familiaux.

LA VALLÉE DE L'ORNAY



La promenade le long de la vallée de l'Ornay est composée d'une multitude de paysages, d'un petit étang de pêche et de traversées de réseaux viaires du cours d'eau assez atypiques.

Les promenades en hauteur offrent des vues réciproques de coteaux à coteaux, de fonds de jardins et clôtures à requalifier qualitativement, tandis que le fond de vallée présente des ambiances naturelles composant de véritables réservoirs et corridors écologiques.

4 – Les supports du paysage urbain

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'essentiel de la trame verte des ensembles bâtis et des cœurs d'îlots. Véritables espaces de fraîcheur et de corridor 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. Véritable supports de la biodiversité en ville, ils sont maintenus et confortés dans leur identité paysagère.



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. Leur système d'implantation, y compris dans des ensembles comme le Haras est préservé.

- Arbres de petit développement : Frondaison inférieure à 10 mètres : Prunus (cerisier), Cercis (arbre de judée) ...
- Arbres de moyen développement : Frondaison entre 10 et 20 mètres : Acer (érable), Pyrus (poirier) ...
- Arbres de grand développement : Frondaison supérieure à 20 mètres - 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 font l'objet de protections adaptées en fonction de leur échelle, de leur position, de leur identité, et des risques qui les touchent.

Conclusion : la nécessaire prise en compte des enjeux paysagers dans les documents de l'AVAP

Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle de certains secteurs sensibles 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 le règlement graphique (la carte des qualités architecturales et paysagères), et les modalités de préservation et d'encadrement portées au règlement. Une liste d'essences est proposée en annexe du règlement concernant les plantations en pieds de murs et les espèces déterminées comme invasives.

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, ainsi que de prescriptions réglementaires permettant leur préservation et intégrant la prise en compte de secteurs sensibles comme les jardins de bords de rivière, le boisement composant la ripisylve accompagnant l'étang de la Brossardière et les haies bocagères.

Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés (arbres isolés ou en alignements, boisements, jardins, ...) ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans la servitude AVAP.

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.

Les enjeux spécifiques des vues sur le promontoire du site de l'ancien château et les grandes perspectives urbaines de la composition napoléonienne ont fait l'objet d'un repérage évaluant la pertinence et les enjeux de chaque perspective. Les perspectives et vues majeures ont ainsi été portées sur le règlement graphique et encadrées dans le règlement écrit. Une partie de l'enfrichement du promontoire au pied des anciens remparts est définie comme devant évoluer vers progressivement une strate arbustive. Cela permet à la fois le maintien des sols et le dégagement visuel des remparts. Ces parties sont précisées sur le règlement graphique par un hachurage et encadrées dans le règlement écrit.

L'AVAP prend en compte les différentes spécificités patrimoniales du territoire et les accompagne réglementairement. Elle prête une attention particulière à la préservation des paysages et à la dynamique urbaine en ajustant les prescriptions aux besoins mis en lumière par le diagnostic et l'analyse des demandes de travaux.

B – LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les mesures de protection actuelles et inventaires

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 (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

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, recense 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 Badiolle (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 Général a également passé une convention de gestion sur le Bois des Fontenelles (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 Déroit (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 musée Charles Péraudeau,...).

57

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. Dans le cadre de cette étude, 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 mésohygrophiles² et mésophiles³ 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 talweg, 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).

Sur le territoire de la servitude ne se rencontrent que peu d'espaces agricoles. Seules les pentes bocagères de la Brossardière en font partie. Le principe de haies ne venant pas contraindre l'exploitation de ce secteur, ces éléments identitaires du patrimoine paysager ont été maintenus. Aucun bâtiment n'ayant vocation à s'implanter sur ces pentes, les nouveaux bâtiments agricoles n'ont pas été encadrés réglementairement.

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

² les prairies mésohygrophiles connaissent une période d'inondation courte, en raison d'une situation topographique relativement élevée.

³ les prairies mésophiles présentent des sols drainés et généralement non inondables.

III – LOGIQUES D’INSERTION DANS LE SITE

Etude de l’évolution de l’optimisation de l’espace et de sa traduction dans les systèmes de développement urbain.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les moments historiques de « rupture » d’un système d’organisation et les déconnexions du rapport au territoire.

A - Morphologie urbaine, mode d’utilisation des espaces et des sols

Les formes « urbaines » sont héritées des siècles précédents comme l’évolution historique précédente nous l’a démontrée. Ces différentes périodes de développement ont chacune un type de forme urbaine issu de la topographie, d’un espace ouvert ou contraint, et de l’évolution des règles d’urbanisme.

Le rapport entre la densité et la forme urbaine qui était intégré dans les systèmes constructifs traditionnels, a été mis à mal par l’évolution des modes de construire et les différentes législations de l’après-guerre. La loi SRU, la loi ENE dite Grenelle II, la Loi ALUR et la Loi Macron reviennent aux grands principes qui ont construit et composé le patrimoine ancien que l’on possède aujourd’hui.

La densité est une nécessité pour :

- Répondre à la demande en logements,
- Economiser le foncier,
- Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité.

Les éléments ci-dessous présentent les caractéristiques des tissus bâtis de La Roche-sur-Yon présents dans le périmètre qui ont permis, dans le cadre du règlement de l’AVAP, de proposer des modes de constructions et de densifications adaptées aux densités et aux enjeux patrimoniaux, urbains et environnementaux.

Les urbanisations originelles : le vieux bourg de La Roche-sur-Yon (le centre ancien) et le bourg de Saint-André d'Ornay.

Elles appartiennent à une trame historique qui maille le territoire, et dont les tracés sont encore aujourd'hui présents. Les constructions sont relativement compactes, surtout dans le centre ancien, organisées autour de nœuds ou le long des voies. Les bâtiments sont implantés à l'alignement sur la voie, appuyés sur leurs deux murs mitoyens. Autant les parcelles sur Saint-André d'Ornay sont relativement peu denses, le bâtiment étant à l'alignement et le reste étant traité en jardin, autant le centre ancien de La Roche-sur-Yon, (secteurs de la Vieille Horloge et d'Ecquebouille) anciennement contraint dans des remparts est plus dense avec des parcelles plus petites et des espaces de jardins ou de cours réduits.

Le Pentagone

Sa trame orthogonale produit des îlots au parcellaire plus ou moins étroit selon les destinations et les époques. Le bâti s'implante de façon continue le long des espaces publics. Les évidements de certains de ces îlots ponctuent le plan d'espaces publics fédérateurs et de mise en scène des équipements majeurs (Hôtel de Ville, Préfecture...). Les "accidents" naturels (topographie et hydrographie), ainsi que l'assimilation du vieux bourg de La Roche, contrarient la trame du plan régulateur.

La largeur des rues du Pentagone et leur hiérarchie déterminent les hauteurs de construction, dont le gabarit, du fait de l'application de la charte architecturale, présente parfois de fortes ruptures avec de grands pignons émergents.

Cet urbanisme de ville nouvelle accorde une large place à l'espace public, dans son importance et sa diversité. Il est de nature aujourd'hui à recevoir des opérations efficaces du point de vue de la densité, à l'emplacement de parcelles et d'îlots convertibles. Le Pentagone a une occupation variable selon les secteurs : hors les îlots occupés par des équipements, on peut distinguer le Nord, plus compact, du Sud à l'urbanisation plus lâche.

Les faubourgs

Accompagnant l'arrivée du chemin de fer, ils sont situés pour l'essentiel au Nord de la ville, et prolongent à l'extérieur du Pentagone une trame serrée et homogène. Hormis les espaces destinés aux équipements et certains édifices (Sacré Coeur), les îlots de ce tissu sont majoritairement composés d'un parcellaire étroit avec des constructions individuelles juxtaposées en limite de rue. Les voies circonscrivant ces extensions urbaines préfigurent à l'Ouest une "deuxième ceinture" parallèle aux boulevards du Pentagone et qui relie les radiales entre elles (exemple : les boulevards Arago - Branly et Sully, entre les rues Gutenberg, d'Aizenay et Salengro). Le faisceau de rails et les départs de lignes dans la direction Nord-Sud produisent des discontinuités au sein de cette trame, que le maillage serré permet de relativiser. Certains îlots occupés par de grands équipements ou installations constituent des respirations ou sont susceptibles de recevoir aujourd'hui des opérations de renouvellement très centrales (secteurs Gare et Zola).

B - Les secteurs de sensibilité patrimoniale et leurs composantes

Les différentes périodes ont donc laissé des traces et éléments de références historiques qui définissent aujourd'hui des secteurs de sensibilité et d'ambiance patrimoniales différentes. Ils constituent la richesse du territoire communal qui possède encore aujourd'hui des « quartiers » historiques préservés dans leurs implantations et leurs bâtis identitaires. Le territoire possède de plus un patrimoine paysager qui accompagne les vallées de l'Yon et de l'Ornay et se retrouve également au sein de jardins des ensembles bâtis et des espaces publics plantés.

Les bâtis traditionnels possèdent des qualités de matériaux qui les intègrent parfaitement dans l'environnement tout en présentant un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental et la maîtrise des énergies et matériaux.

Les enjeux patrimoniaux du territoire communal sont multiples et d'échelles variées. La préservation de ces éléments a été prise en compte dans la servitude d'utilité publique qu'est l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les ensembles historiques possèdent une identité qui peut être médiévale dans certains bâtiments et tracés du centre ancien alors que l'orientation majeure des bâtis du XIX^e est plus néoclassique et que l'habitat ouvrier décline des décors brique et pierre tout à fait spécifiques. Ces différentes spécificités et leurs définitions ont été l'un des enjeux majeurs des encadrements sur le patrimoine bâti, afin de permettre l'accueil de nouveaux projets et l'intégration de l'architecture contemporaine au sein de ces ensembles.

Il convient également de mettre en lumière les risques qui pèsent sur la préservation de ces éléments en raison de mises en œuvre inadaptées.

et bourgs

BÂTI

AGER

VALLEE

POINT ENJEU

CONNE

VALLEE

ZONE D

CONNE

RNAY

et bourgs

A – Les différentes typologies architecturales qui portent une valeur identitaire



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Maison de bourg

LOCALISATION :

Les bâtis de ce type sont principalement regroupés dans un secteur allant de la Place de la Vieille Horloge à la rue d'Ecquebouille.

Les bâtiments présentant aujourd'hui cette typologie sont pour la plupart postérieurs à la ville pré-Napoléonienne, mais ont été construits et implantés avec la même identité architecturale que celle des bâtiments plus anciens.

De ce fait, ils ont été intégrés dans cette catégorie car leur accompagnement réglementaire sera similaire.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :

Les maisons de bourg sont implantées à l'alignement, d'une limite mitoyenne à l'autre. Il existe aujourd'hui des ruptures dans la continuité de ce tissu dues à des démolitions et le remplacement par des programmes plus récents, présentant parfois une implantation différente.

