SARL VALONNE INVEST

Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Le dossier d'ANALYSE D'IMPACT

LA ROCHE-SUR-YON



Juillet 2025

Extension de 4 790 m² d'un ensemble commercial par la création de 3 moyennes surfaces non alimentaires

VOS INTERLOCUTEURS

PETITIONNAIRE : SARL VALONNE INVEST
57 rue Volta
85 000 LA ROCHE-SUR-YON

Pour toute correspondance :
M. Pascal VALOT
Tel : 02.51.47.84.00
Mail : p.valot@groupemvp.fr

REDACTEUR : Cabinet POLYGONE
16 allée de la Mer d'Iroise
44 612 SAINT NAZAIRE

Coordination : M. Aymeric BOURDEAUT
En qualité PDG

Exécution et correspondance :
Service Urbanisme Commercial :
Tel : 02.40.53.08.08

- Mme MORVAN : mmorvan@polygone.fr
- M. LUCET : alucet@polygone.fr
- M. BOURDEAUT : abourdeaut@polygone.fr

Habilitation n° BEAI85-2024-11-19-41

La société POLYGONE accepte de recevoir les correspondances de l'Administration par voie électronique.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le projet, objet de la présente demande, est relatif à l'extension d'un ensemble commercial par le biais de la création de 3 moyennes surfaces non alimentaires d'une surface de vente globale de 4 790 m². Ce projet s'intitule « VALONNE 4 ».

En effet, cette opération s'inscrit dans une stratégie globale de redynamisation et de restructuration de la zone commerciale Nord de LA ROCHE-SUR-YON. Cette stratégie a notamment déjà permis la mise en œuvre de la rénovation de la galerie marchande des Flâneries, située face au projet. Elle a également permis la réalisation de l'opération VALONNE 3 qui, en lieu et place des cellules DECATHLON et MILLE STOCKS ayant « transféré » leurs activités, permet la création de cellules destinées à accueillir les enseignes GRAND FRAIS et CULTURA, sans modification de la surface de vente de l'ensemble commercial.

L'opération VALONNE 4 poursuit cette stratégie par le biais de la création de 3 cellules non alimentaires en lieu et place de friches préalablement détruites. Le projet s'inscrira ainsi dans une logique de sobriété foncière, sans extension de la tâche urbaine, tout en renforçant l'offre de la zone commerciale Nord.

Le projet VALONNE 4 prévoit la création de 3 cellules spécialisées sur les segments de l'équipement de la maison et de la personne, en complément avec l'offre de l'ensemble commercial et plus largement de la zone commerciale Nord.

Insertion du projet



- Une zone de chalandise rencontrant une forte croissance démographique depuis 10 ans (+ 11,55 %) qui devrait se poursuivre dans les années à venir (+ 5,77 % à l'horizon 2030).

- La ville de la ROCHE-SUR-YON est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville et 10 communes de la zone sont bénéficiaires du programme Petites Villes de Demain. Le projet n'entrera pas en contradiction avec ces derniers qui ne viennent pas répondre à des difficultés profondes liées au volet commercial mais bien soutenir et développer ce volet au sein des centres-villes dans un objectif de confortement de cette activité.

- Sur la zone d'étude, le taux de vacance commerciale est de 13,07 %, soit légèrement supérieur à la moyenne observée à l'échelle nationale (12,5 %).

  A travers le relevé des locaux commerciaux vacants dans le périmètre proche du projet, nous n'identifions pas de surface de vente capable d'accueillir les 3 cellules au projet. Les locaux commerciaux ne sont pas sur le marché de la location ou de la vente ou disposent de surfaces trop petites.

- Un projet générateur d'emplois : création d'environ15 emplois en plus des bénéfices indirect pour l'économie local (notamment emplois liés au BTP, à l'entretien et la maintenance du site…).

- Des densités commerciales conformes ou supérieures aux moyennes de références sur un grand nombre des segments étudiés, exceptés sur les secteurs de l'électroménager, de la décoration à petits prix, du bricolage et des jeux-jouets où nous relevons un niveau d'offre inférieur aux moyennes de référence.

  Il convient de souligner que la zone commerciale Nord, au sein de laquelle s'implante le projet, constitue l'un des principaux pôles commerciaux au sein du pôle majeur de LA ROCHE-SUR-YON. Il est nécessaire de conforter et développer son offre afin de limiter l'évasion commerciale vers des pôles d'envergure plus importante tels que la métropole nantaise.

- Nous ne calculons aucun impact sur le Marché Théorique Accessible pour les petits commerçants sur les centralités de VENANSAULT et NESMY car nous n'y avons pas relevé d'offre potentiellement concurrencée par des enseignes s'établissant sur les segments de l'équipement de la maison ou de la personne.

  En-dehors du centre-ville de LA ROCHE-SUR-YON, nous calculons un impact négligeable sur l'ensemble des autres centralités étudiés (impact négligeable car systématiquement inférieur à - 0,10 %).

  S'agissant du centre-ville de LA ROCHE-SUR-YON, l'impact sur le Marché Théorique Accessible pour les petits commerçants sera faible car systématiquement inférieur à - 0,5 %. Ces impacts seront en partie compensés par la croissance démographique à l'œuvre sur le territoire

  Le projet permettra ainsi de conforter et de développer le rayonnement de la zone commerciale Nord, véritable locomotive commerciale du territoire, tout en diminuant le nombre de friches sur la zone et ce sans impact sur les centralités étudiées.



Le sommaire de l'analyse d'impact

I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET 6

a) Le projet 7

b) Si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant 11

c) Le parc de stationnement 11

d) Les aménagements paysagers en pleine terre 12

e) Les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi 12

II – L'ANALYSE D'IMPACT 13

1° Informations relatives à la zone de chalandise 14

a) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise. 14

b) Les éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise 15

c) La population de la zone de chalandise 18

d) Description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne) 21

e) Les lieux exerçant une attraction significative sur la population 27

f) Fréquentation touristique 36

g) Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) 43

2° Informations relatives à l'environnement proche du projet 46

a) La localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants. 47

b) La localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics. 56

c) Le relevé des friches commerciales 59

d) La localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social) 64

e) La desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne). 69

f) Les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines et les disponibilités foncières connues. 78

g) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet 83

3° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation, des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet et de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune d'implantation est membre, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique 83

4° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante 93

5° Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols, et pour tout projet engendrant une artificialisation des sols 98

III - ANNEXES 101



I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

a) Le projet

▶ *Source : Géoportail, OpenStreetMap*

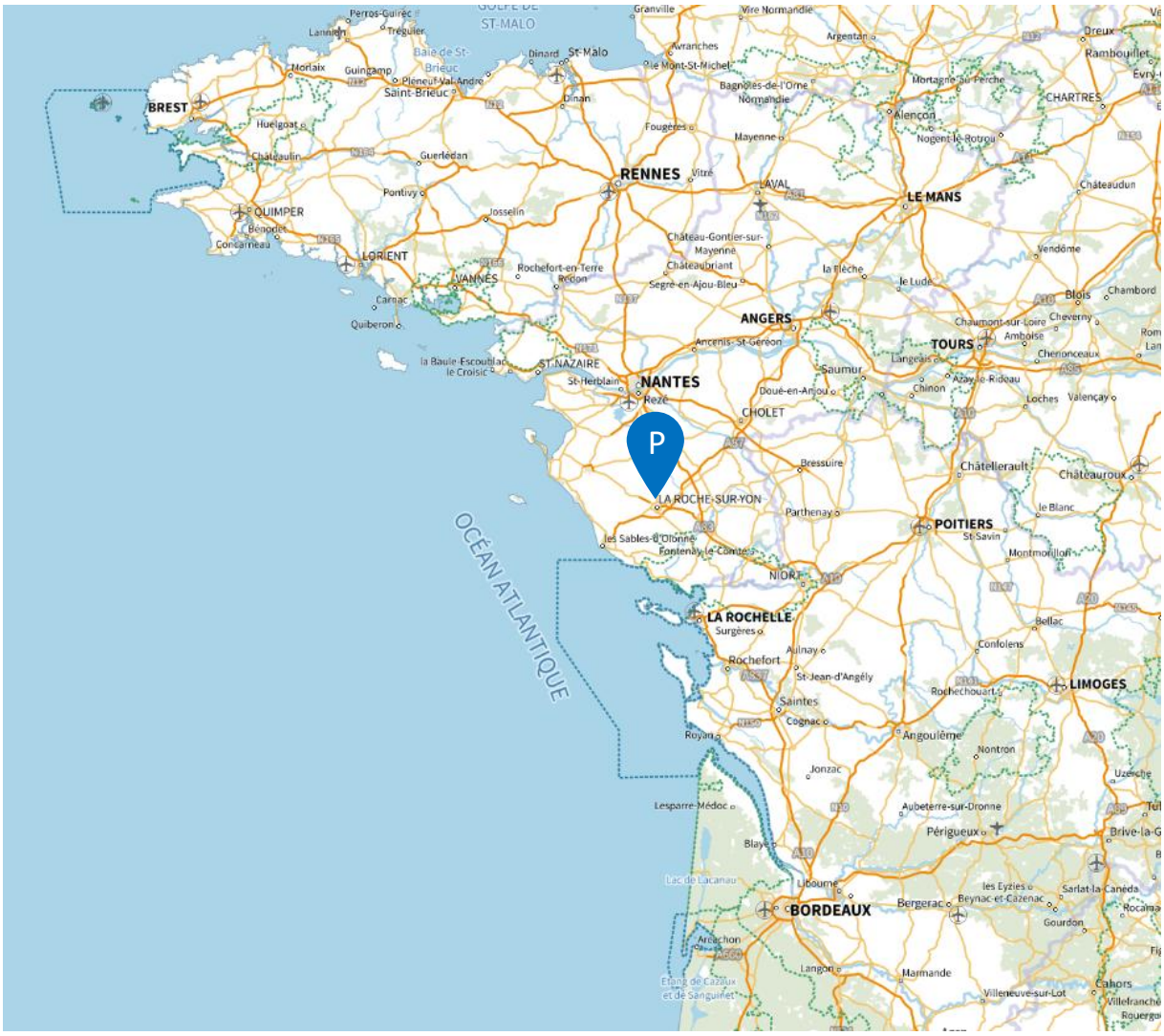
La localisation du projet

Le projet, objet de la demande, prévoit l'extension d'un ensemble commercial par la création de 3 moyennes surfaces non alimentaires au sein de la zone commerciale des Flâneries. Le projet s'implante à LA ROCHE SUR YON, en Vendée, en région Pays de la Loire.

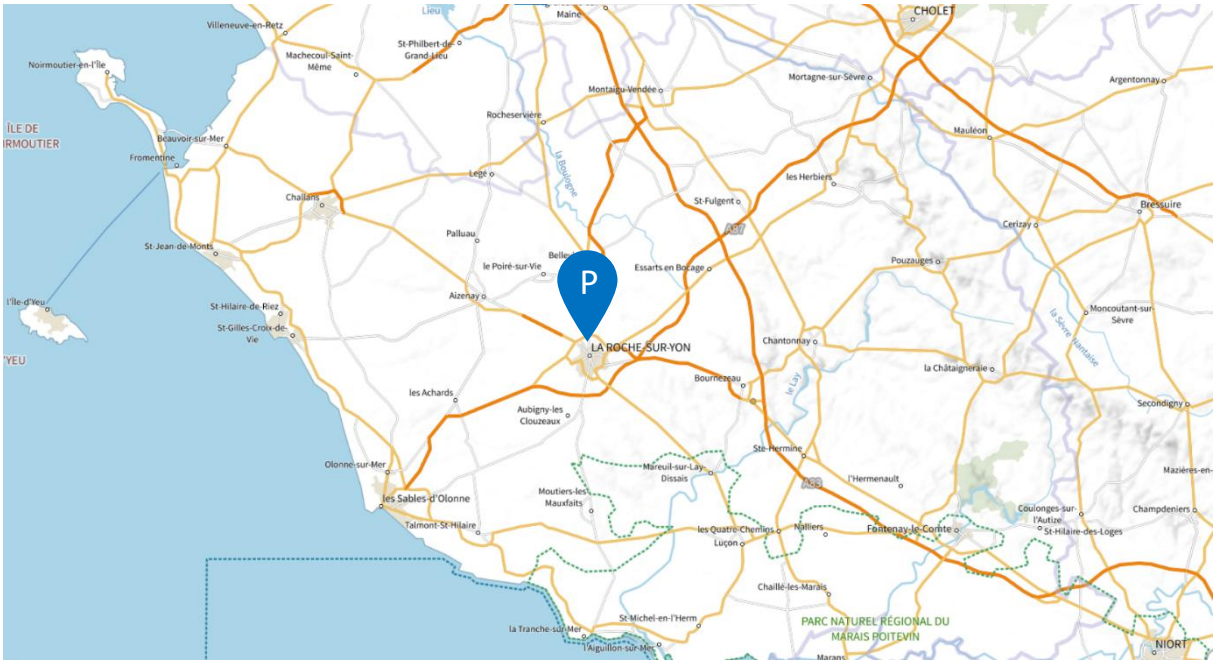
La ville de LA ROCHE SUR YON fait partie de la communauté d'agglomération La Roche-sur-Yon Agglomération. Elle regroupe actuellement 13 communes représentant ainsi une population de 98 273 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE.