VOLUME DES BÂTIMENTS :

Dans le quartier de la Vieille Horloge, les façades sont généralement à trois ou quatre travées et les hauteurs vont de R+1 à R+1+attique.

Les toitures à deux pentes de faible inclinaison sont couvertes de tuiles canals et présentent parfois une corniche traitée en génoise sur un rang de briques ou une corniche moulurée sur modillons, en fonction de l'importance du programme.

Sur la rue d'Ecquebouille, les bâtiments, implantés par rapport à la pente, présentent des volumétries moins importantes.



Place de la Vieille Horloge



Place de la Vieille Horloge



Rue de La Roche-sur-Yon

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS :

Les façades sont en moellons enduits avec le plus souvent des encadrements de baies harpés en pierre. Les façades reprises plus tardivement présentent des encadrements avec décors d'enduit.

La façade reste sobre sans décors (hors corniche) même dans le cas de linéaires importants et les percements peuvent être ordonnés sans moulurations décoratives.

Les façades se rapprochent des alignements que l'on trouve dans le Pentagone pour les éléments les plus sobres, avec des volumétries et un traitement de façade similaires. La différence majeure réside ici dans l'espace urbain qui est celui de la ville ancienne, avec la sinuosité de son tracé et l'étroitesse de ses voies.

RISQUES ET POSSIBILITE D'EVOLUTION

En raison de l'espace urbain relativement réduit dans lequel ces éléments se trouvent et de la modestie de leurs façades et de leurs volumes, il est important de préserver ces caractéristiques. Il ne pourra donc pas être accepté de surélévation ni de modification de percements dans les façades perçues depuis les différents espaces publics. De même, les encadrements en pierre et corniches devront être maintenus. En raison de l'alignement sur la rue, il ne sera pas accepté d'isolation par l'extérieur, qui viendrait de plus modifier la profondeur perçue des ouvertures. En raison des reculs existants sur la Place de l'Horloge notamment, les capteurs solaires y seront interdits sur les parties visibles de l'ensemble des voies comprises dans le secteur et les vues depuis la vallée de l'Yon.



Repérage des bâtiments présentant une sensibilité de maison de bourg - 2014



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



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

LES BÂTIMENTS IDENTITAIRES DE LA VILLE NOUVELLE

Architecture de séquence

LOCALISATION:

Les bâtis de ce type se trouvent dans les parties périphériques du Pentagone, les espaces centraux portant généralement des bâtiments plus imposants avec plus de décors.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS:

Ces bâtiments sont implantés à l'alignement le long des voies et s'appuyant généralement sur les mitoyens de part et d'autre. Certains de ces éléments se trouvent également en angle ou sur certains axes dont les tracés viaires étaient pré-déterminés, mais dont l'urbanisation s'est faite dans un contexte de maîtrise des coûts.



VOLUME DES BÂTIMENTS:

Les bâtiments sont de deux à 5 travées et les hauteurs vont de R+1 à R+1+attique. Les toitures à deux pentes de faible inclinaison sont couvertes de tuiles canals et présentent parfois une corniche traitée en génoise sur un rang de briques. Celle-ci est souvent peu visible, car les tuiles et briques de la génoise sont peintes (ou enduites) dans le ton de la façade. Les bâtiments étant souvent positionnés en unité juxtaposées ou en linéaire important, ils composent ainsi des séquences urbaines qui contribuent à marquer la géométrie du réseau viaire et les grandes perspectives.

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS:

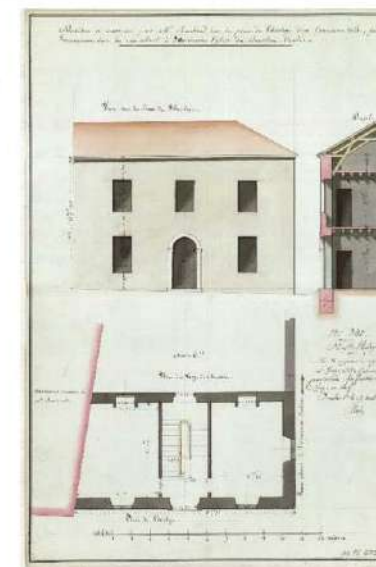
Les façades sont en moellons enduits avec des encadrements de baies traités le plus souvent en modénature d'enduit. Ce type se rapproche de certains éléments que l'on rencontre dans la Vieille Ville, mais les façades sont généralement ordonnancées. La façade reste sobre sans décors (hors corniche) même dans le cas de linéaires importants et les percements demeurent sans moulurations décoratives. Les façades portent généralement des volets pleins, ou parfois des persiennes ou demi-persiennes. Les fenêtres présentent des partitions à 6 ou 8 carreaux.

RISQUES ET POSSIBILITE D'EVOLUTION

Les risques sont particulièrement importants, en raison de la simplicité des décors, au sein d'un ensemble urbain qui présentent de nombreux alignements de façades souvent plus travaillés et marquant plus fortement l'espace urbain. La position des bâtiments de ce type, légèrement en retrait des grandes centralités les rends d'autant plus vulnérables. Souvent légèrement moins élevés que les bâtiments que l'on trouve par exemple autour de la Place Napoléon, ils ne peuvent toutefois pas supporter une surélévation, surtout lorsque une séquence urbaine existe. Les huisseries sont également particulièrement fragiles, en raison de la disparition souvent rapide des contrevents et de la mise en place de fenêtres sans partitions, voire de volets roulants et de fenêtres grands jours basculantes ou fixes.

Archives Départementales - cote 10Fi246 - (1820)

«Dessin de la maison à construire dans le terrain concédé au sieur Morin» signé par Plessis, ingénieur ordinaire et Duvivier, ingénieur en chef.



Archives Départementales - cote 10Fi261 - (1823)

«Élévation de la maison appartenant à M. Delépine, située rue Bourbon attenante à la caserne de gendarmerie» signé Delépine





TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

LES BÂTIMENTS IDENTITAIRES DE LA VILLE NOUVELLE

Architecture de décors

LOCALISATION :

Les bâtis de ce type se trouvent dans les parties centrales du Pentagone, dans des angles ou comme décors des places issues des tracés et mises en perspectives du plan de Napoléon : Place de la Préfecture, Place du Théâtre, etc.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :

Ces bâtiments sont implantés à l'alignement le long des voies et s'appuyant généralement sur les mitoyens de part et d'autre, notamment dans le cas de places.



VOLUME DES BÂTIMENTS:

En fonction de la taille du monument auquel est dédié la place et de la dimension de celle-ci, la volumétrie peut évoluer légèrement, de R+1 autour du Théâtre à R+2 sur la Place dédiée à la Préfecture.

Les bâtiments d'angle se composent comme de grandes maisons bourgeoises.

Deux cas de figure se présentent pour les toitures : d'une part de rares toitures à deux pentes encore couvertes en tuiles canals (il faut remarquer toutefois que la corniche en pierre moulurée remplace la génoise de tuiles); d'autre part les couvertures en ardoises.

Il faut également noter que les programmes d'origine en ardoise ne comportent pas de lucarnes, tout au plus des tabatières

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS:

Les façades sont en moellons enduits avec des encadrements de baies en pierre de taille.

Les sous-bassements sont généralement marqués par un décor d'enduit, et parfois par de la pierre.

La façade, tout en étant sobre présente des corniches moulurées, et parfois également des bandeaux.

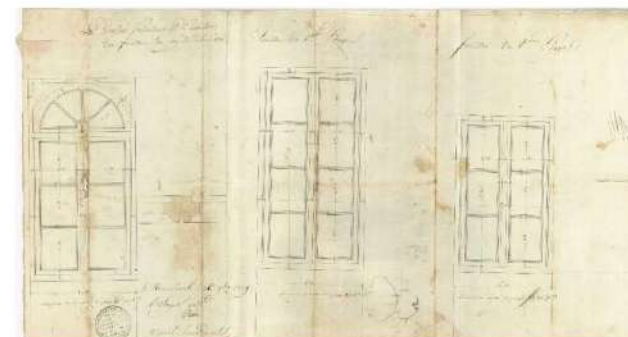
Les façades portent très majoritairement des contrevents, pleins, persiennés ou en demi-persiennes, en fonction de l'étage et du rapport à la rue.

Les fenêtres présentent des partitions principalement à 8 carreaux à l'origine

RISQUES ET POSSIBILITE D'EVOLUTION

Les risques de disparition sont peu importants, toutefois le problème majeur est la multiplication de percements en couvertures : chdssis de toit, voire percement de lucarne. Les huisseries sont également particulièrement fragiles, en raison de la disparition souvent rapide des contrevents et de la mise en place d'une fenêtre sans partitions, voire de volets roulants et de fenêtres grands jours basculantes ou fixes.

Ces éléments majeurs du décor Napoléonien doivent conserver les détails et mises en oeuvre faisant la pertinence de la notion de décors.



Archives départementales cote 10Fi55 (1809)

«Détails des fenêtres du premier étage et du deuxième étage»

signé par Plessis, ingénieur ordinaire et Duvivier, ingénieur en chef.



TPOLOGIE ARCHITECTURALE HABITAT OUVRIER ET CHEMINOT

LOCALISATION :

Cet habitat s'est développé dans les secteurs du faubourg ouvrier du Sacré-Cœur, sur la rue Ferrer, rue Archereau ou rue Emile Faguet, et cheminot dans le secteur à l'Ouest des voies ferrées notamment le long du Bd du Maréchal Leclerc.

DISPOSITION DES BÂTIMENTS :

Les maisons sont implantées à l'alignement, d'une limite mitoyenne à l'autre

VOLUME DES BÂTIMENTS:

Les bâtiments sur certains axes ne dépassent pas le rez-de-chaussée (sur cave), alors que d'autres voies portent des programmes plus élevés avec un rez-de-chaussée sur cave et un étage.

Quel que soit la hauteur, les façades comportent entre deux et trois travées.

La toiture est à deux pans et couverte d'ardoise, avec parfois une évolution en tuile mécanique.



Rue de la République



Boulevard du Maréchal Leclerc

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS:

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

Certains de ces éléments de décors ont été peints et les jeux de polychromie ne sont plus toujours perceptibles.

RISQUES ET POSSIBILITE D'EVOLUTION

Ces bâtiments de construction modeste ne peuvent supporter de surélévations trop importantes sous peine de disparaître complètement. Ils peuvent néanmoins évoluer de manière mesurée, et permettre notamment un programme de petite maison de ville permettant de proposer une surface plus adaptée aux besoins actuels ou deux logements pour personne seule.

La densification ne doit pas se faire au détriment de ce patrimoine fortement identitaire



B – La préservation de ce patrimoine : repérer les différentes pathologies – connaître et faire comprendre

DES FICHES RECAPITULATIVES DES SUPPORTS DE PATRIMOINE ET DES DESORDRES ONT ETE ELABOREES LORS DU DIAGNOSTIC POUR ACCOMPAGNER LES REUNIONS DE TRAVAIL SUR LE REGLEMENT

1 – LE PATRIMOINE DE LA ROCHE-SUR-YON – LES SUPPORTS

FICHES MATERIAUX

Les enduits



rue de verdun/place du théâtre



53, Rue Paul Doumer



FICHES MATERIAUX

La pierre



Rue Jean Jaurès



cité du roc



6-10, rue magenta



La pierre est présente dans la ville sous différentes formes. De nombreux bâtiments ont été conçus en murs de moellons de pierre enduits, où la pierre est utilisée seulement pour les modénatures, les encadrements de fenêtres... Très peu de bâtiments ont des façades intégralement en pierres de tailles.

FICHES MATERIAUX

La brique



angle Equeboulle/
rue de Bretagne



rue Guinée



Rue de Verdun



Rue de Verdun



Rue des poilus



Place de la vieille horloge



La brique est très présente dans la ville, principalement en encadrement de fenêtres, mais aussi comme modénature sur les façades, ou sur les portails.



boulevard des Etats-
Unis



rue de Guinée



6-10, rue magenta

Volets étage ajourés

Volets rdc pleins



Place Napoleon



Rue d'Ecquebouille

Encadrement de fenêtre brique et pierre



rue de Verdun

Chânage d'angle en pierre, corniche et bandeau



Angle Sadi Carnot - 8 mai 1945

Corniche et bandeaux soulignant les niveaux



rue merceiin berthelot

Chânage d'angle en surépaisseur d'enduit, comme les encadrements de fenêtres

FICHES DETAILS

lucarnes



6-10, rue magenta



rue magenta



Rue du vieux marché



53, rue Paul Doumer



Rue Guérineau



FICHES DETAILS

Murs de clôture



Boulevard Des Etats-Unis



Rue du roc



Rue Guiné



Rue Guérineau



2 – LES RISQUES PESANT SUR CE PATRIMOINE

FICHES EVOLUTION DU PATRIMOINE NAPOLEONIEN

Place napoléon



disparition des cheminées

Modification du rez-de-chaussée, suppression du bandeau soulignant l'étage, suppression des fenêtres à rez-de-chaussée pour création des boutiques

modification du matériau de couverture ?



suppression des volets

FICHES EVOLUTION DU PATRIMOINE NAPOLEONIEN

Rue Magenta



Surélévation s'insérant mal dans l'environnement architectural

Création d'ouverture dans la toiture sans rapport avec le vocabulaire architectural utilisé

6-10, rue magenta



Enduit ciment



création de fenêtres en toiture. Forme architecturale inexistante à La Roche sur Yon



carrelage posé sur les marches



FICHES DETAILS

portes



74, rue Maurice Berthelot



6-10, rue magenta



6-10, rue magenta



Porte PVC blanc

Volets roulants extérieurs en PVC blanc

porte modifiée sans tenir compte de la composition de la façade



rue de Chanzy

FICHES DETAILS

Murs de clôture



Boulevard Des Etats-Unis



Rue Guiné



Rue du roc

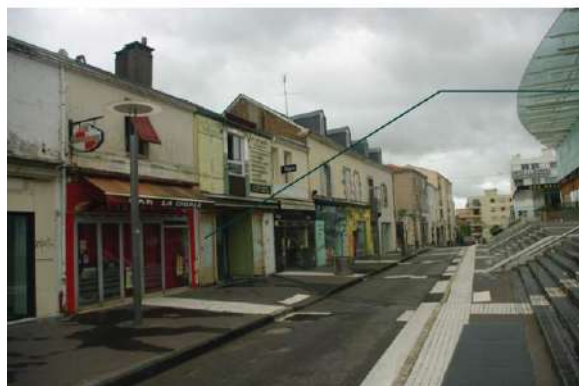


Rue Guérineau



FICHES EVOLUTION DU PATRIMOINE NAPOLEONNIEN

modifications



place du marché

Pas de devantures commerciales uniformes

Enduit ciment bi-couleur

création d'une descente d'eau pluviale peu discrète

création d'une porte de garage sans tenir compte de la composition de la façade



Rue des 3 piliers



15, rue des poilus

Volets en PVC blancs

Porte en PVC blanc

FICHES DESORDRES

Le manque d'entretien



rue Marcelin Berthelot



Rue Jean-jacques Rousseau



Place Napoléon



Volet et descente d'eau pluviale à repeindre



6-10, rue magenta



rue des poilus



6-10, rue magenta

L'enduit doit être au nu des encadrements en pierre, pas en surépaisseur



rue de verdun

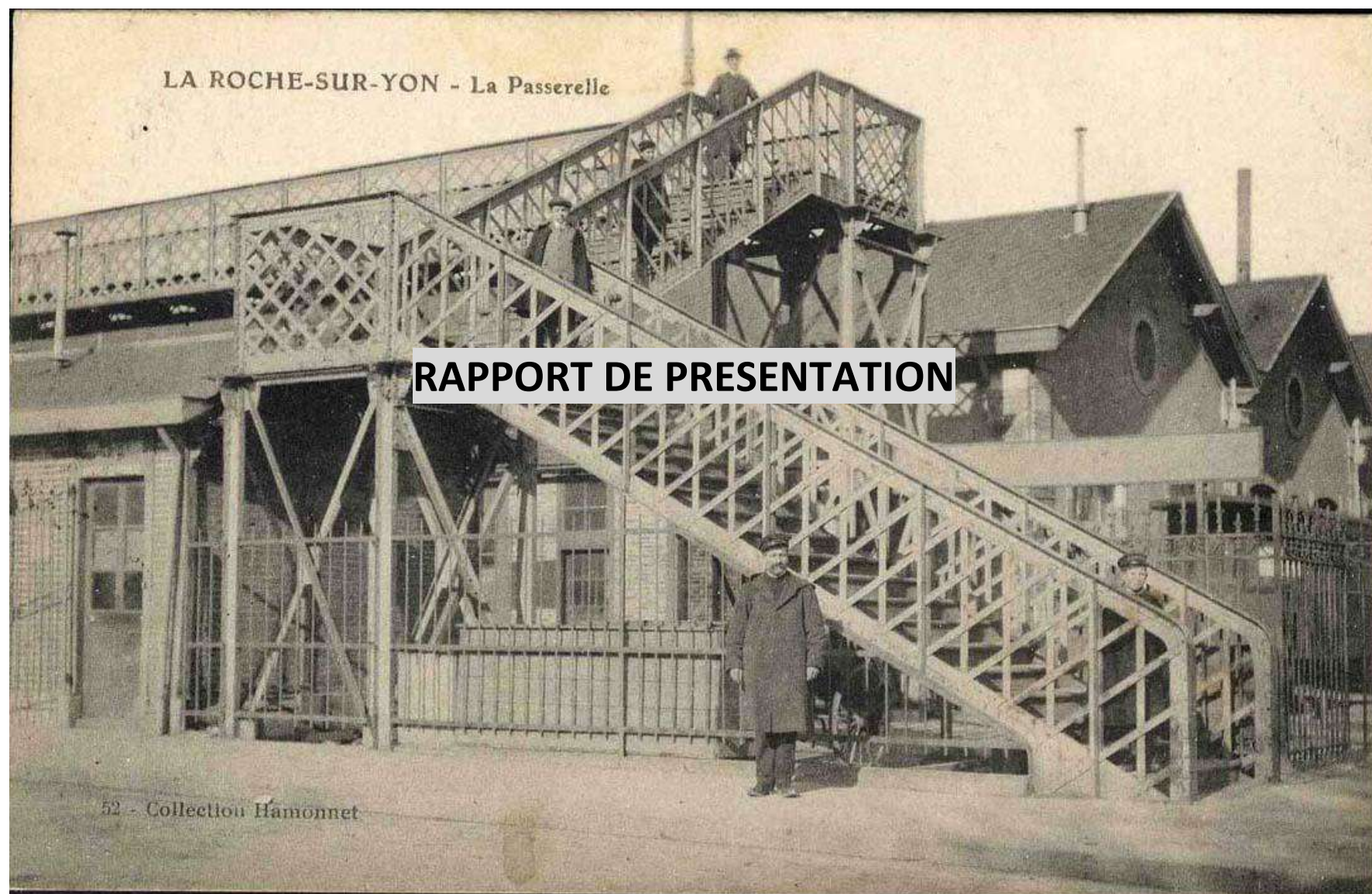
Enduit ciment : imperméable, maintien l'eau dans la maçonnerie



rue des poilus



6-10, rue magenta



RAPPORT DE PRESENTATION

I – ENJEUX PATRIMONIAUX ET MAITRISE ENERGETIQUE

A - Les fiches d'enjeux patrimoniaux

Les différents enjeux mis en lumière par le croisement des recherches historiques, des enquêtes et de l'analyse de terrain, et des objectifs communaux ont permis de définir les grands enjeux patrimoniaux du territoire communal.

Ces différents enjeux ont fait l'objet de fiches présentant d'une part leurs spécificités, les éléments les composant ainsi que les objectifs de protection.





Les spécificités de la Vieille Ville

- Un quartier de sensibilité médiévale à part de la construction napoléonienne et qui a préservé son système viaire 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^e et XIX^e préservés avec belvédère sur l'Yon (portés en rouge).
- Une cité début XX^e 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 2Fi065



Rue d'Ecquebouille
A.D. cote 2Fi804



cité Travot



rue d'Ecquebouille



Bourbon Vendée
(lithographie A.M.)