Le site de projet se situe au Nord du territoire communal, au sein de la zone commerciale des Flâneries.

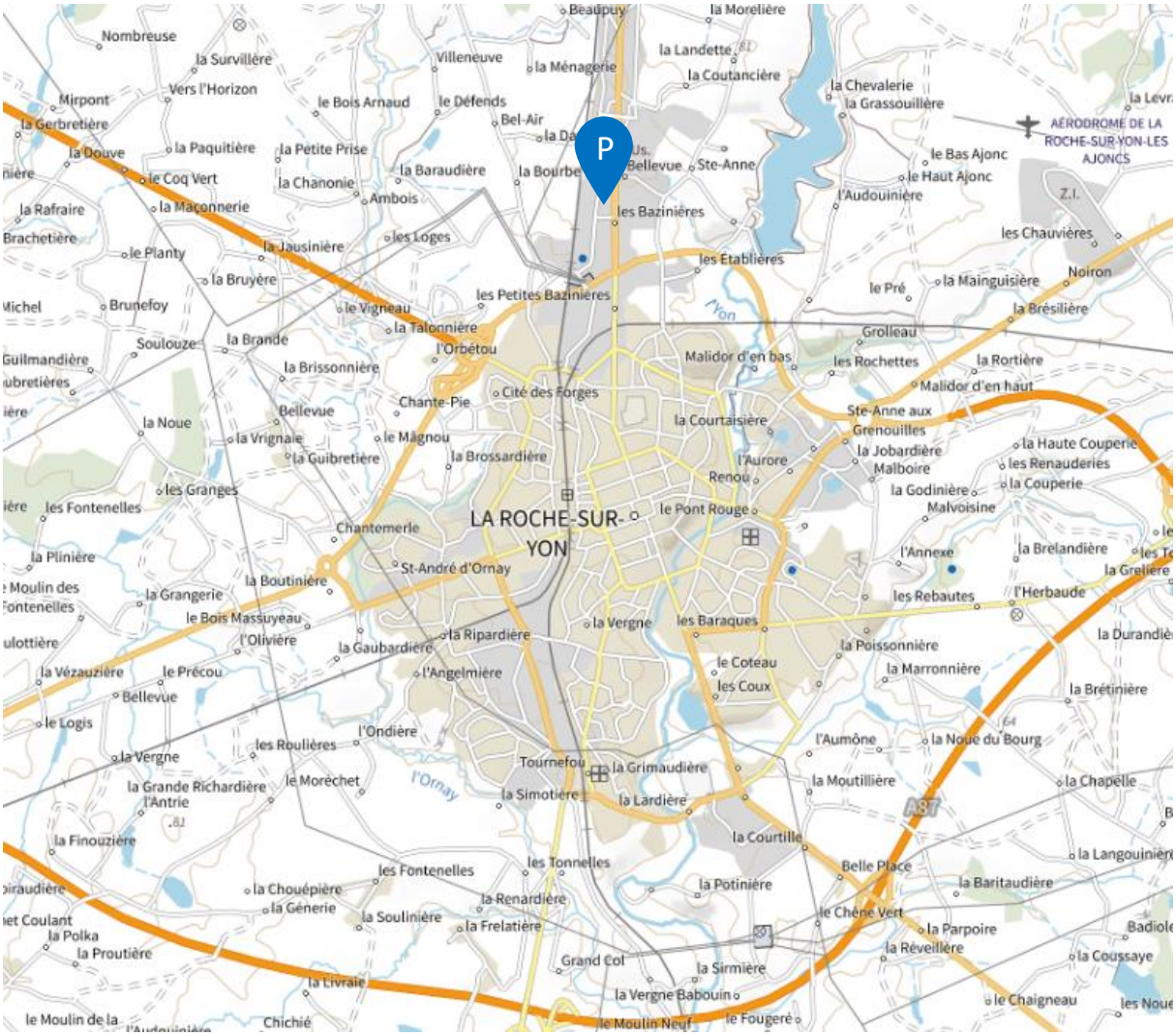
Adresse du projet : 14 rue Volat, 85 000 LA ROCHE-SUR-YON



LOCALISATION DU SITE DE PROJET A L'ECHELLE NATIONALE



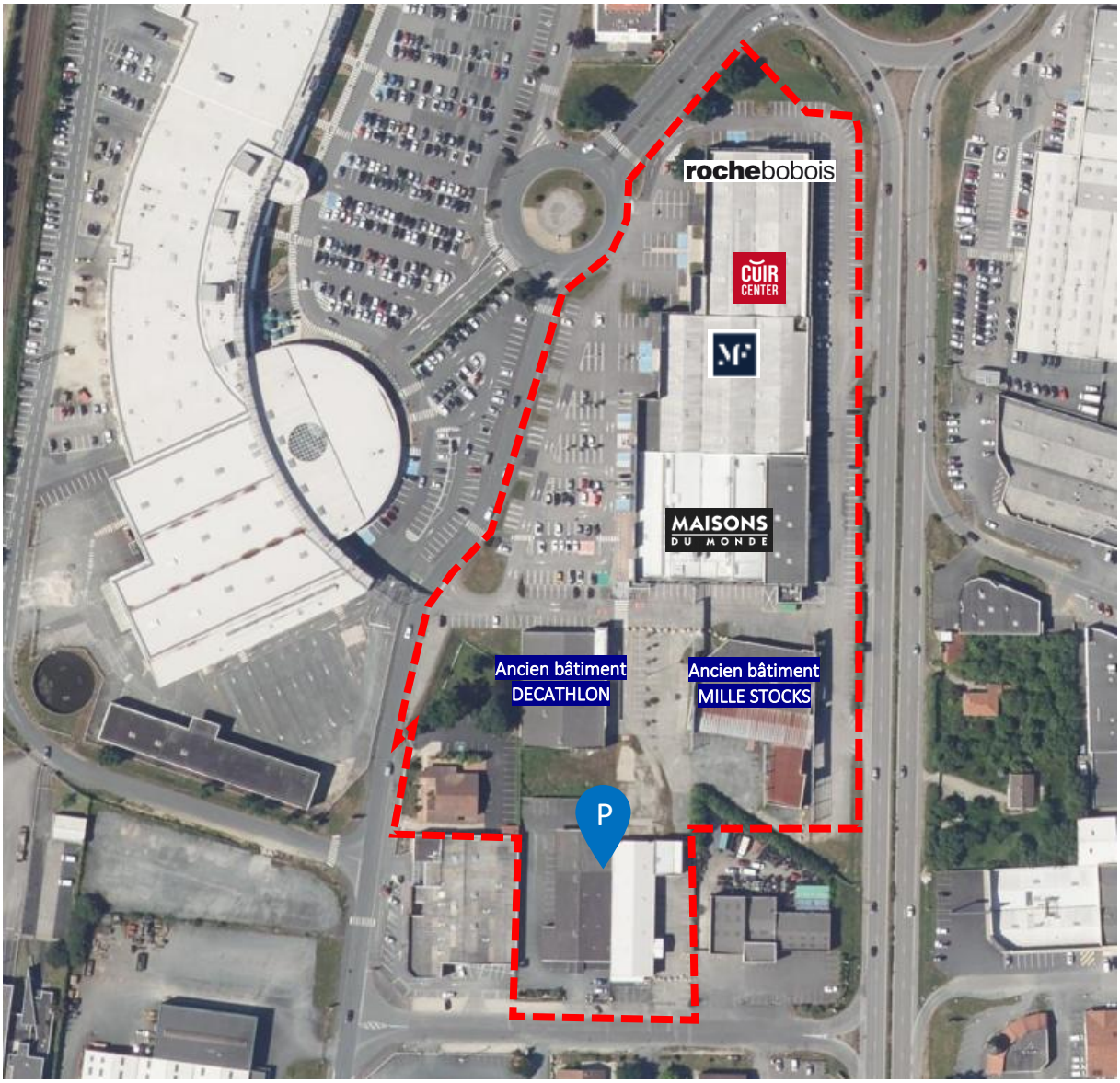
LOCALISATION DU SITE DE PROJET EN VENDEE



LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE DE LA ROCHE SUR YON

Le site actuel

Le site du projet s'inscrit dans une opération plus vaste de réhabilitation de la zone commerciale des Flâneries. En effet, une précédente opération, VALONNE 3, a déjà permis de valoriser des emprises libérées par la démolition de 2 friches commerciales (les anciens locaux commerciaux MILLE STOCKS et DECATHLON ayant « transféré » leurs activités). En remplacement, sans augmentation des surfaces de vente sur ce foncier, sont construits 2 moyennes surfaces destinées à accueillir les enseignes CULTURA et GRAND FRAIS dont l'ouverture est prévue courant 2026.



La demande

Le projet, objet de la présente demande, est relatif à l'extension d'un ensemble commercial par le biais de la création de 3 moyennes surfaces non alimentaires d'une surface de vente globale de 4 790 m². Ce projet s'intitule « VALONNE 4 ».

En effet, cette opération s'inscrit dans une stratégie globale de redynamisation et de restructuration de la zone commerciale Nord de LA ROCHE-SUR-YON. Cette stratégie a notamment déjà permis la mise en œuvre de la rénovation de la galerie marchande des Flâneries, située face au projet. Elle a également permis la réalisation de l'opération VALONNE 3 qui, en lieu et place des cellules DECATHLON et MILLE STOCKS ayant « transféré » leurs activités, permet la création de cellules destinées à accueillir les enseignes GRAND FRAIS et CULTURA, sans modification de la surface de vente de l'ensemble commercial.

L'opération VALONNE 4 poursuit cette stratégie par le biais de la création de 3 cellules non alimentaires en lieu et place de friches préalablement détruites. Le projet s'inscrira ainsi dans une logique de sobriété foncière, sans extension de la tâche urbaine, tout en renforçant l'offre de la zone commerciale Nord.

Le projet VALONNE 4 prévoit la création de 3 cellules spécialisées sur les segments de l'équipement de la maison et de la personne, en complément avec l'offre de l'ensemble commercial et plus largement de la zone commerciale Nord.

Tableau de la demande :

Activités	Secteur	Surface de vente actuelle (en m²)	Surface de vente demandée (en m²)	Surface de vente future (en m²)
ROCHE BOBOIS	2	641	0	641
BOCONCEPT		343		343
CUIR CENTER		707		707
MAISON DE LA LITERIE		499		499
MOBILIER DE France		1251		1251
MAISON DU MONDE		1500		1500
ARRIVAGES		265		265
LA HALLE		1128		1128
VIB'S		707		707
CULTURA		1500		1500
GRAND FRAIS	1	999		999
CELLULE 1	2	0	1960	1960
CELLULE RABILLER		0	730	730
CELLULE 3		0	2100	2100
TOTAL		9540	4790	14330

b) Si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant

Une liste des magasins de cet ensemble commercial exploités sur plus de 300 mètres carrés de surface de vente, ainsi qu'à titre facultatif, la mention des enseignes de ces magasins

Le projet s'intègre dans un ensemble commercial au sens de l'article R 752-3-I du Code de commerce *(cf. tableau présenté en page précédente)*.

c) Le parc de stationnement

Dans le cadre du projet la capacité du parc de stationnement va s'étoffer passant ainsi de 520 à 585 places de stationnement dont 295 désormais réalisées en parking silo, en R+3. De plus, 19 places supplémentaires du parking aérien seront traitées revêtement perméable (dont 8 PMR), 42 places seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques et 24 places seront réservées aux PMR.

Le projet prévoit de compléter cette offre par la création de 60 emplacements vélos ainsi que 7 emplacements pour deux-roues motorisés.

Places de parking	Etat actuel	Etat futur
Parking aérien	**520**	**290**
Dont perméables	51 dont 8 PMR	70 dont 8 PMR
Dont PMR	17	18
Dont Familles	0	0
Dont précâblées	0	0
Dont électriques (places équipées de borne de recharge)	0	16
Dont autopartage	0	0
Parking silo R+3	**0**	**295**
Dont PMR	/	6
Dont électriques (places équipées de borne de recharge)	/	26
Total	**520**	**585**

d) Les aménagements paysagers en pleine terre

Dans le cadre du projet les espaces verts verront leur surface augmenter de 60 m² passant ainsi de 4 200 à 4 260 m². Leurs aménités seront renforcées par le biais de la plantation de 108 arbres portant leur total à 129 après projet, ainsi que par le biais de la plantation de 31 arbustes supplémentaires, portant leur total à 116.

Un travail sur la perméabilité du site est également engagé grâce au traitement de 19 places perméables supplémentaires conduisant ainsi à un total de 70 places perméables sur site.



INSERTION DU PROJET

e) Les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

Dans le cadre du projet, une activité de restauration est également prévue.