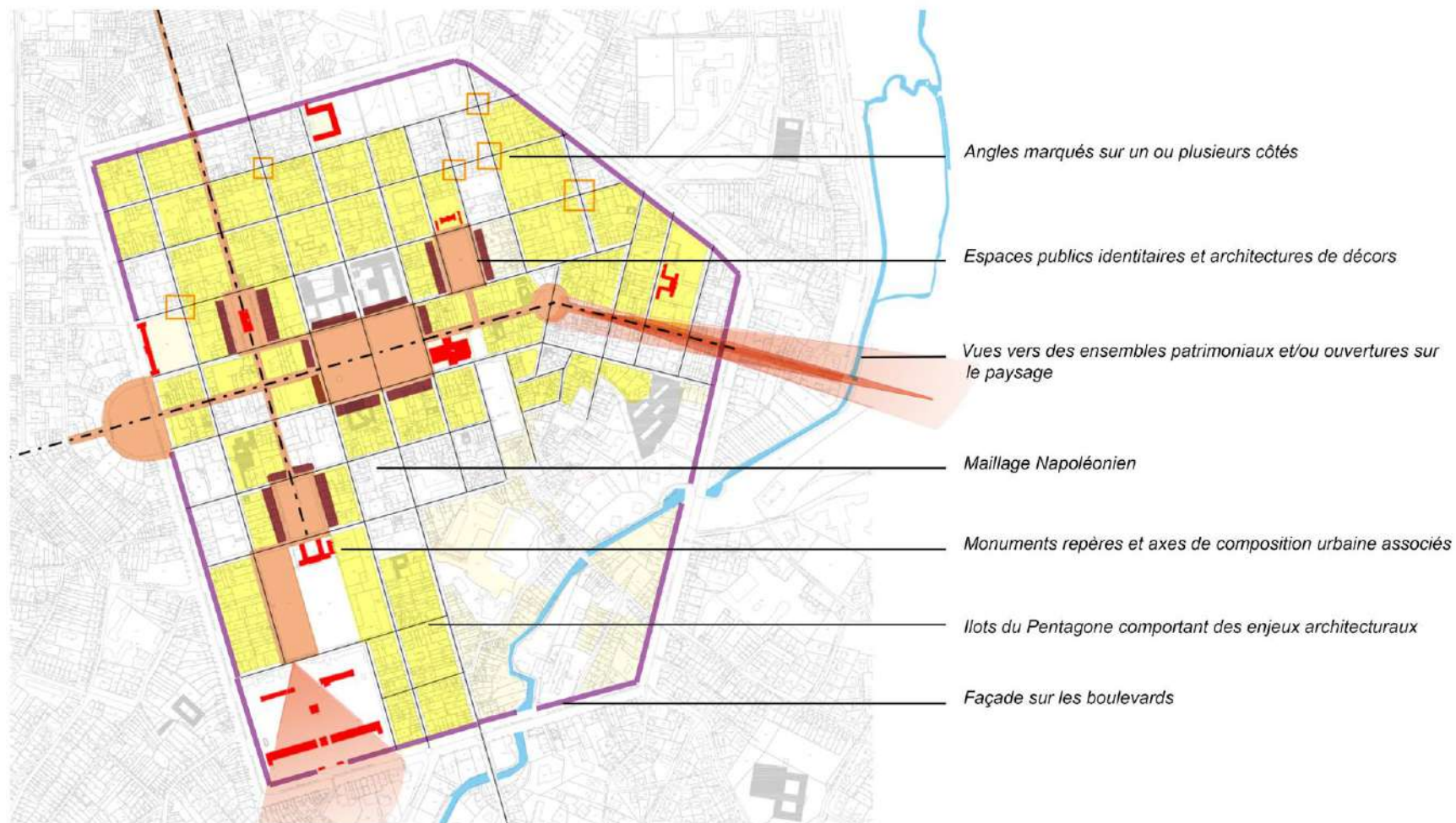
Les spécificités de la Ville Napoléonienne

- 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^e, 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 écrin 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^e siècle, et du début du XX^e (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 intéressant 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 important, 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-Cœur, 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 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 ENJEUX PATRIMONIAUX

Le centre ancien de Saint-André d'Ornay

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

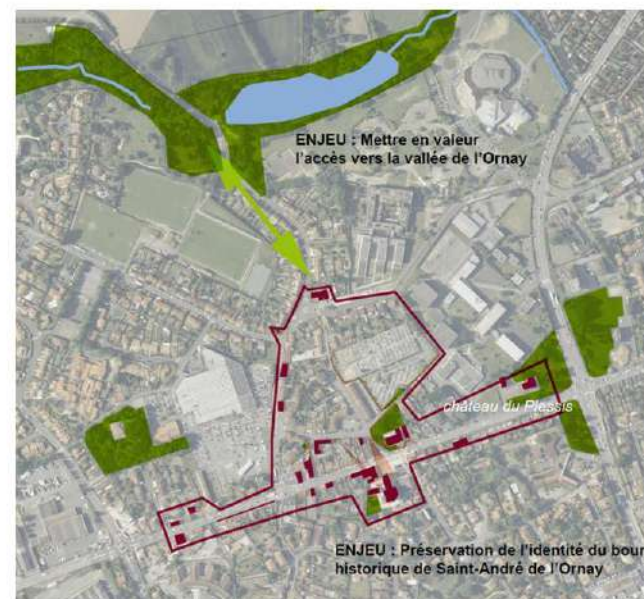
- Un village dont les origines remontent au XI^e siècle et qui conserve aujourd'hui une identité bien définie :
 - Un ensemble de maisons de bourg alignées le long de la «route des Sables».
 - Des propriétés dont les parcs et jardins sont entourés de murs de clôtures.
 - Un noyau actuel regroupé autour 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 lisible ont disparues avec la mise en place des lotissements.

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.





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)



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.



B - Les caractéristiques architecturales – SYSTEMES CONSTRUCTIFS

A – Environnement construit et mitoyenneté

Les secteurs patrimoniaux, qu'il s'agisse du centre ancien, du Pentagone, des secteurs XIX^e, ouvriers ou de Saint-André d'Ornay, sont caractérisés par des implantations à l'alignement sur rue, avec pour la grande majorité, un appui sur les deux murs mitoyens. Les règles d'implantation ont été adaptées afin de conforter ce mode d'implantation énergétiquement favorable dans les interventions.

Ce mode d'implantation à l'alignement et en mitoyenneté a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels : la mitoyenneté des constructions permettant de réduire les surfaces déperditives des logements.

Sur les secteurs de tissus plus lâche comme le quartier de la gare, dans le secteur de la rue Hoche par exemple, les implantations sont ajustées aux spécificités des différentes rues, tout en autorisant parfois des implantations en retrait, afin de tenir compte des différents tissus.

Les espaces végétalisés au sein des jardins et des espaces publics permettent de plus un rafraîchissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement minéral nuit au confort d'été du bâtiment). Le maintien de ces espaces a fait l'objet d'une attention particulière afin de permettre la densité, tout en protégeant les jardins.

B - Des systèmes constructifs économiques et performants d'un point de vue énergétique :

Economie de la construction et logique de maîtrise énergétique

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 jointoiements utilisant le sable de rivière, ou la brique et la tuile canal, issues d'anciennes briqueteries locales, prenait 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 permettant 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, permettant de se protéger des intempéries et vents dominants, tout en optimisant les expositions permettant l'apport de chaleur en période froide et un espace de vie confortable.

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^e 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.

Les systèmes constructifs traditionnels énergétiquement performants :

- Des bâtiments compacts qui **limitent les surfaces d'échange avec l'extérieur** et favorisent le comportement d'hiver.
- Des bâtiments à structures lourdes pour les bâtiments antérieurs au XX^e siècle: maçonneries porteuses lourdes ayant **une forte inertie**, planchers en bois isolants dans leurs dispositions d'origine et des matériaux de remplissage de ces planchers très performants comme **régulateurs hygrothermiques** (plâtras, sables, etc.).
- Un dimensionnement des murs ajustés à leur rôle structurel et des parois hétérogènes adaptées à leurs fonctions et très différenciées selon leur rôle respectif (façade sur rue, sur cour, annexe, etc.).
- Une enveloppe composée de matériaux présentant les indicateurs thermiques suivants : conductivité, diffusivité et perméabilité à l'air et à l'eau.
- L'utilisation de matériaux sensibles à l'humidité (maçonneries de pierre, plâtre, charpenterie de bois, mortier à la chaux aérienne) mais mis en œuvre avec de nombreuses **barrières à l'humidité du sol** : nature des pierres en fondation, espaces tampons permettant l'évacuation de l'humidité comme les caves et les vides sanitaires...
- Des ouvertures non étanches présentant une source de déperdition thermique mais également la principale **source de ventilation hygiénique** du bâtiment.
- Des sources d'énergies secondaires ponctuelles comme les cheminées ou les poêles permettant un usage et **un chauffage différencié par pièce**.

C - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les enjeux et objectifs du développement durable rattachés au territoire de l'AVAP sont, d'après la circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012 :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien
- Préserver la morphologie bâtie et la densité des constructions,
- Favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- Exploiter les énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres, le paysage,
- Utiliser et mettre en œuvre les matériaux locaux et les savoir-faire traditionnels,
- Préserver la faune et la flore (la préservation n'est pas une problématique de l'AVAP, il convient d'avoir connaissance de la consistance et des protections attachées à ces milieux, pour s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne leur portent pas atteinte).

L'approche consacrée à l'environnement s'attache essentiellement à relever les éléments qui participent à la démarche de développement durable qu'il convient de prendre en compte, tant en termes d'atouts que d'inconvénients, dans le cadre d'un traitement du tissu bâti et des espaces assurant la qualité du tissu urbain, sa cohésion, ses compositions.

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

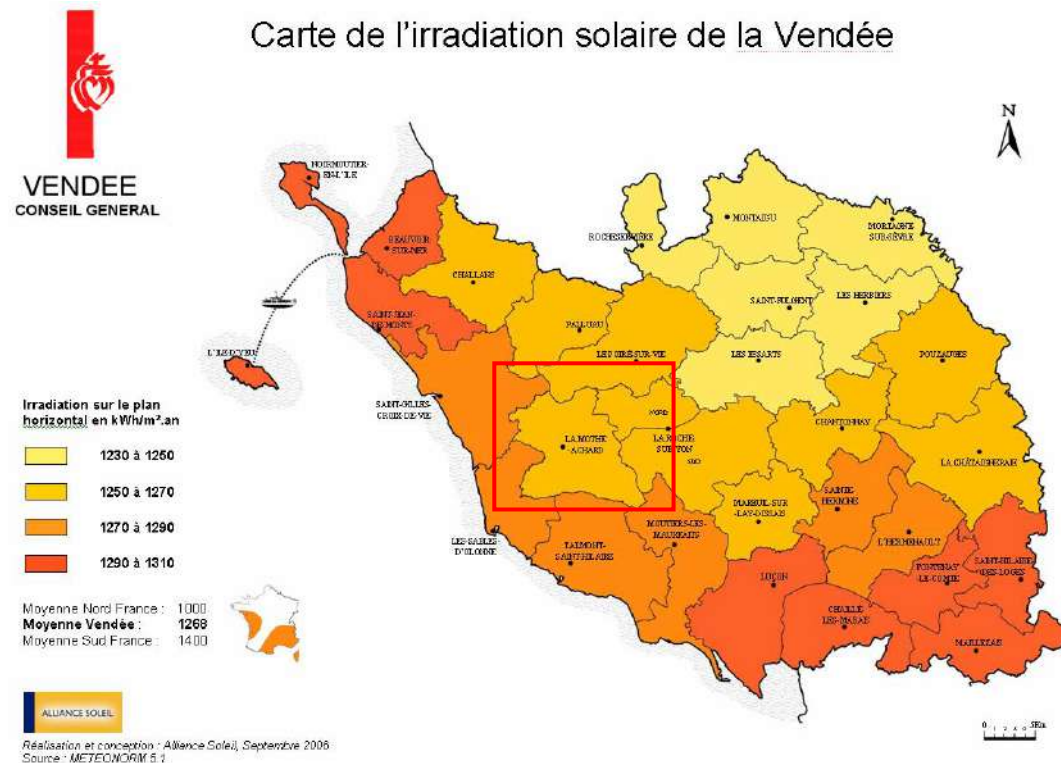
Pays-de-la-Loire. Le bois énergie, et plus généralement la biomasse combustible (roseau, paille, graminées..), permet de produire de la chaleur d'origine renouvelable, pour se chauffer –individuellement ou collectivement-, voire pour d'autres procédés industriels (séchage...).

La filière bois positionne les Pays de la Loire au 3e 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 / m²/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/m². 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 1^{er} 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.

- **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.

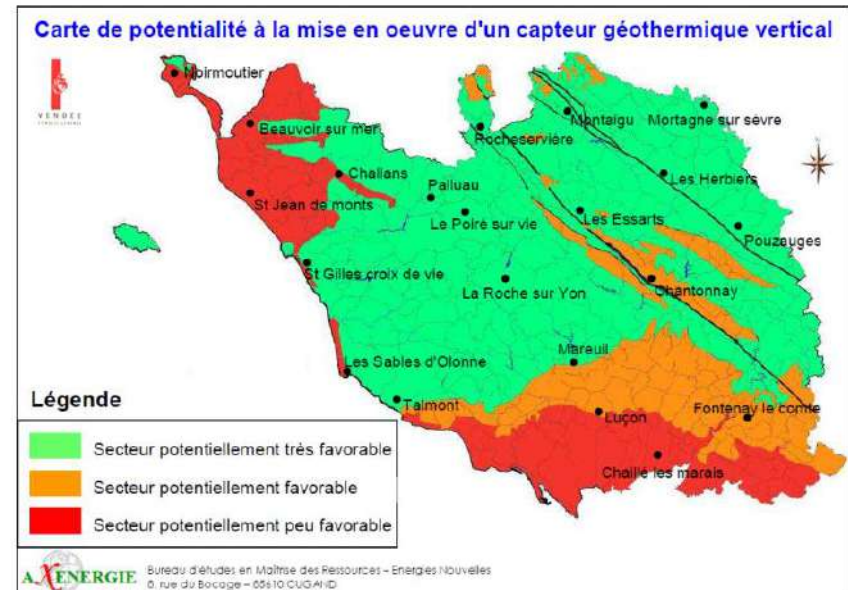
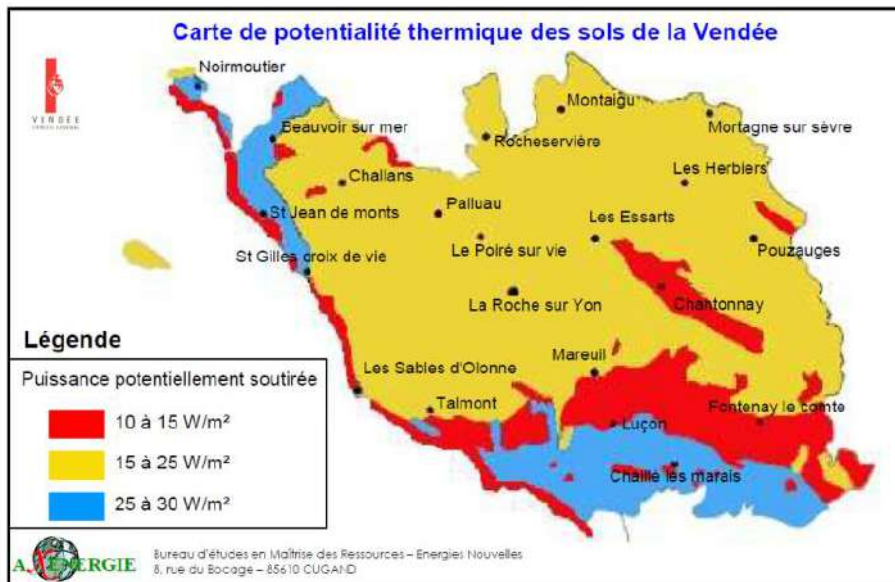
Le captage horizontal enterré peut être étudié mais cela nécessite des surfaces au sol importantes et présente de nombreuses contraintes d'installation pour un privé.

Entre autres :

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

Le captage vertical : La potentialité de mise en oeuvre 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.



Des précautions à prendre et des questions à se poser : les points pris en compte dans le règlement et les supports pédagogiques à destination de la population.

Les objectifs du Grenelle II en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables sont au cœur des objectifs des documents d'urbanisme et de la servitude AVAP. Toutefois, si les mises en œuvre innovantes sont encouragées dans le règlement de l'AVAP, certaines doivent être adaptées, voire proscrites sur certains éléments traditionnels afin de préserver certaines particularités architecturales et historiques.

Isolation et confort thermique

Certaines dispositions ne seront pas applicables à n'importe quel type de bâti, comme l'isolation par l'extérieur sur les maçonneries traditionnelles en pierre, silex et bois, qui est préjudiciable à la pérennité sanitaire de ces éléments.

Un travail de localisation des éléments sensibles sur lesquels l'isolation par l'extérieur sera interdite a été effectué dans la réflexion réglementaire. Au regard des possibilités d'évolution techniques, cette mise en œuvre a été interdite sur les bâtiments remarquables et les bâtiments comportant des éléments de modénature, ou des maçonneries traditionnelles devant rester apparentes, pour des raisons esthétiques et sanitaires. Pour les autres bâtiments, la mise en place d'isolation par l'extérieur est autorisée et encadrée dans le règlement écrit.

1 –Isolation par l'extérieur : deux objectifs – lutte contre le froid et l'humidité.

L'isolation par l'extérieur du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturale et esthétique : modification de la profondeur des ouvertures de la façade et disparition des décors.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose **une bonne ventilation** des habitations ; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierre), qui sont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, **sous peine de s'humidifier et de pourrir**.

Isoler une maçonnerie de moellon calcaire par l'extérieur est préjudiciable à l'intégrité de la maçonnerie : de la condensation se forme à l'intérieur, qui conduit à la destruction définitive de la maçonnerie.

Toutefois, on rencontre à La Roche-sur-Yon, des bardages, anciennement en ardoise naturelle sur lattis de bois⁴ sur des pignons aveugles émergeant exposés à la pluie dominante. Ces émergences sont dues à la différence de gabarit entre les ensembles XIX^e et les nouveaux programmes.

Les ardoises naturelles ont ensuite été remplacées par des ardoises en amiante ciment, puis aujourd'hui en ardoise fibres ciment, généralement blanche.

⁴ Lattis : support de petites lattes



Ardoise naturelle



Ardoise d'amiante ciment



Ardoise fibres ciment
(ciment et fibres minérales).

2 – Les espaces tampon – les espaces de comble et les caves

Les espaces de combles étaient pour la plupart non aménagés (hors programme « napoléonien »), ils permettaient de maintenir, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles (qui étaient des espaces ventilés). Les ouvertures qui étaient pratiquées pour apporter une légère lumière ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité.



Même remarque sur les espaces tampons que constituent **les caves** : il faut conserver les portes de caves ventilées comme cela se faisait de manière traditionnelle, et ne pas combler ces espaces. Une cave dont le soupirail ou la porte d'accès extérieur sont condamnés devient un espace humide insalubre et dont l'effet risque de remonter le long du bâtiment.



Portes et aérations de cave – un espace aéré permettant isolation et salubrité



3 – Isolation des menuiseries anciennes

Les menuiseries anciennes en bois présentent une certaine perméabilité à l'air qui permet de préserver la salubrité et l'hygiène des logements. Cette perméabilité disparaît lorsque l'on « hermétise » les huisseries. Le relais de cette ventilation naturelle est pris par des VMC qui augmentent la consommation énergétique des ménages.

Les exemples d'isolation « respectueuses » : Pour conserver les qualités esthétiques des fenêtres d'origine, certains constructeurs proposent l'installation de **double-vitrage** sur les menuiseries anciennes.

Cependant, cette méthode n'est pas non plus recommandée : hors des cas d'utilisation de nouveaux vitrages avec polymères intégrés (onéreux), les fenêtres anciennes sont trop légères pour pouvoir supporter le poids et les nouvelles épaisseurs des vitrages.

Des solutions existent pour éviter d'installer du double vitrage et pouvoir conserver les menuiseries anciennes : il est tout d'abord possible d'installer une **deuxième fenêtre** à l'intérieur du bâtiment, dans le cas de la présence de grandes embrasures : ceci crée une lame d'air entre les deux vitrages, qui apporte un confort thermique et phonique.

Il est également possible d'installer des volets intérieurs, ou simplement des rideaux épais, qui auront un pouvoir isolant intéressant.

94

Le maintien des contrevents et persiennes :

En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficaces pour lutter contre la hausse des températures en été.



Le volet roulant vient accentuer l'isolation hermétique de l'huisserie et appauvrit la façade et la qualité architecturale du linteau.



La disparition des persiennes appauvrit la façade

Volets pleins



Volets intérieurs



Volets pleins ou demi-persiennes en rdc/persiennes à l'étage



Double fenêtre à l'intérieur



Double fenêtre à l'extérieur – à éviter
Pour des questions esthétiques.

4 – Système d'apport énergétique : exemple de solaires

Les capteurs solaires (photovoltaïque ou thermique) peuvent être considérés comme un **matériau d'architecture**, utilisé pour la toiture d'une habitation, d'une véranda, d'un abri ou d'une dépendance.

Pour limiter leur impact visuel, il est recommandé de les installer sur l'intégralité de la couverture dans le cas de photovoltaïque, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture, mais sur tout le linéaire et non pas juste une portion.

Prévoir l'implantation de panneaux photovoltaïques ou thermiques dès la conception architecturale et proposer une intégration pertinente et de qualité paysagère et architecturale. L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture, pour participer à la composition de la toiture ou de la façade. Les panneaux peuvent par exemple être considérés comme des verrières axées sur les travées de la maçonnerie, ou être apposés en façade, et constituer de véritables fenêtres.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux « monocristallins », entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches.

Ils devront être disposés dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert.

La question de la visibilité depuis des perspectives majeures, ou de la catégorie de protection de bâti sur laquelle ces implantations sont autorisées fait l'objet de points particuliers dans le règlement.