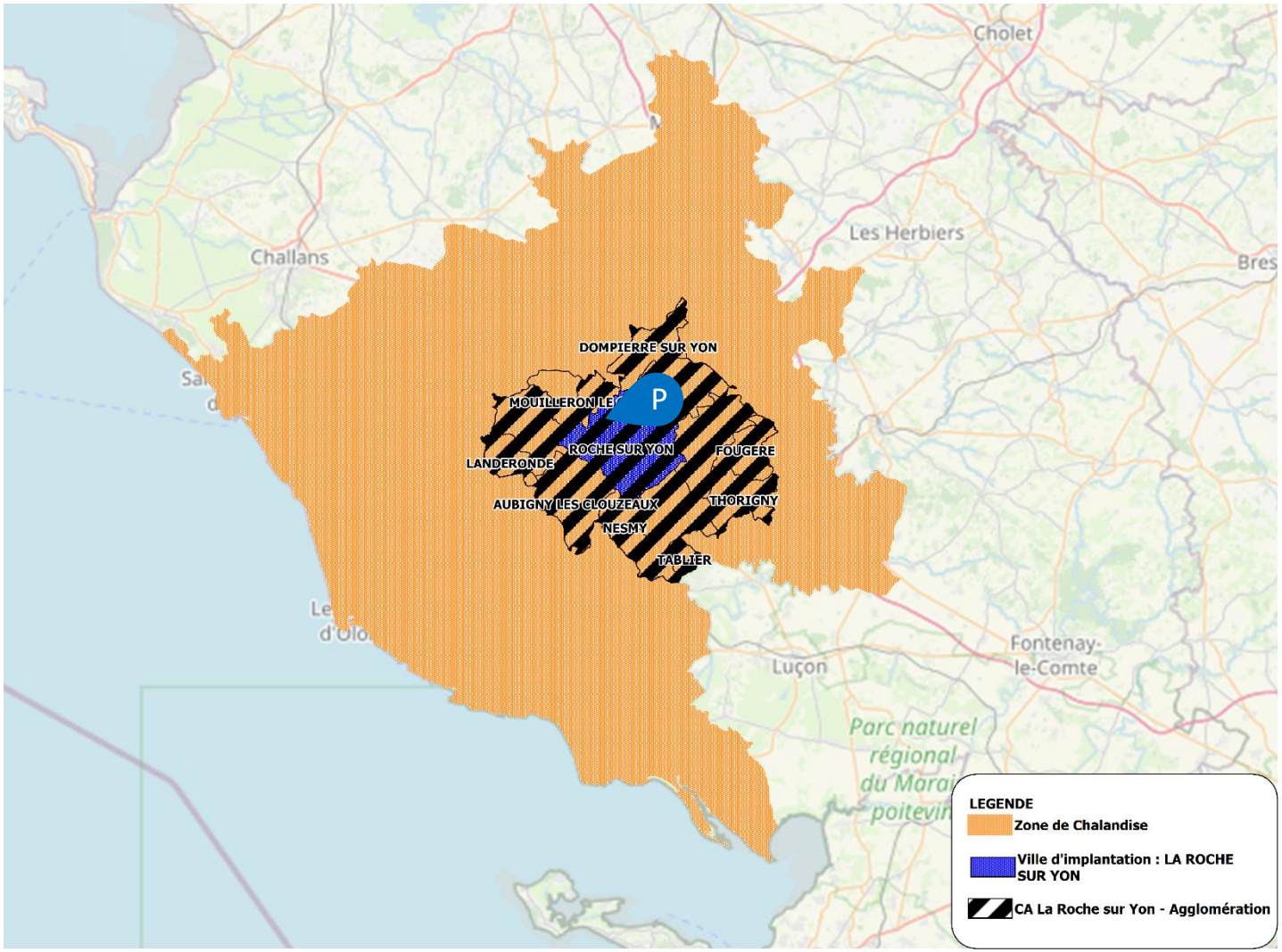


II - L'ANALYSE D'IMPACT

1° Informations relatives à la zone de chalandise

a) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise.

▶ *Source : MAPINFO POLYGONE 2025, INSEE 2025*



LOCALISATION DU PROJET AU SEIN DE SA ZONE DE CHALANDISE, DE LA CA LA ROCHE-SUR-YON ET DE LA COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON – SOURCE POLYGONE 2025

b) Les éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise

▶ *Source : panorama trade dimension 2025, LSA expert janvier 2025*

Délimitation de la zone de chalandise

La zone de chalandise d'un point de vente est la zone habituelle ou prévisionnelle (en cas d'ouverture) de provenance de l'essentiel des clients de ce point de vente.

Le contour de cette zone est influencé par les distances, les temps d'accès, l'attractivité du point de vente et sa concurrence, et son étendue peut ainsi être très variable.

La ville de LA ROCHE-SUR-YON constitue la ville-centre du territoire à l'échelle notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, qui couvre une large partie de la zone de chalandise. A ce titre, elle rayonne et attire sur un territoire large.

La zone commerciale Nord constitue par ailleurs une des principales zones commerciales polarisantes sur le territoire. Il capte donc des consommateurs parfois assez éloignés (plus de 20 minutes de trajet).

La zone est toutefois limitée à l'Ouest par la barrière naturelle que constitue l'Océan Atlantique ainsi qu'au Nord par l'aire d'influence de l'agglomération nantaise qui exerce un grand attrait sur un périmètre large grâce à son offre conséquente en matière de commerces notamment. Enfin plus au Sud ou à l'Est la zone est limitée, en plus des temps de déplacements, par des pôles commerciaux tels que CHOLET, POITIERS, NIORT ou encore LA ROCHELLE, mais aussi CHALLANS, LES HERBIERS, FONTENAY-LE-COMTE ou LUCON.

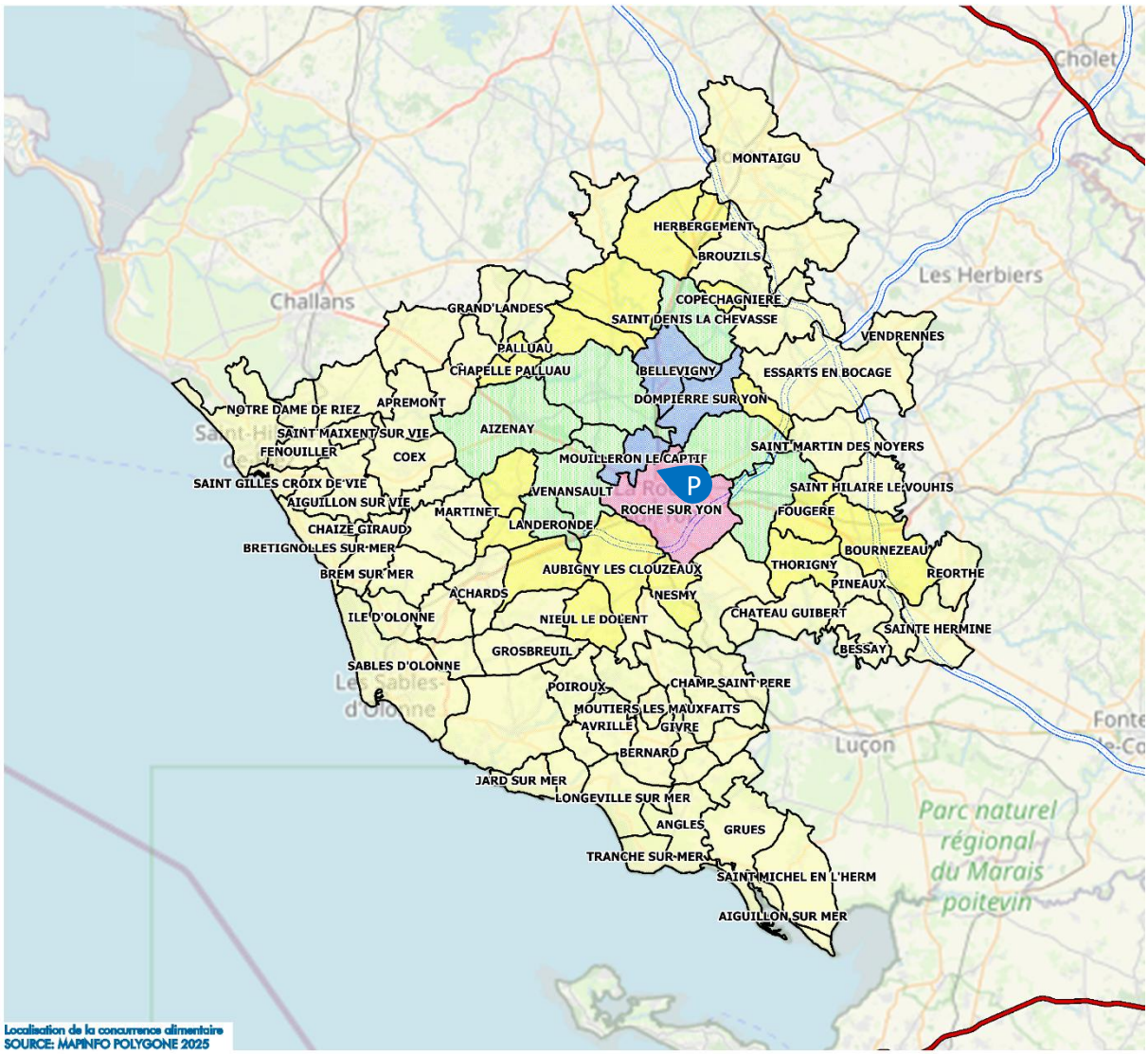
Cf. carte de la zone de chalandise en page suivante

La zone est volontairement découpée en sous-zones d'intervalles réguliers de déplacement en voiture (tranches de 5 minutes en voiture).

Ainsi, elle est composée de cinq sous-zones :

- Zone 1 : moins de 5 minutes de temps de déplacement ;
- Zone 2 : de 6 à 10 minutes de temps de déplacement ;
- Zone 3 : de 11 à 15 minutes de temps de déplacement ;
- Zone 4 : de 16 à 20 minutes de temps de déplacement ;
- Zone 5 : plus de 20 minutes de temps de déplacement.

Carte de la zone de chalandise



0 50
kilomètres

LEGENDE :

- ZONE 1 : 54 699 HBTS [0/5mn en voiture]
- ZONE 2 : 15 983 HBTS [6/10mn en voiture]
- ZONE 3 : 39 565 HBTS [11/15mn en voiture]
- ZONE 4 : 42 302 HBTS [16/20 mn en voiture]
- ZONE 5 : 237 627 HBTS [+20mn en voiture]

DELIMITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE DU PROJET – SOURCE POLYGONE 2025

Tableau de délimitation de la zone de chalandise

CRITÈRES DE DÉLIMITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE	ÉLÉMENTS RETENUS POUR LE PROJET
Nature et taille de l'équipement envisagé	Extension d'un ensemble commercial par la création de 3 cellules non alimentaires (4 790 m² de surface de vente)
Temps de déplacement nécessaire pour y accéder	Plus de 20 minutes de temps de déplacement en voiture.
Axes routiers principaux	• RD760 • RD763 • RD746 • RD88 • RD160 • RD948 • A87 • A83
Barrières géographiques ou psychologiques	Océan Atlantique à l'Ouest
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants au sein du périmètre proche du projet	• **HYPER U** (Les Flâneries, Bellevue) **de LA ROCHE-SUR-YON** (zone d'implantation du projet) ; • **E. LECLERC de LA ROCHE-SUR-YON** (situé à 6,5 km du projet, soit 9 min en voiture) ; • **E. LECLERC** (Sud Avenue, ActiSud) **de LA ROCHE-SUR-YON** (situé à 9,8 km du projet, soit 13 min en voiture) ; • **E. LECLERC des SABLES-D'OLONNE** (situé à 37,2 km du projet, soit 32 min en voiture) ; • **HYPER U d'AZENAY** (situé à 15,4 km du projet, soit 14 min en voiture).
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise	• HYPER U CHALLANS • SUPER U LUCON • E. LECLERC CHOLET • CARREFOUR CHOLET
Prise en compte de point de vente exploités sous la même enseigne	*Sans objet*

c) La population de la zone de chalandise

La population de chaque commune ou partie de commune comprise dans cette zone, de la population totale de celle-ci, et de son évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret dix ans auparavant

▶ *Source : INSEE 2025, POLYGONE 2025*

Relevé des tableaux de la population de la zone de chalandise

Recensements officiels publiés par l'INSEE au 1er janvier 2025

Les **populations légales millésimées 2012** entrent en vigueur **le 1er janvier 2015**. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de **référence statistique est le 1er janvier 2012.**

Les **populations légales millésimées 2022** entrent en vigueur **le 1er janvier 2025**. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de **référence statistique est le 1er janvier 2022.**

Méthode de régression linéaire - Source : INSEE - POLYGONE 2025

La régression linéaire est une propriété linéaire qui permet d'établir des estimations dans le futur à partir d'informations provenant du passé, de variables, dites expliquées, et une ou plusieurs variables, dites explicatives.

Dans les cas concrets d'étude POLYGONE, la variable expliquée est la population à un horizon futur à 2030 et les variables explicatives les populations 2015 et 2025, ainsi que l'écart entre ces années (10 ans).

La zone de chalandise recense 390 176 résidents au dernier recensement de l'INSEE. Sa population a progressé de 11,55 % depuis 10 ans.

A l'horizon 2030, la zone continuera sa progression pour atteindre 412 689 résidents, soit 22 513 résidents supplémentaires (+ 5,77 %).

Le tableau des populations par commune est présenté en pages suivantes.