Exemples d'implantations fortement visibles et ne respectant pas l'équilibre de l'ensemble de la couverture dans les choix d'implantation :



Boulevard des Etats Unis



Saint-André d'Ornay



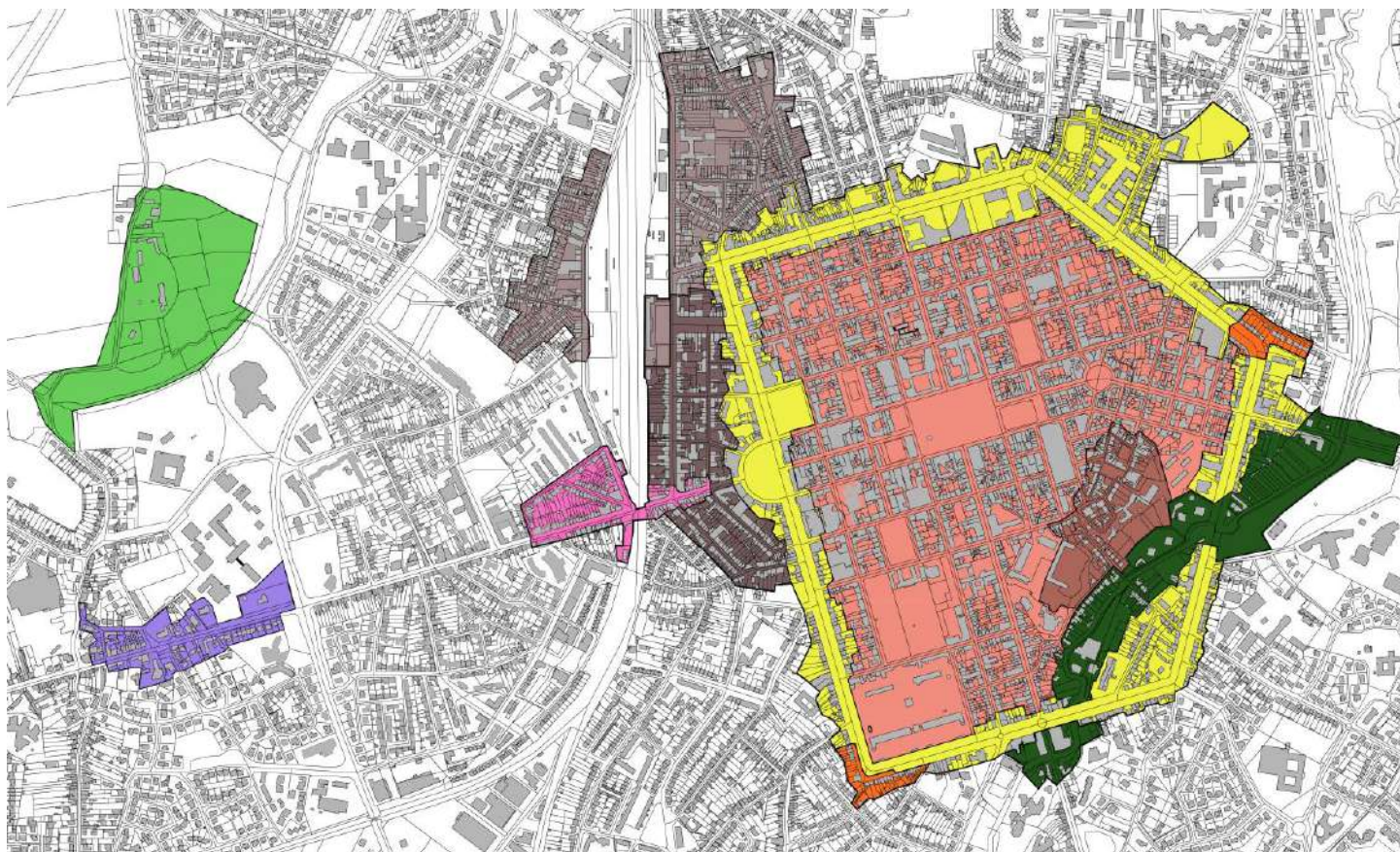
Bourg sous la Roche

II – PROPOSITION DE PERIMETRE

PERIMETRE DE L'AVAP

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 zones distinctes, réparties en 2 grandes catégories : les secteurs de patrimoine bâti (6 secteurs et 2 sous-secteurs) et les secteurs de paysages (2 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 plan des périmètres et règlement graphique.



Légende

 Pentagone napoléonien

 Centre ancien

 Les boulevards

 Identité de petites villas - sous-secteur boulevards

 Le bourg de Saint-André d'Ornay

 Quartier ouvrier et cheminot

 Ensembles XIXème hors Pentagone

 Identité de faubourg urbain sous-secteur des ensembles XIXe

 Vallée de l'Yon

 Le domaine de la Brossardière

III - SPECIFICITE DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP.

Si les ensembles du centre historique avec la vallée de l'Yon et du Pentagone avec la ceinture de boulevards, regroupant la grande majorité des Monuments Historiques et des programmes napoléoniens apparaissent comme majeurs pour la commune, le diagnostic a mis en lumière d'autres supports du patrimoine identitaire du territoire communal : le patrimoine ferroviaire et les ensembles ouvriers de l'autre côté des voies, les ensembles XIX^e hors Pentagone et le domaine de la Brossardière. Afin de préciser les enjeux de ces secteurs, des supports complémentaires sont présentés ci-dessous (documents encadrés).

Le territoire de l'AVAP comprend

- Des secteurs de patrimoine bâti:
 - **Le centre ancien** : Il s'agit d'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^e 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 2Fi804



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 des 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 pour permettre le maintien de secteurs de densification 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^e 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.

○



La Gare

intégration du boulevard du général Leclerc qui porte un bâti de maisons de bourg traditionnelles et qui est en pleine mutation.

intégration des voies ou parties de voies sur lesquelles se trouvent des alignements de maisons ouvrières suffisamment qualitatifs (état, décors)

intégration du bâti rue du Vélodrome

intégration du patrimoine ferroviaire : gare



intégration de la rue Ferrer qui porte un alignement de bâti identitaire à R+1

intégration du Sacré-Coeur, (et de sa place) et de l'avenue de la République, en raison de l'axe de composition depuis la place du Théâtre

intégration du « haut » du boulevard Louis Blanc qui porte un patrimoine bâti intéressant, notamment l'UFM, et qui permet de relier la rue Ferrer à la place de la gare.

La Gare

Les limites choisies ont été posées sur les arrières de l'avenue du Général Leclerc, en intégrant des portions de rues dans lesquelles les alignements de bâtis étaient visibles, en bon état et identitaires du secteur ouvrier.

Suite aux relectures, des ajustements de périmètres ont été portés.

Le périmètre s'appuie donc sur :

- l'avenue de Général Leclerc entre la rue Jean-Moulin (accrochage au GR de Pays entre Vie et Yon) et la rue Michelet,
- les alignements le long de la rue du Vélodrome-impasse Villebois Mareuil,
- quelques éléments rue des Gondoliers, rue des Serbes un retour sur l'avenue par la rue Villebois Mareuil.

rue du Général Leclerc



rue des Serbes



rue des Gondoliers



rue du Vélodrome



La gare



- **Le Bourg de Saint-André d'Ornay** : C'est un village dont les origines remontent au XI^e 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 clôture, 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 lisible ont disparu avec la mise en place des lotissements.

Saint-André-d'Ornay

Après visite sur place, le choix a été de se concentrer sur les ensembles de bâtis qui composaient une identité de bourg : bâtis à l'alignement, propriété avec parc, mur de clôture de qualité et annexes. La mairie annexe a également été intégrée.

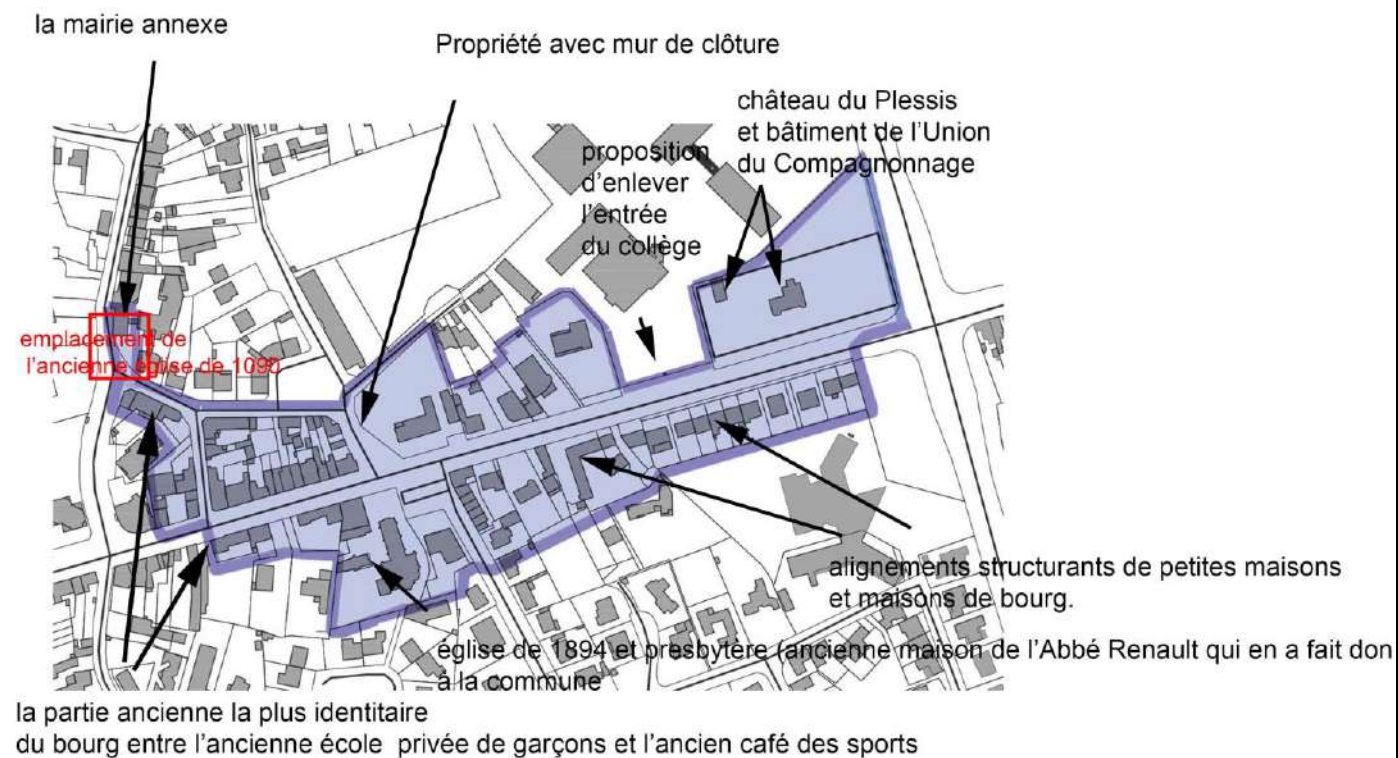
L'église, le presbytère et le petit jardin sur l'arrière également.