Tableau des communes de la zone de chalandise

Méthode de régression linéaire

ZONE 1 *De 0 à 5 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
85 191	ROCHE SUR YON	52 808	54 699	3,58	55 670	27 277 €	43,0%
Total		**52 808**	**54 699**	**3,58**	**55 670**	**27 277 €**	**43,0%**

ZONE 2 *De 6 à 10 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
85 019	BELLEVIGNY	5 735	6 239	8,79	6 507	31 350 €	49,1%
85 081	DOMPIERRE SUR YON	4 102	4 535	10,56	4 768	34 208 €	51,4%
85 155	MOUILLERON LE CAPTIF	4 803	5 209	8,45	5 425	37 590 €	55,4%
Total		**14 640**	**15 983**	**9,17**	**16 700**	**34 194 €**	**51,8%**

ZONE 3 *De 11 à 15 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
85 003	AIZENAY	8 494	10 218	20,30	11 207	33 113 €	43,8%
85 046	CHAIZE LE VICOMTE	3 501	3 883	10,91	4 089	29 107 €	45,9%
85 089	FERRIERE	4 920	5 411	9,98	5 675	31 087 €	49,0%
85 098	GENETOUZE	1 775	1 963	10,59	2 064	30 477 €	47,6%
85 118	LANDERONDE	2 238	2 285	2,10	2 309	31 856 €	46,7%
85 178	POIRE SUR VIE	8 192	8 637	5,43	8 868	32 500 €	46,9%
85 208	SAINT DENIS LA CHEVASSE	2 209	2 425	9,78	2 541	28 839 €	41,3%
85 300	VENANSAULT	4 580	4 743	3,56	4 827	33 707 €	47,6%
Total		**35 909**	**39 565**	**10,18**	**41 580**	**31 915 €**	**46,0%**

ZONE 4 *De 16 à 20 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
85 008	AUBIGNY LES CLOUZEAUX	5 925	7 129	20,32	7 820	33 134 €	51,2%
85 015	BEAUFOU	1 273	1 654	29,93	1 885	31 203 €	43,5%
85 016	BEAULIEU SOUS LA ROCHE	2 097	2 366	12,83	2 513	28 167 €	41,0%
85 034	BOURNEZEAU	3 206	3 471	8,27	3 612	26 664 €	39,1%
85 055	CHAPELLE PALLUAU	928	1 108	19,40	1 211	- €	40,0%
85 072	COPECHAGNIERE	939	1 047	11,50	1 106	28 482 €	40,5%
85 093	FOUGERE	1 165	1 242	6,61	1 282	28 214 €	43,5%
85 108	HERBERGEMENT	2 903	3 437	18,39	3 740	31 312 €	46,6%
85 129	LUCS SUR BOULOGNE	3 315	3 671	10,74	3 863	27 924 €	42,3%
85 142	MERLATIERE	982	1 010	2,85	1 024	28 697 €	42,9%
85 197	MONTREVERD	3 409	3 833	12,44	4 064	29 932 €	43,0%
85 160	NESMY	2 744	3 056	11,37	3 225	33 241 €	47,0%
85 161	NIEUL LE DOLENT	2 363	2 546	7,74	2 643	27 455 €	42,7%
85 169	PALLUAU	1 084	1 110	2,40	1 123	25 253 €	35,8%
85 211	SAINTE FLAIVE DES LOUPS	2 226	2 547	14,42	2 724	30 601 €	45,4%
85 218	SAINT GEORGES DE POINTINDOUX	1 618	1 820	12,48	1 930	30 401 €	44,6%
85 291	THORIGNY	1 170	1 255	7,26	1 300	26 272 €	38,3%
Total		**37 347**	**42 302**	**13,27**	**45 066**	**29 112 €**	**44,2%**

ZONE 5 *De 21 à 25 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
85 152	ACHARDS	4 683	5 451	16,40	5 881	28 358 €	41,7%
85 001	AIGUILLON SUR MER	2 931	2 808	-4,20	2 748	26 313 €	44,4%
85 002	AIGUILLON SUR VIE	1 821	2 207	21,20	2 430	27 734 €	44,1%
85 004	ANGLES	2 574	2 966	15,23	3 184	27 303 €	44,5%
85 006	APREMONT	1 695	2 028	19,65	2 218	25 862 €	35,3%
85 010	AVRILLE	1 271	1 408	10,78	1 482	27 297 €	37,8%
85 022	BERNARD	1 162	1 320	13,60	1 407	27 570 €	44,6%
85 023	BESSAY	426	449	5,40	461	26 773 €	36,9%
85 026	BOISSIERE DES LANDES	1 304	1 465	12,35	1 553	29 171 €	44,0%
85 243	BREM SUR MER	2 599	2 933	12,85	3 116	27 901 €	47,3%
85 035	BRETIGNOLLES SUR MER	4 256	5 139	20,75	5 647	32 786 €	53,0%
85 038	BROUZILS	2 666	2 916	9,38	3 050	28 355 €	45,5%
85 045	CHAIZE GIRAUD	990	1 103	11,41	1 164	25 714 €	42,6%
85 050	CHAMP SAINT PERE	1 777	2 041	14,86	2 187	24 132 €	34,6%
85 054	CHAPELLE HERMIER	903	1 083	19,93	1 186	26 998 €	36,1%
85 061	CHATEAU GUIBERT	1 509	1 550	2,72	1 571	27 751 €	39,3%
85 064	CHAUCHE	2 373	2 559	7,84	2 657	29 319 €	44,3%
85 065	CHAVAGNES EN PAILLERS	3 438	3 648	6,11	3 758	25 709 €	39,4%
85 070	COEX	3 123	3 416	9,38	3 573	26 401 €	39,5%
85 071	COMMEQUIERS	3 152	3 708	17,64	4 022	26 795 €	40,3%
85 084	ESSARTS EN BOCAGE	5 972	6 835	14,45	7 312	30 976 €	43,5%
85 307	FAUTE SUR MER	0	0			28 954 €	57,2%
85 088	FENOUILLER	4 377	4 978	13,73	5 309	34 200 €	53,2%
85 099	GIROUARD	951	1 144	20,29	1 255	28 833 €	40,9%
85 100	GIVRAND	2 007	2 216	10,41	2 329	31 274 €	48,2%
85 101	GIVRE	453	484	6,84	500	29 810 €	41,0%
85 102	GRAND'LANDES	574	725	26,31	815	22 677 €	29,9%
85 103	GROSBREUIL	2 128	2 216	4,14	2 261	28 185 €	46,0%
85 104	GRUES	826	910	10,17	955	27 040 €	45,4%
85 112	ILE D'OLONNE	2 804	2 805	0,04	2 806	31 676 €	49,1%
85 114	JARD SUR MER	2 635	3 046	15,60	3 275	32 014 €	53,1%
85 116	JONCHERE	403	483	19,85	529	27 308 €	37,5%
85 120	LANDEVIEILLE	1 320	1 512	14,55	1 618	28 994 €	45,2%
85 127	LONGEVILLE SUR MER	2 449	2 442	-0,29	2 439	28 470 €	48,0%
85 130	MACHE	1 303	1 754	34,61	2 035	27 436 €	38,1%
85 138	MARTINET	952	1 199	25,95	1 346	28 428 €	39,7%
85 146	MONTAIGU	19 383	20 754	7,07	21 475	34 013 €	48,7%
85 156	MOUTIERS LES MAUXFAITS	1 991	2 341	17,58	2 538	26 245 €	40,0%
85 157	MOUTIERS SUR LE LAY	705	823	16,74	889	27 999 €	36,2%
85 189	NOTRE DAME DE RIEZ	1 957	2 179	11,34	2 299	29 132 €	44,6%
85 175	PINEAUX	608	678	11,51	716	26 842 €	36,1%
85 179	POIROUX	947	1 234	30,31	1 409	31 378 €	40,2%
85 186	RABATELIERE	920	1 018	10,65	1 071	27 394 €	43,5%
85 188	REORTHE	1 077	1 157	7,43	1 199	25 368 €	35,9%
85 213	RIVES DE L'YON	3 951	4 285	8,45	4 462	29 184 €	42,3%
85 190	ROCHESERVIERE	3 068	3 571	16,40	3 853	28 231 €	40,9%
85 194	SABLES D'OLONNE	41 738	48 740	16,78	52 670	35 137 €	50,6%
85 200	SAINT AVAUGOURD DES LANDES	980	1 166	18,98	1 272	27 968 €	43,4%
85 201	SAINT BENOIST SUR MER	402	511	27,11	576	28 595 €	42,5%
85 204	SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON	2 522	2 653	5,19	2 721	25 968 €	39,1%
85 206	SAINT CYR EN TALMONDAIS	350	400	14,29	428	24 138 €	37,6%
85 214	SAINTE FOY	1 855	2 592	39,73	3 064	33 771 €	49,1%
85 223	SAINTE HERMINE	2 839	2 962	4,33	3 025	25 644 €	36,0%
85 261	SAINTE PEXINE	238	297	24,79	332	29 757 €	35,9%
85 210	SAINT ETIENNE DU BOIS	2 028	2 251	11,00	2 372	23 505 €	32,0%
85 222	SAINT GILLES CROIX DE VIE	7 409	8 140	9,87	8 532	31 392 €	50,4%
85 226	SAINT HILAIRE DE RIEZ	10 823	12 923	19,40	14 121	30 386 €	50,6%
85 231	SAINT HILAIRE LA FORET	755	824	9,14	861	28 436 €	47,5%
85 232	SAINT HILAIRE LE VOUHIS	1 002	1 095	9,28	1 145	28 169 €	34,7%
85 236	SAINT JULIEN DES LANDES	1 528	2 018	32,07	2 319	28 593 €	39,7%
85 239	SAINT MAIXENT SUR VIE	969	1 196	23,43	1 329	28 857 €	40,4%
85 246	SAINT MARTIN DES NOYERS	2 254	2 540	12,69	2 696	28 422 €	43,1%
85 250	SAINT MATHURIN	2 080	2 443	17,45	2 648	30 518 €	48,9%
85 255	SAINT MICHEL EN L'HERM	2 281	2 347	2,89	2 381	27 246 €	40,8%
85 260	SAINT PAUL MONT PENIT	764	857	12,17	908	24 709 €	33,6%
85 268	SAINT REVEREND	1 385	1 526	10,18	1 602	27 029 €	43,7%
85 277	SAINT VINCENT SUR GRAON	1 355	1 592	17,49	1 726	28 569 €	40,9%
85 278	SAINT VINCENT SUR JARD	1 286	1 602	24,57	1 788	30 344 €	49,4%
85 285	TABLIER	699	756	8,15	786	28 176 €	44,3%
85 288	TALMONT SAINT HILAIRE	7 259	8 327	14,71	8 919	35 731 €	50,4%
85 294	TRANCHE SUR MER	2 762	3 129	13,29	3 330	32 487 €	50,5%
85 298	VAIRE	1 530	1 951	27,52	2 203	28 381 €	41,7%
85 301	VENDRENNES	1 568	1 802	14,92	1 932	29 586 €	42,8%
Total		**209 075**	**237 627**	**13,66**	**253 673**	**30 888 €**	**46,5%**
Total toutes zones		**349 779**	**390 176**	**11,55**	**412 689**	**30 429 €**	**45,9%**
				5,77%			
France métropolitaine et DOM		**65 240 219**	**67 760 573**	**3,86**	**69 057 031**	**30 269 €**	**44,8%**
Dont France Métropolitaine		**63 374 949**	**65 846 255**	**3,90**	**67 117 815**	**30 648 €**	**45,5%**
Département 85		**648 901**	**706 343**	**8,85**	**736 944**	**29 491 €**	**43,9%**

d) Description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne)

La desserte routière actuelle et future

▶ *Source : logiciel cartographique MAPINFO POLYGONE 2025*

Le territoire de la zone de chalandise dispose d'un maillage routier majoritairement composé de routes départementales. Les plus proches du site de projet sont les départementales (RD) 746, 760,763, 948 et enfin la RD160 qui permet également de relier les autoroutes A87 en direction d'ANGERS et A83 en direction de NANTES et NIORT. Ces départementales permettent de relier directement le site de projet mais également de desservir un large panel de communes au sein de la zone de chalandise.

Ces dernières sont complétées par un réseau de routes communales créant ainsi un réseau viaire complet offrant une desserte routière de qualité.

Nous ne relevons pas de projets routiers à l'échelle de la zone de chalandise.



INFRASTRUCTURES ROUTIERES DE LA ZONE DE CHALANDISE – SOURCE POLYGONE 2025

La desserte en transports collectifs actuelle et future

▶ *Source : impulsyon.fr*

La zone de chalandise bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, assurée par le réseau IMPULSYON, qui couvre l'agglomération yonnaise.

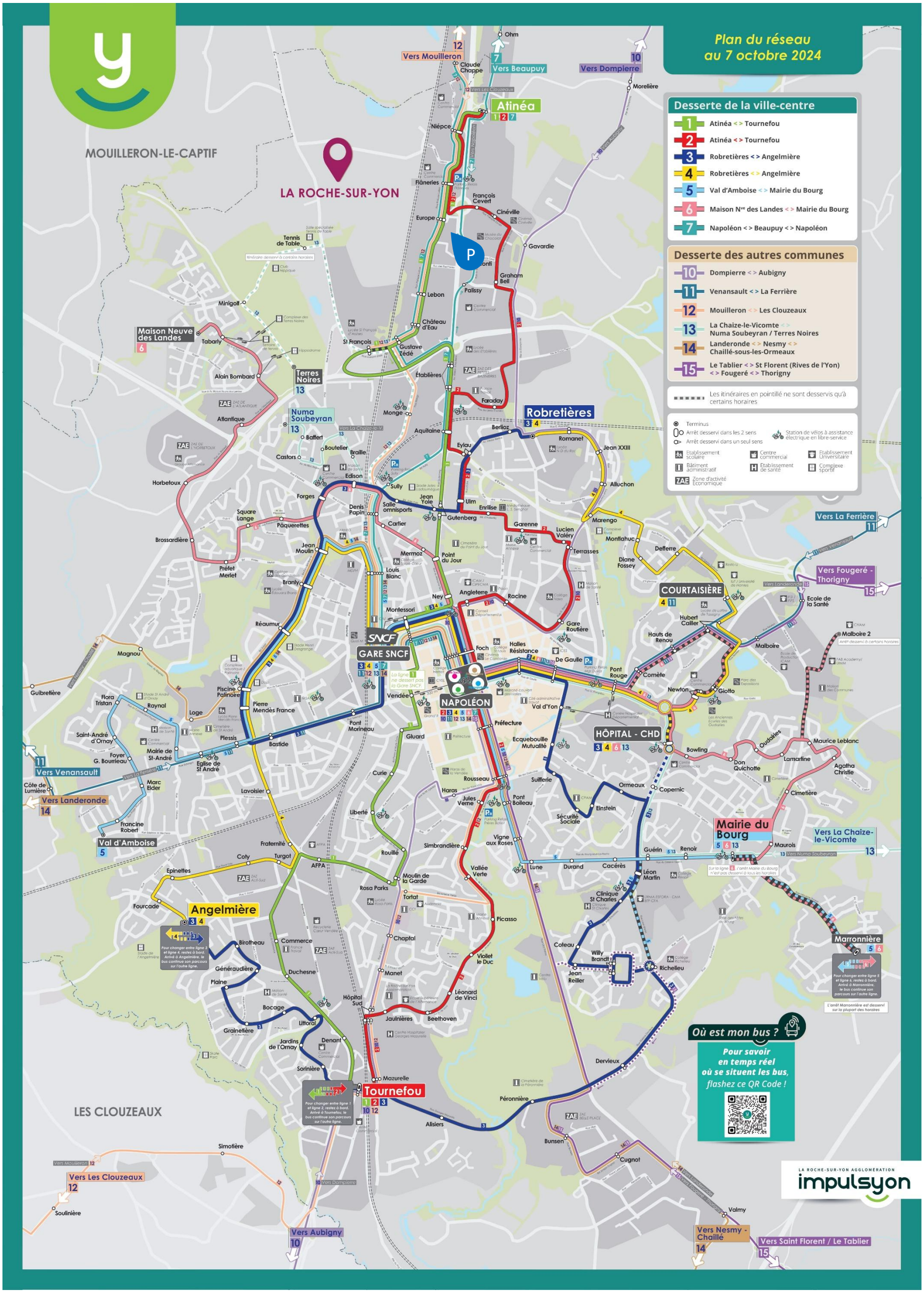
La Compagnie des Transports du Yonnais exploite 7 lignes de bus urbains desservant la commune de La Roche-sur-Yon, complétées par deux lignes de nuit en circulation du jeudi au samedi (*le plan de ces deux lignes est présenté en annexes de ce document*).

Le réseau comprend également 6 lignes intercommunales permettant de relier plusieurs communes de la zone de chalandise à LA ROCHE-SUR-YON.

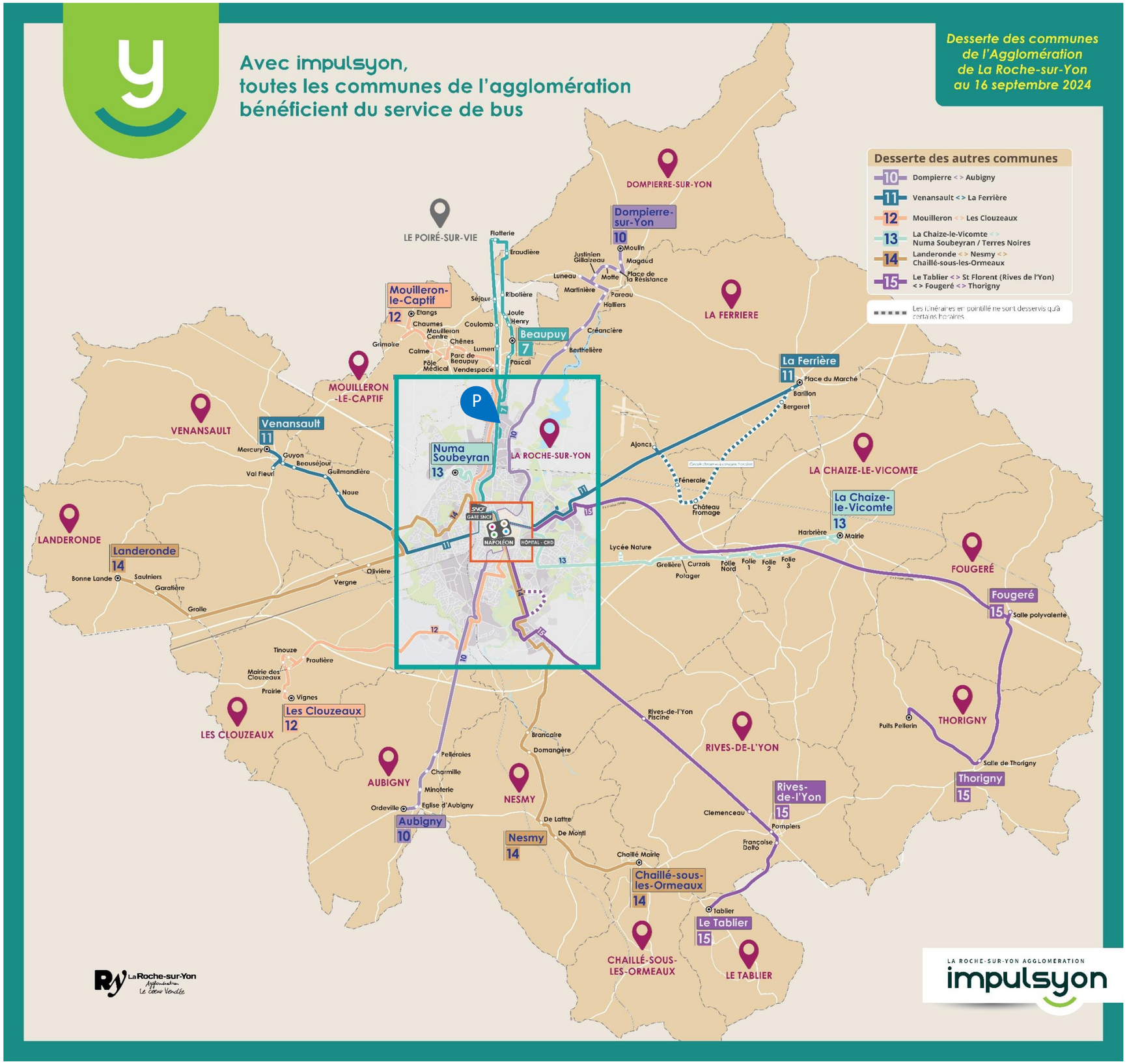
Les lignes concernées, présentes au sein de la zone de chalandise, sont détaillées ci-dessous :

Je souhaite emprunter la ligne ...en direction de...	Je vais à l'arrêt...
Desserte de la ville-centre	
1 > Atinéa	Vendée
1 > Tournefou	Vendée
2 > Atinéa	Napoléon Ibis Sacré
2 > Tournefou	Napoléon Hippopotame
3 > Robretières	Napoléon Crocodile
3 > Angelmière	Napoléon Dromadaire
4 > Robretières	Napoléon Dromadaire
4 > Angelmière	Napoléon Hippopotame
5 > Val d'Amboise	Napoléon Crocodile
5 > Mairie du Bourg > Marronnière	Napoléon Hippopotame
6 > Maison Neuve des Landes	Napoléon Crocodile
6 > Mairie du Bourg > Marronnière	Napoléon Dromadaire
7 > Beaupuy	Napoléon Ibis Sacré
> Lignes de nuit (du jeudi au samedi)	Napoléon Ibis Sacré
Desserte des communes de l'agglomération	
10 > Aubigny	Napoléon Hippopotame
10 > Dompierre	Napoléon Ibis Sacré
11 > Venansault	Napoléon Ibis Sacré
11 > La Ferrière	Napoléon Dromadaire
12 > Mouilleron-le-Captif	Napoléon Ibis Sacré
12 > Les Clouzeaux	Napoléon Hippopotame
13 La Chaize-le-Vicomte	Napoléon Dromadaire
13 Numa Soubeyran / Terres Noires	Napoléon Crocodile
14 > Landeronde	Napoléon Crocodile
14 > Nesmy > Chaillé-sous-les-Ormeaux	Napoléon Hippopotame
15 > Rives de l'Yon > Le Tablier	Napoléon Hippopotame
15 > Fougeré > Thorigny	Napoléon Dromadaire

Les plans des réseaux urbain et intercommunal sont présentés en pages suivantes.



PLAN DU RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN URBAIN DE LA ROCHE-SUR-YON – SOURCE IMPULSYON.FR



DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN DE LA ZONE DE CHALANDISE – SOURCE IMPULSYON.FR

La desserte cycliste actuelle et future

▶ *Source : vendee-tourisme.com, vendeevelo.vendee.fr*

Le territoire vendéen est parcouru par plus de 1 770 km de pistes cyclables qui permettent de circuler le long du littoral, dans les marais, plaines ou encore bocages. Le département a recensé dans son « Guides sentiers de randonnées cyclables » de 2021, pas moins de 74 itinéraires.



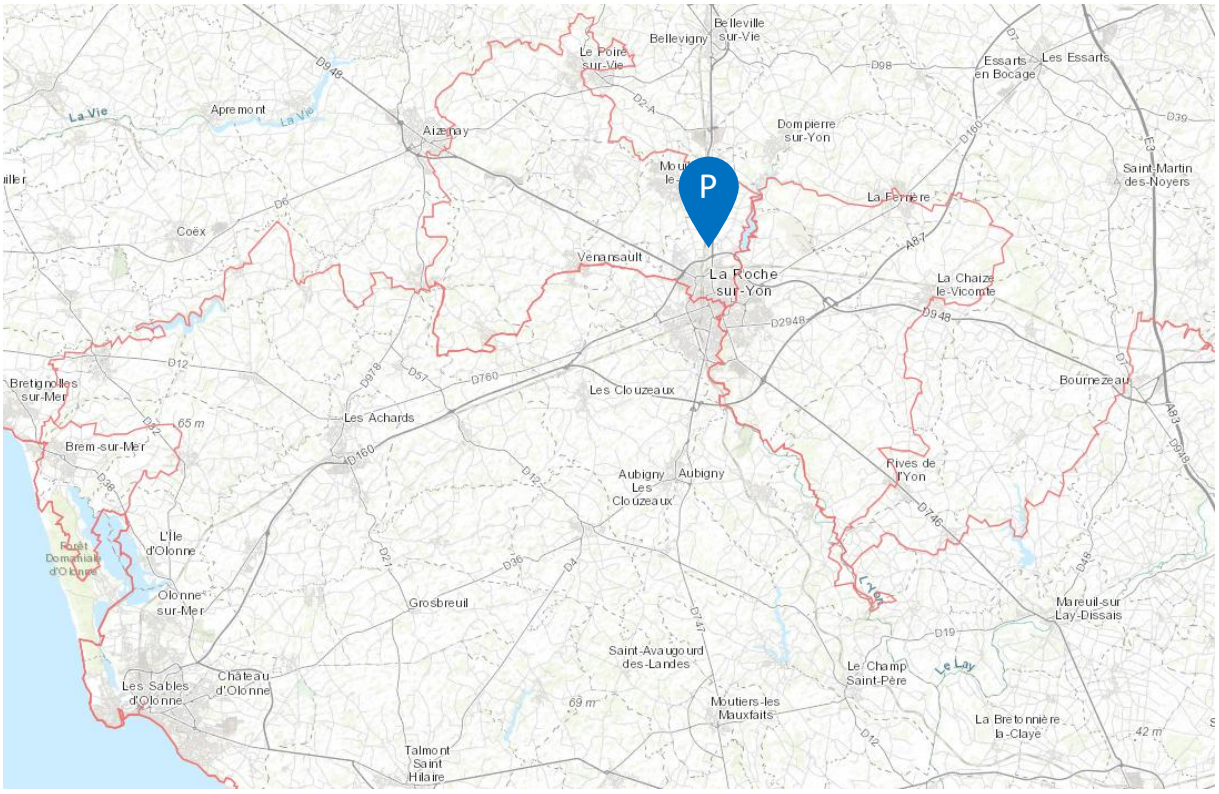
EXTRAIT DE LA CARTE DES PISTES CYCLABLES A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE



La desserte piétonne actuelle et future

▶ *Source : mongr.fr*

Le département de la Vendée est traversé par plusieurs itinéraires du GR, dont quelques-uns qui traversent notre commune d'implantation LA ROCHE-SUR-YON. Nous pouvons tout d'abord relever le PRP de la Loutre qui relie LA ROCHE-SUR-YON avec LA FERRIERE, LA CHAIZE-LE-VICOMTE… Ensuite nous retrouvons le GRP Entre Vie et Yon qui permet de relier AIZENAY, LE POIRE-SUR-VIE, MOUILLERON-LE-CAPTIF et LA ROCHE-SUR-YON. Enfin le GR364 organise un départ des SABLES D'OLONNE jusqu'à LA ROCHE-POSAY en passant par LA ROCHE-SUR-YON.