Les alignements et bâtiments formant l'approche sur la place centrale devant l'église ont été intégrés afin d'accompagner qualitativement « l'entrée » du bourg.

Enfin, l'autre côté de la rue Calixte Fillon a été intégré afin de pouvoir encadrer les abords immédiats des ensembles traditionnels et d'avoir une cohérence de traitement et une harmonie sur l'ensemble de la rue



Saint-André-d'Ornay

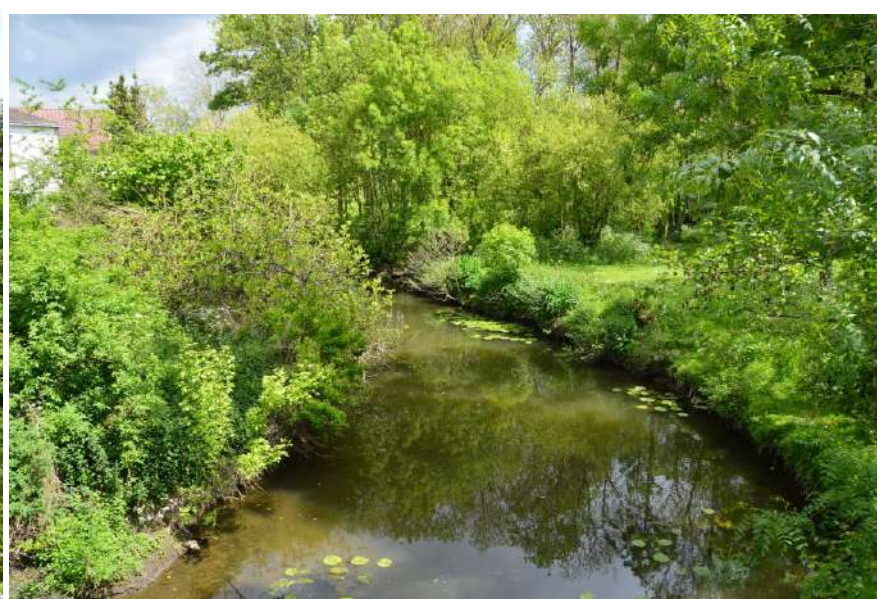


- Des secteurs de paysages :

- **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 est aujourd'hui un support de paysage et de promenade en plein centre-ville qui constitue un enjeu patrimonial et touristique majeur.

Le PLU intègre une zone non aedificandi de 4 m autour de la vallée de l'Yon. Ce secteur est situé en zone UA.

L'AVAP a donc prévu un secteur spécifique avec un encadrement des jardins de bords d'Yon, de la ripisylve, des supports de promenade et des éléments de patrimoine hydraulique



- **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).

La Brossardière

«Un premier château a été construit au 17ème siècle 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.**» - extrait PLU.

L'ensemble, tout en étant transformé en équipement (Foyer départemental pour l'enfance), a conservé son emprise et la perception de l'ancien domaine et possède également un enjeu paysager important directement lié à la vallée de l'Ornay.

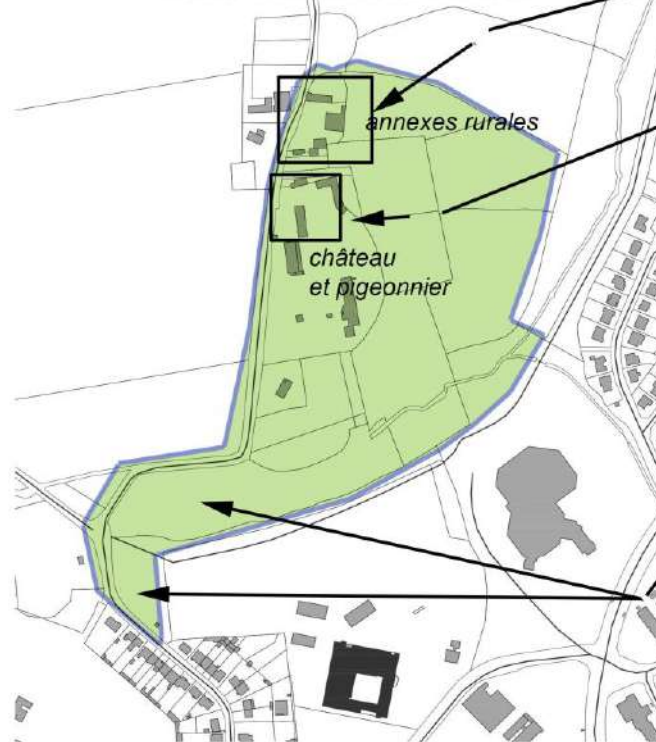
Les terrains de l'autre côté de la voie sont destinés à recevoir une zone à urbaniser.

L'intégration dans l'AVAP ne contraindra pas le développement de l'équipement de manière importante mais fixera certaines règles d'aspect et de préservation d'éléments de paysage.



La Brossardière

intégration du château , du pigeonnier
et de ses annexes rurales



intégration du paysage bocager sur
l'arrière sur les pentes de la vallée de
l'Ornay

intégration de l'étang et du fond de vallée

IV- LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES OU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du périmètre avec ses différents secteurs a été élaborée une carte sur les ensembles bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles. Les éléments de ces cartes sont repris dans le règlement de l'AVAP qui y fait référence et encadre les interventions.

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 identitaires 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 éléments non retenus portés en gris sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Il s'agit de bâtiments qui ne présentent pas d'enjeu patrimonial.

Les éléments de paysage urbain

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.

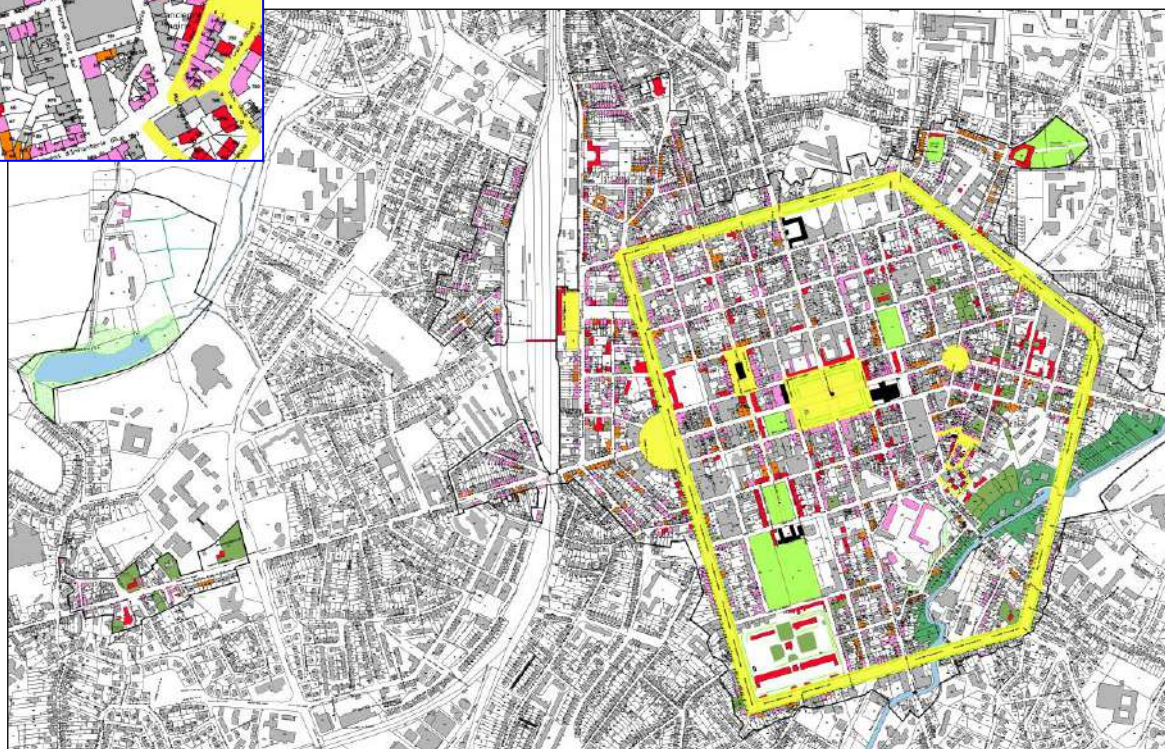
Ont également été repérées avec une trame particulière les parties de boisement pouvant évoluer vers une strate arbustive sur le promontoire portant les remparts et la cité administrative.

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.

La légende de la carte des qualités architecturales et paysagères ou règlement graphique

	Monuments Historiques		Bosquet ou haie bocagère
	Bâtiment remarquable		Plantation urbaine d'alignement
	Bâtiment d'intérêt patrimonial		Parc ou jardin public
	Bâtiment d'accompagnement		Parc ou jardin privé
	Séquence d'architecture		Jardin ou espace vert en bord d'Yon
	Mur de clôture ou de soutènement		Boisement
	Clôture en ferronnerie remarquable		Partie de boisement pouvant évoluer vers une strate arbustive pour dégager les remparts
	Portail		Vues
	Élément de patrimoine hydraulique		
	Passage		
	Espace public majeur		