CARTE DES ITINERAIRES DE RANDONNEES GR - SOURCE MONGR.FR

e) Les lieux exerçant une attraction significative sur la population

Notamment les principaux pôles d'activités commerciales, ainsi que du temps de trajet véhiculé moyen entre ces lieux et le projet

Les lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise

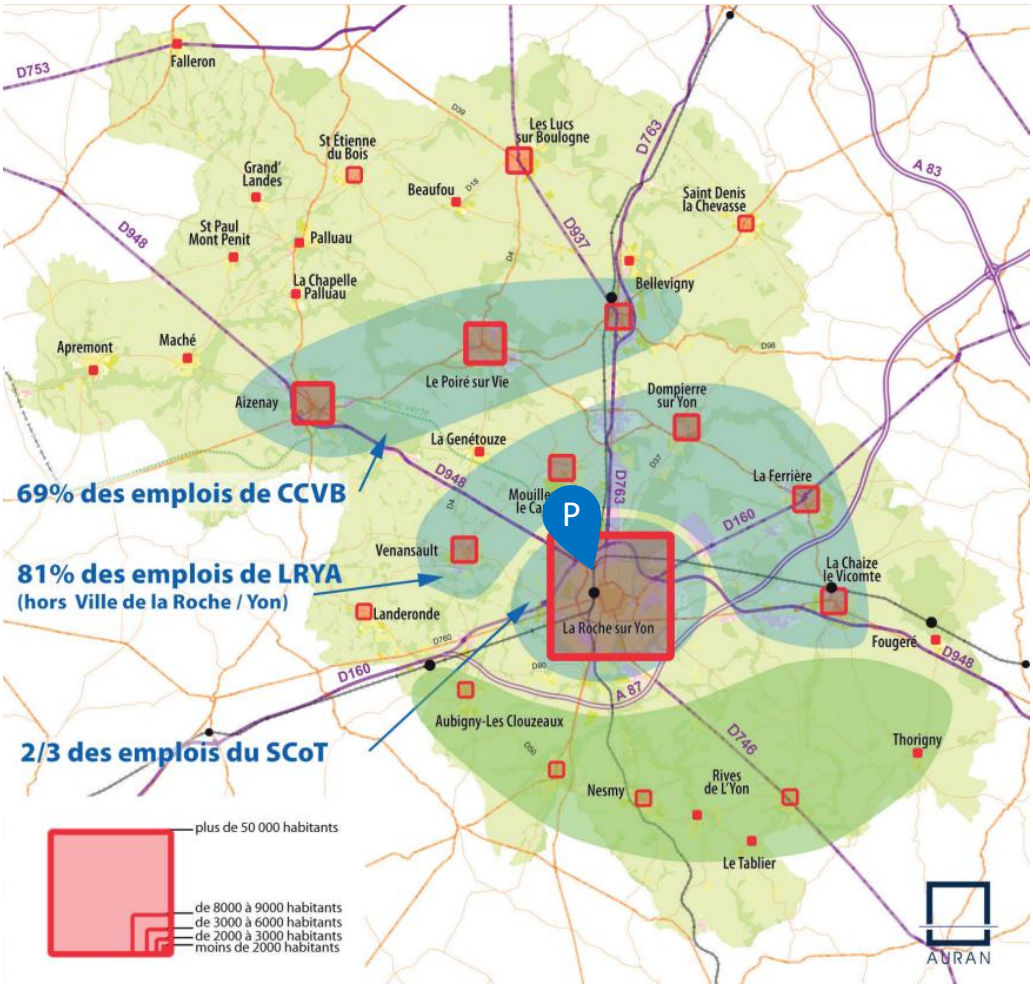
▶ *Source : paysyonetvie.fr*

La grande majorité de la zone de chalandise est régie par le SCoT du Pays Yon et Vie. Ce dernier établit que les deux tiers des emplois au sein du territoire du SCoT se situent sur LA ROCHE-SUR-YON qui constitue un pôle urbain majeur.

Il existe également deux pôles urbains dits intermédiaires à savoir AIZENAY et LE POIRE-SUR-VIE avec chacun plus de 3 000 emplois. Il s'agit également de pôles urbains d'habitats importants.

Enfin il faut également relever la présence de tout un ensemble de pôles urbains dits émergents qui sont situés en couronne Nord de LA ROCHE-SUR-YON (VERNANSAULT, MOUILLERON-LE-CAPTIF, DOMPIERRE-SUR-YON, LA FERRIERE, LA CHAIZE-LE-VICOMTE). Cette couronne Nord regroupe près de 72% des emplois de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Le territoire Sud et Nord-Ouest quant à lui a préservé son caractère rural et ne constitue pas dès lors un bassin d'emploi ou d'habitats aussi conséquent que les pôles urbains évoqués ci-dessus.

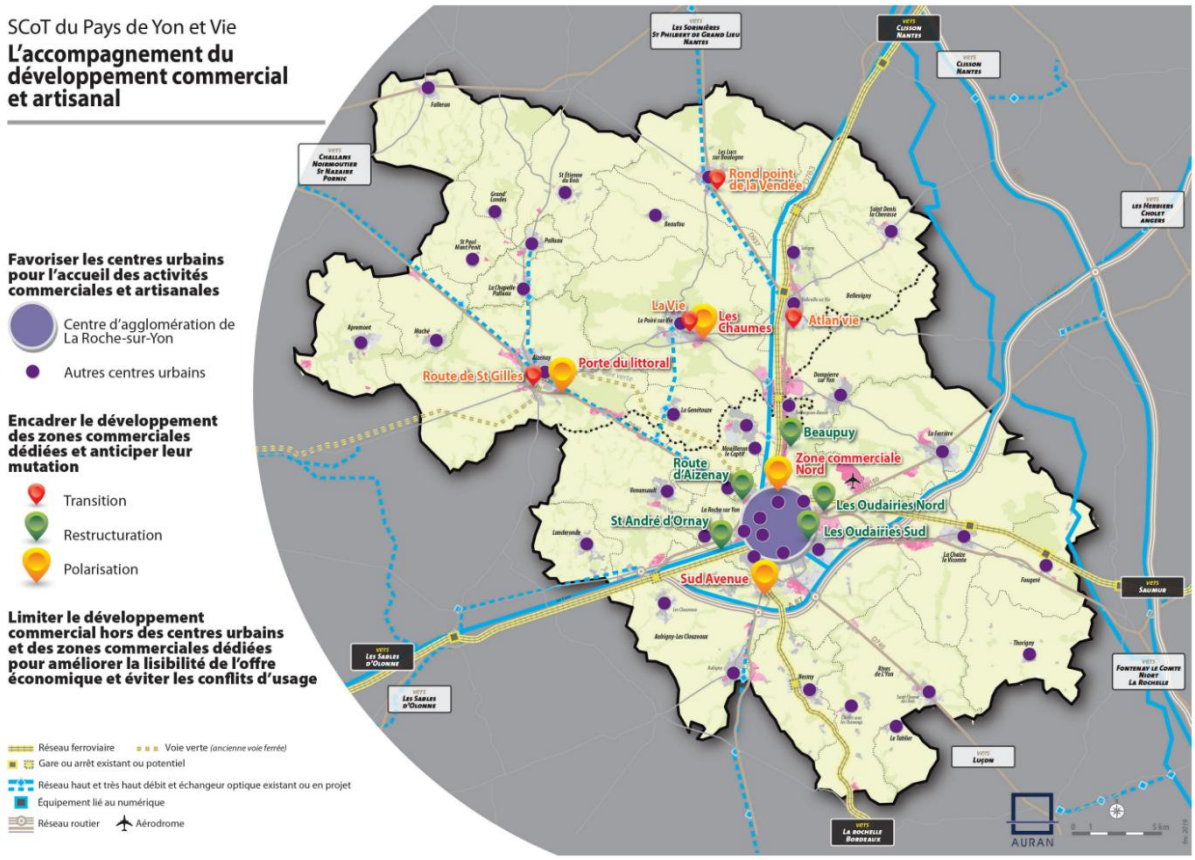


EXTRAIT DE LA CARTE DES BASSINS D'EMPLOIS DU SCOT

Les grands points relevés par le SCoT du Pays Yon et Vie concernant le commerce sont tout d'abord relatifs au plancher commercial. Ce dernier croît plus vite que la population et bien souvent se concentre sous la forme de grands formats c'est-à-dire de surface de 400m². Il est également fait état d'une densité commerciale supérieure à la moyenne nationale.

Sur la Communauté d'agglomération de LA ROCHE-SUR-YON, deux communes constituent des bassins avec une forte densité commerciale : LA ROCHE-SUR-YON (commune d'implantation du site de projet) et MOUILLERON-LE-CAPTIF (situé à 12,2km du site de projet soit à 16 minutes de trajet).

S'agissant de la Communauté de communes Vie et Boulogne, nous relevons également deux communes dotées d'une densité commerciale importante à savoir AIZENAY (située à 21,3km soit à 22 minutes du site de projet) et BELLEVIGNY (située à 20,7km soit à 21 minutes du site de projet).



EXTRAIT DOO DU SCOT DU PAYS YON ET VIE

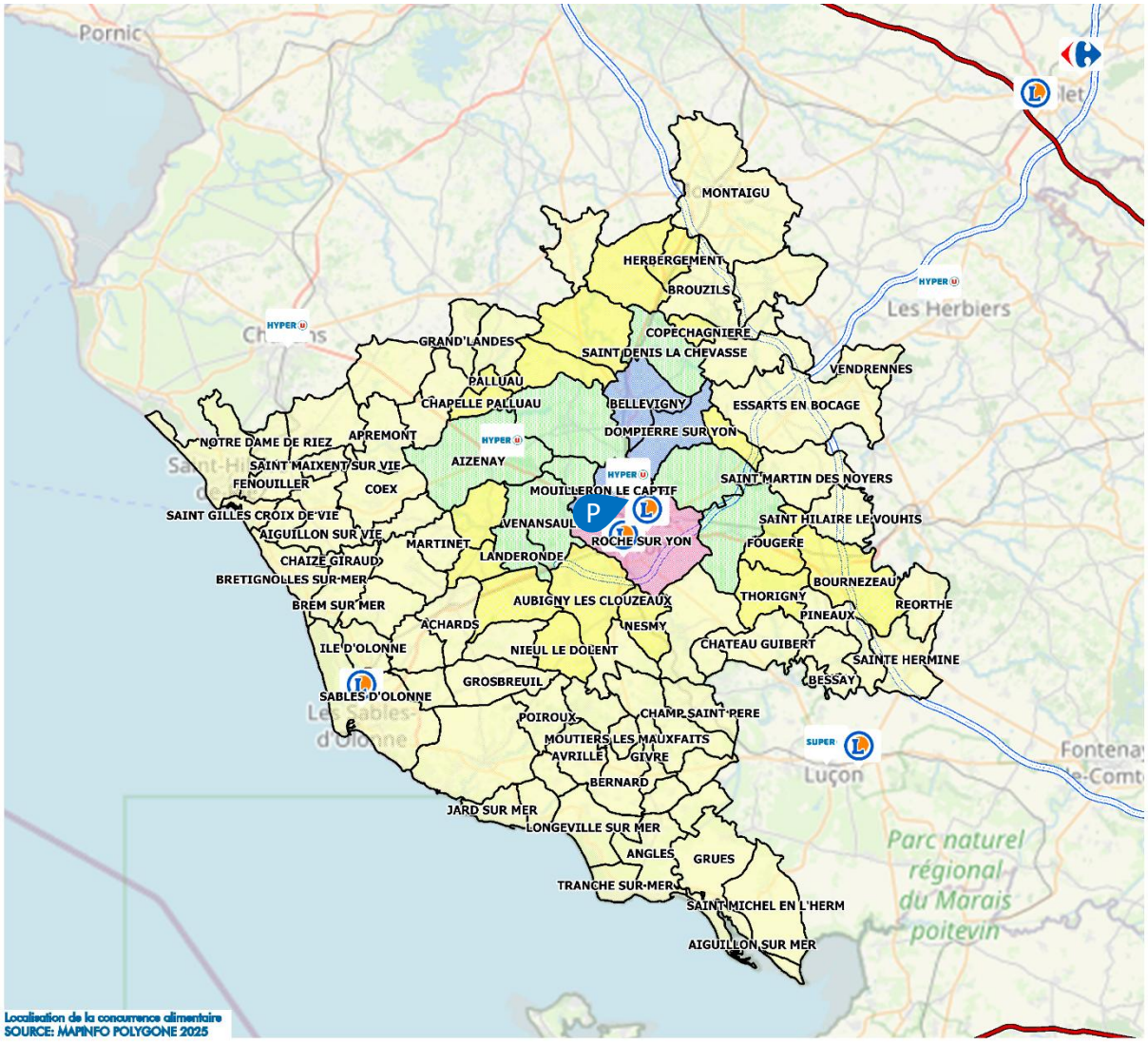
Principaux pôles commerciaux

▶ *Source : logiciel cartographique mapinfo Polygone 2025, LSA EXPERT janvier 2025, panoweb 2024, codata.eu, site des préfectures pour les décisions de CDAC, SCOT du Pays Yon et Vie*

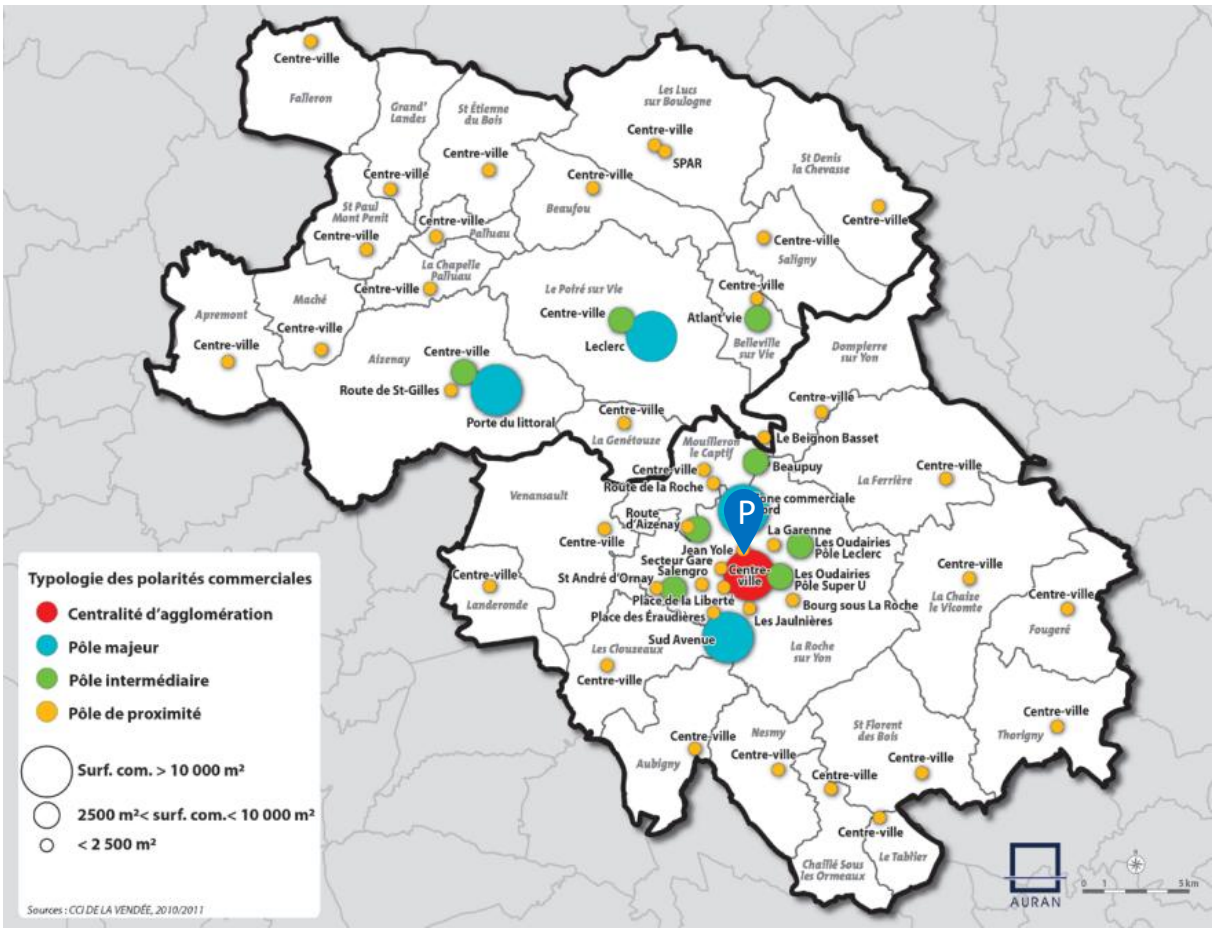
Chaque pôle commercial relevé dans la zone de chalandise du projet, est conduit par une locomotive alimentaire de plus de 6 500m².

Dans chacun d'entre eux, nous relevons l'intégralité de l'offre commerciale des cellules supérieures ou égales à 300 m² : secteur alimentaire, bazar/discount/solderie, réparation automobile, culture/loisirs, équipement de la personne, équipement de la maison et services drives.

Au sein de notre zone de chalandise nous relevons 5 pôles commerciaux.



LOCALISATION DES POLES COMMERCIAUX DONT LA LOCOMOTIVE ALIMENTAIRE DISPOSE DE PLUS DE 6 500 M² DE SURFACE DE VENTE – SOURCE POLYGONE 2025



EXTRAIT CARTE DES POLARITES COMMERCIALES DU SCOT

	Critères quantitatifs		*Critères qualitatifs*	
	Taille du pôle *Indicateur : surface commerciale totale*	**Type d'offres** *Indicateur : part des surfaces non alimentaires*	**Rayonnement**	**Accessibilité**
Pôle majeur	Surface supéri--eure à 10 000 m2	Offre spécialisée et alimentaire. Achats exceptionnels	Départemental ou intercommunal	Mixte voiture, mode doux et/ou TC Capacité de stationnement importante
Pôle intermediaire	Surface comprise entre 2 500 et 10 000 m2	Offre alimentaire et diversifiée. Achats occasionnels	Intercommunal ou communal	Mixte voiture, mode doux et/ou TC Capacité de stationnement moyenne
Pôle de proximité	Surface inférieure à 2 500 m2	Offre alimentaire Achats et services du quotidien	Communal ou infracommunal	Part importante des modes doux (marche, vélo). Faible capacité de stationnement

LEGENDE CARTE SCOT

Zone Commerciale des Flâneries / Bellevue / ZI Nord – LA ROCHE-SUR-YON – *Zone d'implantation du projet*

Alimentaire	HYPER U	6 849 m²
	COURSES U	5 pistes
	BIOCOOP	400m²
	PAPILLES & PAPILLOTTES	380m²
Equipement de la maison	BUT	2 990 m²
	JARDILAND	5 400 m²
	CONFORAMA	3 160 m²
	WELDOM	3 000 m²
	BOULANGER	2 700 m²
	CHAUSSON MATERIAUX	2 500 m²
	GIFI	1 910 m²
	MAISONS DU MONDE	1 500 m²
	DARTY	1 300 m²
	MOBILIER DE FRANCE	1 250 m²
	PORCELANOSA	1 000 m²
	BUREAU VALLEE	900 m²
	ROCHE BOBOIS	840 m²
	CASH PISCINES	738 m²
	CASA	680 m²
	POLTRONESOFA	600 m²
	GAUTIER	525 m²
	CUISINE PLUS	450 m²

	ECOCUISINE	410 m²
	IXINA	400 m²
	SOCOO'C	400 m²
	VM MATERIAUX	370 m²
	CUISINE REFERENCES	350 m²
	CUISINES SCHMIDT	300 m²
	MAISON DE LA LITERIE	300 m²
Equipement de la personne	DECATHLON	5 489 m²
	GEMO	3 581 m²
	INTERSPORT	2 500 m²
	KIABI	1 500 m²
	BESSON CHAUSSURES	1 300 m²
	H&M	1 300 m²
	ESPACE DES MARQUES	1 150 m²
	BEBE 9	900 m²
	CHAUSSEA	614 m²
	ALAIN AFFLELOU	450 m²
	CELIO	450 m²
	MANGO	350 m²
	NORMAL	338 m²
	GRAND OPTICAL	300 m²
	MANGO	300 m²
Culture loisirs	FNAC	2 000 m²
	KING JOUET	894 m²

	ANIMALIS	836 m²
	TOM&CO	450 m²
	JMT ALIMENTATION	300 m²
Solderie	LA FOIR'FOUILLE	1 938 m²
	STOKOMANI	1 500 m²
	ACTION	650 m²

Centre Commercial Ylium – SABLES-D'OLONNE - *Temps de trajet vers le projet : 32 min (37,2 km)*

Alimentaire	E. LECLERC	6 782 m²
	V AND B	300 m²
Equipement de la maison	BRICO E. LECLERC	3 860 m²
	E. LECLERC ELECTROMENAGER	1 000 m²
Equipement de la personne	INTERSPORT	2 800 m²
	NEW YORKER	1 900 m²
	MANGO	700 m²
	CHAUSSEA	629 m²
	ARMAND THIERY	400 m²
	SEPHORA	300 m²
Culture loisirs	ESPACE CULTUREL E. LECLERC	973 m²
Bazar/ Discount/Solderie	NOZ	998 m²

Zone Commerciale HYPER U - AIZENAY - *Temps de trajet vers le projet : 14 min (15,4 km)*

Alimentaire	HYPER U	6 730 m²
	COURSES U	3 pistes
Equipement de la maison	WELDOM	2 395 m²

Zone Commerciale E. LECLERC – LA ROCHE-SUR-YON - *Temps de trajet vers le projet : 9 min (6,5 km)*

Alimentaire	E. LECLERC	6 650 m²
	E. LECLERC DRIVE	7 pistes

Zone Commerciale Sud Avenue / ActiSud – LA ROCHE-SUR-YON - *Temps de trajet vers le projet : 13 min (9,8 km)*

Alimentaire	CENTRE E. LECLERC	6 800 m²
	E. LECLERC DRIVE	10 pistes
	LIDL	1 571 m²
	BIOCOOP	300 m²
Equipement de la maison	LEROY MERLIN	10 500 m²
	DECORIAL	1 244 m²
	POINT. P	1 000 m²
	CUISINELLA	507 m²
	LA COMPAGNIE DU LIT	468 m²
	VM MATERIAUX	430 m²
	FRANCE LITERIE	320 m²
	PULSAT	300 m²

Equipement de la personne	C&A	1 524 m²
	INTERSPORT	1 500 m²
	CHAUSSEA	1 434 m²
	KIABI	1 274 m²
	JOUR DE FETE	1 131 m²
	MMLE STOCKS	920 m²
	MONDO VELO	650 m²
	CACHE-CACHE	551 m²
	BALEO	500 m²
	BASTIDE	402 m²
	ORCHESTRA	364 m²
	OPTICAL CENTER	325 m²
Culture loisirs	GAMM VERT	5 785 m²
	JOUE CLUB	1 190 m²
	ESPACE CULTUREL E. LECLERC	1 000 m²
	MAXI ZOO	650 m²
	ZOOMALIA	427 m²
Centre Auto	PROFIL +	400 m²
	FEU VERT	351 m²
Bazar/ Discount/Solderie	B&M	2 300 m²
	ACTION	1 297 m²
	NOZ	796 m²

f) Fréquentation touristique

Lorsqu'il est fait état d'une fréquentation touristique dans la zone de chalandise, des éléments justifiant les chiffres avancés.

- *Source : INSEE 2025, vendee-expansion.fr, vendee.fr, paysyonetvie.fr, solutions-pro-tourisme-paysdelaloire.fr*

Le tourisme dans la région, le département et le SCoT Pays Yon et Vie

Région Pays de la Loire

La région Pays de la Loire enregistre pas moins de 14 millions de visiteurs dans les lieux de visites. De manière générale le tourisme représente 65 000 emplois en haute saison et 6,9 milliards d'euros de dépenses annuelles.

La région constitue la 7ème région de destination pour les voyages des Français et enregistre un total de 101,4 millions de nuitées touristiques.

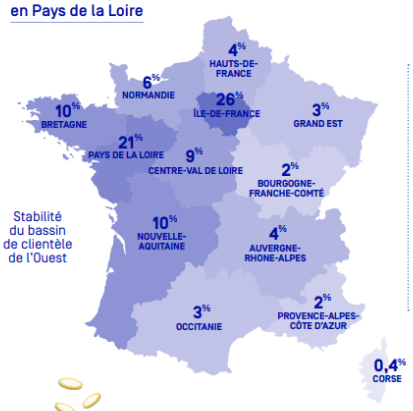
Les principaux lieux de visite sont Terra Botanica en Anjou, Les Machines de l'Île en Loire-Atlantique, Le Refuge de l'Arche en Mayenne, le Zoo de la Flèche en Sarthe et le parc du Puy du Fou en Vendée.