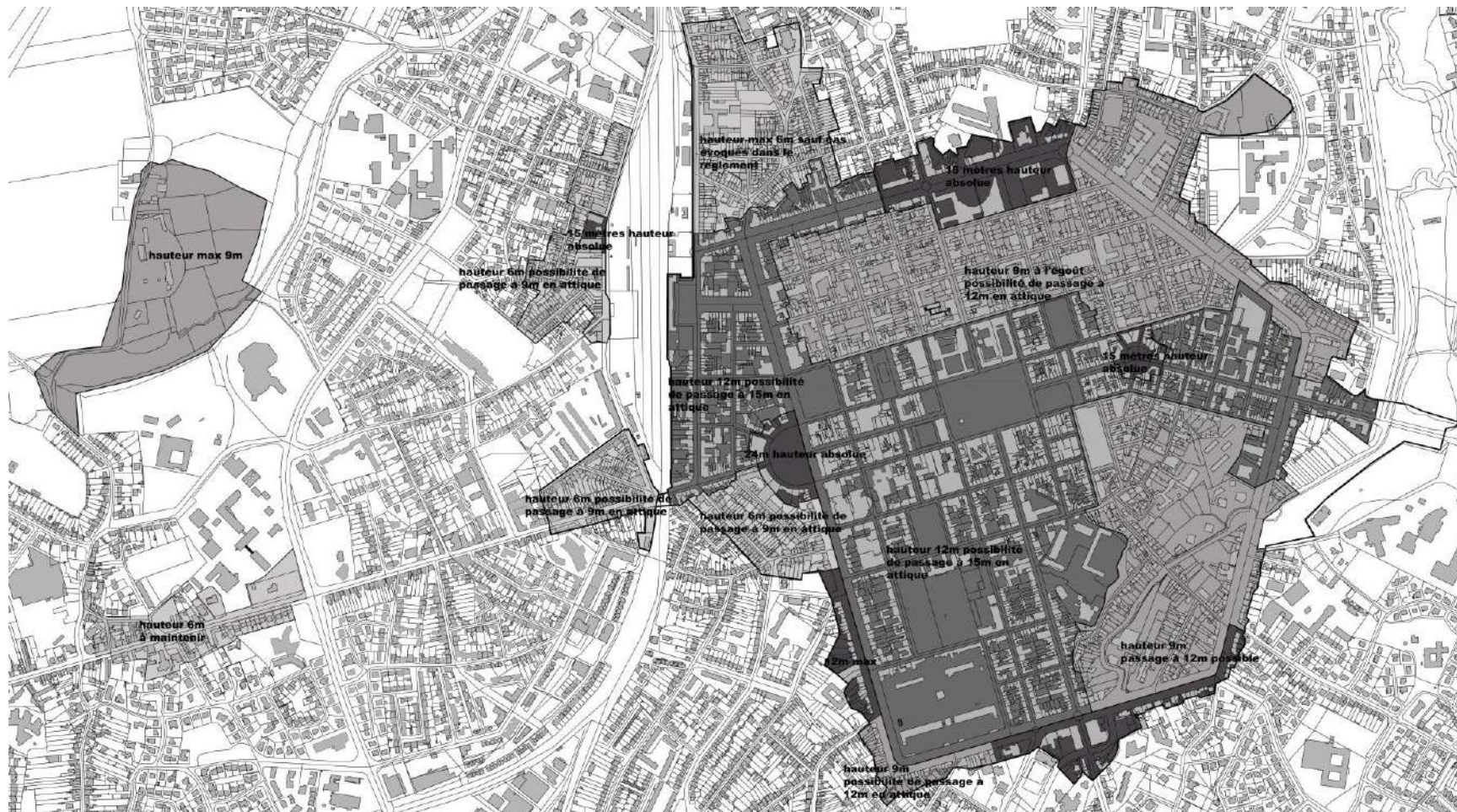
Carte des qualités architecturales et paysagères sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP – ensemble et détails.



V- LE PLAN DES SECTEURS DE HAUTEURS HOMOGENES

Comme nous l'avons vu précédemment, les hauteurs sont l'une des caractéristiques des différents secteurs, et des différentes parties du Pentagone, en fonction d'une part de la pente et d'autre part des périodes de densifications progressives de celui-ci.

Afin de pouvoir préserver cet enjeu, ainsi que les perspectives existantes, un plan des secteurs de hauteurs homogènes, aligné sur les secteurs de bâtis, a été élaboré et constitue également un document opposable.



A USAGE DE CONCLUSION :

Les contraintes patrimoniales, géographiques et environnementales du territoire, qu'il s'agisse de vues, de problématiques d'inondabilité, ou de mutabilité de certains cœurs d'îlots ainsi que des secteurs d'identités différentes aux enjeux de préservation spécifiques, sont traduits dans les zonages et le règlement.

Les graduations des enjeux au niveau des éléments de paysage, de système urbain ou de qualité architecturale sont portées sur le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui vient compléter les prescriptions portées au règlement écrit.

Dans un souci de clarté des contraintes et d'explication des dispositions réglementaires, des fiches conseils comportant des éléments graphiques et iconographiques venant illustrer les différentes thématiques accompagneront le dossier et seront disponibles en mairie.

ANNEXES

Liste des secteurs de sensibilité archéologique

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	85 191 0019	château fort, [MED]
2	100	85 191 0017	monastère, sarcophage, [MED]
3	100	85 191 0032	fosse, occupation, palissade, trou de poteau, [GAL]
3	100	85 191 0014	enclos, ferme, fosse, habitat, puits, trou de poteau, [GAL]
3	100	85 191 0040	funéraire, incinération, [GAL]
4	3000	85 191 0002	enclos, parcellaire, [IND]
5	3000	85 191 0016	enclos, [IND]
6	3000	85 191 0003	enclos, [FER]
7	3000	85 191 0020	enclos, [IND]
8	3000	85 191 0006	enclos, parcellaire, [IND]
9	3000	85 191 0015	enclos, [IND]
10	3000	85 191 0009	enclos, [IND]
11	3000	85 191 0010	enclos, [IND]
12	3000	85 191 0005	enclos, [IND]
13	3000	85 191 0012	enclos, [IND]
14	3000	85 191 0008	enclos, [IND]
15	3000	85 191 0018	enclos, [IND]
16	3000	85 191 0013	enclos, [IND]
17	3000	85 191 0007	campement, [NEO]
18	3000	85 191 0004	enclos, parcellaire, [IND]
19	3000	85 191 0023	ferme, fosse, fossé, [FER]
20	3000	85 191 0024	enclos, [IND]
21	3000	85 191 0025	habitat, [REC]
22	3000	85 191 0036	enclos, fosse, habitat, [MED]
23	3000	85 191 0042	enclos, [IND]
24	3000	85 191 0043	ferrier, [IND]
25	3000	85 191 0044	ferrier, [IND]
26	3000	85 213 0006	enclos, [IND]
27	3000	85 191 0028	enclos (système d'), [FER]
28	3000	85 191 0030	enclos, [GAL]
29	3000	85 191 0039	enclos, fosse, [IND]
30	3000	85 191 0041	enclos, [IND]
31	3000	85 191 0026	enclos (système d'), habitat, trou de poteau, [FER]
31	3000	85 191 0027	fosse, fossés (réseau de), habitat, trou de poteau, [MED]
32	3000	85 191 0031	enclos, fosse, habitat, [MED]
33	3000	85 191 0029	enclos (système d'), [FER]
34	10000	85 191 0001	amas de débitage, amas de débitage, [MES]
35	10000	85 191 0021	fosse, fossé, trou de poteau, [BRO]
36	10000	85 191 0035	occupation, occupation, [NEO]
37	10000	85 191 0037	occupation, [FER]
38	10000	85 191 0038	occupation, [FER]
39	10000	85 191 0033	mobilier en surface, [PAL]

Arrêté préfectoral – Dispense d’Evaluation Environnementale



PREFET DE LA VENDEE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire

Décision en date du 13 AVR. 2016

Relative à une demande d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-17-II du code de l'environnement

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de La Roche-sur-Yon

LE PREFET DE LA VENDEE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- Vu** la directive 2011/42/CE du 27 juin 2011 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-18 ;
- Vu** le code du patrimoine, notamment ses articles L.642-1 et suivants et D.642-1 et suivants ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), déposée par la ville de La Roche-sur-Yon reçue le 22 février 2016 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale et sa réponse en date du 26 février 2016 ;

Considérant que le projet d'AVAP, relevant de la rubrique n°8 du tableau relatif à l'article R.122-17 II du code de l'environnement, doit faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas dans les conditions prévues à l'article R. 122-18 du même code ;

Considérant que le projet d'AVAP a pour objet de préserver le patrimoine et de favoriser une architecture de qualité ;

Considérant que le projet d'AVAP aura à analyser et à exposer les difficultés à valoriser certains modes d'énergies renouvelables ou de type d'isolation thermique, et à définir les secteurs et conditions de leur mise en œuvre pour ne pas porter atteinte au bâti remarquable, et à la préservation des lieux et des paysages ;

Considérant que le projet d'AVAP fera l'objet d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental visant à identifier par secteurs les différents enjeux environnementaux, notamment de biodiversité, du patrimoine paysager et végétal, d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable, de pollutions sonores et lumineuses, et de préservation de la perméabilité des sols ;

Considérant que le dossier de demande indique que le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de La Roche-sur-Yon en cours de révision fera l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet d'AVAP devra être établi en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du futur PLU ainsi révisé ;

Considérant que le projet d'AVAP vise à établir des règles de qualité architecturale, de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et végétal, des espaces naturels et urbains répondant au respect des enjeux environnementaux ;

Considérant que le projet d'AVAP conduira à des prescriptions en ce qui concerne la restauration, du bâti, non seulement au regard de son aspect mais aussi au regard de la qualité écologique des matériaux ;

Considérant que le projet d'AVAP introduira également des prescriptions pour les constructions nouvelles de manière à ce qu'elles intègrent des principes d'écoconstruction (orientations, ouvertures, technologies...) ;

Considérant que le projet d'AVAP ne comporte pas d'enjeux sanitaires ni de risques identifiés pour la santé humaine et pour l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité locale et des connaissances disponibles à ce stade, le projet de création d'AVAP n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

DECIDE :

Article 1 : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'AVAP de la commune de La Roche-sur-Yon n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 (III) du code de l'environnement, sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur les sites internet des services de l'État en Vendée et de la DREAL des Pays de la Loire.


Le préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
de la Préfecture de la Vendée

Vincent NIQUET

SOURCES

Sources bibliographiques :

- « *Architecture de la Roche-sur-Yon, La Ville Mode d'Emploi* » Paul-Marie. BUTTAREL et Jean-Luc LIGNOT, Mémoire d'Architecture. Juin 1982
- Dossier de ZPPAUP - Diagnostic
- La Charte architecturale de décembre 2009
- Dossier d'évaluation du Projet urbain 2040
- Dossier Cible et Stratégie « Elaboration d'un schéma de développement commercial »
- Les documents du Projet Immobilier Piobetta
- Plan Local d'Urbanisme de 2013
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Loire-Atlantique
- Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, avril 2014

120

Sources iconographique – sites internet:

- Archives départementales de la Vendée: Cadastre Napoléonien et cartes postales anciennes.
- Archives municipales de la Roche-sur-Yon : Cartes anciennes et photos.
- Base Mémoire – Ministère de la Culture

- Site internet de la commune.

Personnes ressources :

- M. Patrice HARMEY, Architecte des Bâtiments de France, STAP 85.
- M. Etienne BARTCZAK, Architecte des Bâtiments de France, STAP 85.
- M. ABDALLAH, adjoint à l'urbanisme, espace rural, modernisation et embellissement de la ville
- Mme Nathalie MONJARET, Chef de projet Planification Urbaine, Service Urbanisme, Ville de La Roche-sur-Yon.
- M. Jean-Yves CLEMENT, Responsable du service Histoire Architecture Patrimoine.