CHIFFRES CLES DU TOURISME DES PAYS DE LA LOIRE 2024

Focus — Caractéristiques des voyages de la clientèle française en Pays de la Loire

Origine de la clientèle française en Pays de la Loire



Stabilité du bassin de clientèle de l'Ouest

7ème région de destination pour les voyages des Français

Les dépenses des touristes français

2 976 millions d'€

En 2021, les touristes français ont dépensé 2 976 millions d'euros à l'occasion de leur voyage en Pays de la Loire, soit une moyenne de **230 €** par voyage (la moyenne France métropolitaine est de 268€)

52€ dépense moyenne personnelle par nuit par adulte

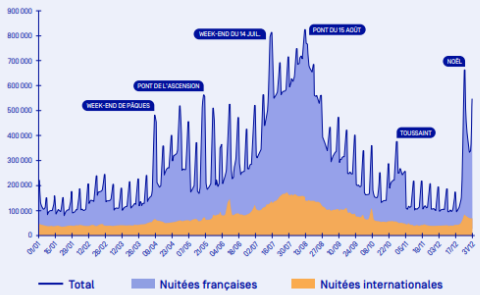
» P.7 - Chiffres clés du tourisme des Pays de la Loire

Sources : SDT 2021 - Kantar

Fréquentation totale

101,4 millions
de nuitées touristiques en 2023 en Pays de la Loire
tous motifs de déplacements et tous types d'hébergements confondus (marchands et non-marchands)

Nombre de nuitées touristiques journalières en Pays de la Loire



Répartition mensuelle des nuitées touristiques en 2023 :

- 27% des nuitées en avant-saison (avril-mai-juin)
- 35% des nuitées en haute saison (juillet-août)
- 15% des nuitées en arrière-saison (septembre-octobre)

Chiffres issus des données fournies par Flux Vision Tourisme, solution développée par Orange Business permettant de convertir des millions d'informations techniques du réseau mobile Orange en indicateurs statistiques, afin d'analyser la fréquentation des territoires ainsi que les lieux de nuitées et d'excursions des populations.

Panorama des activités en Pays de la Loire
Les principaux lieux de visite

Un réseau qui maille le territoire

14 millions d'entrées recensées dans les lieux de visite des Pays de la Loire en 2023

10,6 millions d'entrées payantes

3,4 millions d'entrées gratuites

Les cinq premiers sites touristiques par département
classement sur la base du nombre d'entrées payantes

Anjou

SITE	COMMUNE	NOMBRE D'ENTRÉES PAYANTES
1er Terra Botanica	Angers	554 000
2ème Domaine National du Château d'Angers	Angers	286 387
3ème Bioparc de Doué-la-Fontaine	Doué-en-Anjou	272 316
4ème Abbaye Royale de Fontevraud	Fontevraud-l'Abbaye	225 000
5ème Parc Oriental	Maulévrier	212 000

Loire-Atlantique

SITE	COMMUNE	NOMBRE D'ENTRÉES PAYANTES
1er Les Machines de l'Île	Nantes	608 995
2ème Sites de visites de Saint-Nazaire	Saint-Nazaire	312 758
3ème Océarium du Croisic	Le Croisic	266 333
4ème Planète Sauvage	Port-Saint-Père	254 635
5ème Musée d'Histoire	Nantes	161 809

Mayenne

SITE	COMMUNE	NOMBRE D'ENTRÉES PAYANTES
1er Le Refuge de l'Arche	Château-Gontier-sur-Mayenne	85 600
2ème Grottes de Saulges	Saulges	53 170
3ème Musée d'Arts Naïfs et Singuliers	Laval	49 200
4ème Musée Robert Tatin	Cossé-le-Vivien	39 000
5ème Zoom	Laval	36 500

Sarthe

SITE	COMMUNE	NOMBRE D'ENTRÉES PAYANTES
1er Zoo de La Flèche	La Flèche	327 000
2ème Pôle Européen du Cheval	Yvré-l'Évêque	250 000
3ème Papea Parc	Yvré-l'Évêque	210 000
4ème Musée des 24 Heures du Mans	Le Mans	207 200
5ème Abbaye Royale de l'Épau	Yvré-l'Évêque	92 800

Vendée

SITE	COMMUNE	NOMBRE D'ENTRÉES PAYANTES
1er Grand Parc du Puy du Fou	Les Épesses	2 600 000
2ème O'gliss Park	Le Bernard	210 000
3ème Zoo des Sables	Les Sables-d'Olonne	143 696
4ème Aquarium de Vendée	Talmont-Saint-Hilaire	142 000
5ème Le Grand Défi	Saint-Julien-des-Landes	140 000

» P.17 - Chiffres clés du tourisme des Pays de la Loire

CHIFFRES CLES DU TOURISME DES PAYS DE LA LOIRE 2024

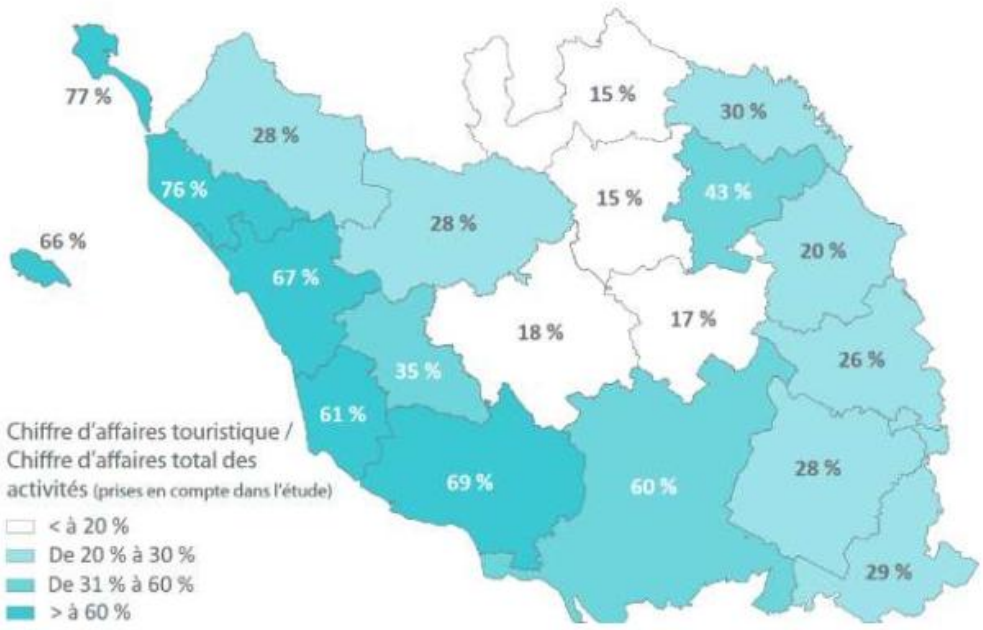
Département de la Vendée

La Vendée est le 6e département le plus touristique de France en termes de fréquentation, avec chaque année plus de 8 millions de nuitées.

C'est également le un des premiers départements français en hôtellerie de plein-air avec 308 établissements et 52 285 emplacements.

L'activité touristique occupe une place économique très importante dans les communes du littoral (60 à 77 % du chiffre d'affaires total), et nettement moindre dans les communes plus éloignées de la côte (15 à 30 % du chiffres d'affaires).

65,9 % de l'activité économique touristique est réalisée sur les intercommunalités du littoral.



Le Puy du Fou, un pôle d'attractivité de renommée mondiale

En 1978, l'association Loi 1901 du Puy du Fou organisait un premier spectacle nocturne, intitulé « La Cinéscénie », au lieu-dit « Le Puy du Fou », aux EPESSES. Le succès de ce spectacle a encouragé l'association du Puy du Fou à poursuivre l'aventure entreprise. En 1988, l'association créait la SAS « Grand Parc du Puy du Fou » destinée à organiser des spectacles de jour sur le site même du Puy du Fou, en complément du spectacle de la Cinéscénie, et à employer les artistes, techniciens et équipes logistiques nécessaires au bon fonctionnement du Grand Parc du Puy du Fou.

Le succès progressif et continu de la Cinéscénie et du Grand Parc a permis au Puy du Fou de créer ses propres hôtels pour devenir une destination de court séjour, c'est-à-dire un véritable objectif de vacances pour les touristes français et étrangers en recherche de loisir familial. Les visiteurs étrangers représentent 15% des visiteurs.

En 2018, le Puy du Fou confirme sa position de 2ème parc le plus visité de France avec 2 300 000 visiteurs malgré une conjoncture touristique difficile, et sa créativité a été récompensée cinq fois au niveau mondial. Le Puy du Fou est aujourd'hui devenu un succès populaire.

Avec Puy du Fou International, le parc déploie son savoir-faire à travers le monde en créant actuellement un parc en Espagne, sur le modèle du Puy du Fou, et en concevant des spectacles sur d'autres continents.

SCoT du Pays Yon et Vie

S'agissant du tourisme à l'échelle du SCoT du Pays Yon et vie, ce dernier n'est pas homogène car l'offre hôtelière est principalement dans les communes de LA ROCHE-SUR-YON et MOUILLERON-LE—CAPTIF.

Selon le SCoT « *Le Pays Yon et Vie reste un territoire de passage (excursionnistes) entre un tourisme littoral vendéen très développé (la Vendée est le 2ème département français en nombre de touristes accueillis) et un tourisme de loisirs lié au Puy du Fou (2 000 000 de visiteurs annuels) au Nord-est*. ».

Ainsi le tourisme dans le SCoT se réparti selon 3 grandes formes : un tourisme rétrolittorial notamment pendant la période estivale, un tourisme de passage sur la partie Nord-Ouest du territoire et enfin un tourisme de proximité et d'excursion sur la ville de LA ROCHE-SUR-YON et sa périphérie.

Le tourisme de la zone de chalandise

Relevé de la population semi-résidente

Le département de la Vendée est marqué par un fort attrait touristique, comme évoqué précédemment. La zone de chalandise bénéficie de points d'intérêts tels que les communes des SABLES D'OLONNE, LA ROCHE-SUR-YON et TALMONT-SAINT-HILAIRE. Cependant dans la grande majorité, la zone de chalandise concerne des communes peu tournées vers l'activité touristique. Dès lors les commerces prévus dans le cadre du projet viendront répondre à une demande de proximité immédiate à destination des résidents et salariés de la zone.

Nous ne relevons donc que les populations semi-résidentes présentes 4 mois dans l'année.

Définition : Population semi-résidente en équivalent de consommation : nous calculons un nombre de semi-résidents en fonction du temps de présence. En général l'équivalent de consommation pour la population semi-résidente correspond à une présence de 4 mois dans l'année.

ZONE 1

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
85 191	ROCHE SUR YON	956	1,93	1 847	616
Total		**956**	**1,93**	**1 847**	**616**

ZONE 2

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
85 019	BELLEVIGNY	30	2,50	75	25
85 081	DOMPIERRE SUR YON	19	2,52	48	16
85 155	MOUILLERON LE CAPTIF	83	2,54	211	70
Total		**132**	**2,53**	**333**	**111**

ZONE 3

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
85 003	AIZENAY	61	2,45	149	50
85 046	CHAIZE LE VICOMTE	31	2,52	78	26
85 089	FERRIERE	34	2,45	83	28
85 098	GENETOUZE	4	2,34	9	3
85 118	LANDERONDE	31	2,44	76	25
85 178	POIRE SUR VIE	66	2,51	166	55
85 208	SAINT DENIS LA CHEVASSE	28	2,53	71	24
85 300	VENANSAULT	16	2,56	41	14
Total		**271**	**2,48**	**673**	**224**

ZONE 4

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
85 008	AUBIGNY LES CLOUZEAUX	105	2,53	265	88
85 015	BEAUFOU	25	2,74	69	23
85 016	BEAULIEU SOUS LA ROCHE	46	2,47	114	38
85 034	BOURNEZEAU	82	2,40	197	66
85 055	CHAPELLE PALLUAU	18	2,64	48	16
85 072	COPECHAGNIERE	5	2,52	13	4
85 093	FOUGERE	14	2,48	35	12
85 108	HERBERGEMENT	12	2,61	31	10
85 129	LUCS SUR BOULOGNE	36	2,51	91	30
85 142	MERLATIERE	7	2,52	18	6
85 197	MONTREVERD	44	2,61	115	38
85 160	NESMY	41	2,47	101	34
85 161	NIEUL LE DOLENT	53	2,41	128	43
85 169	PALLUAU	16	2,41	39	13
85 211	SAINTE FLAIVE DES LOUPS	45	2,54	114	38
85 218	SAINT GEORGES DE POINTINDOUX	48	2,47	119	40
85 291	THORIGNY	22	2,37	52	17
Total		**619**	**2,50**	**1 545**	**515**

ZONE 5

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
85 152	ACHARDS	103	2,50	258	86
85 001	AIGUILLON SUR MER	3 075	1,84	5 660	1 887
85 002	AIGUILLON SUR VIE	393	2,28	896	299
85 004	ANGLES	733	1,99	1 460	487
85 006	APREMONT	503	2,50	1 259	420
85 010	AVRILLE	236	2,12	500	167
85 022	BERNARD	272	2,26	615	205
85 023	BESSAY	22	2,51	55	18
85 026	BOISSIERE DES LANDES	49	2,49	122	41
85 243	BREM SUR MER	1 187	2,05	2 434	811
85 035	BRETIGNOLLES SUR MER	5 437	1,98	10 764	3 588
85 038	BROUZILS	20	2,57	51	17
85 045	CHAIZE GIRAUD	188	2,23	418	139
85 050	CHAMP SAINT PERE	192	2,40	462	154
85 054	CHAPELLE HERMIER	132	2,51	331	110
85 061	CHATEAU GUIBERT	73	2,65	193	64
85 064	CHAUCHE	10	2,54	25	8
85 065	CHAVAGNES EN PAILLERS	31	2,51	78	26
85 070	COEX	176	2,26	398	133
85 071	COMMEQUIERS	148	2,31	342	114
85 084	ESSARTS EN BOCAGE	65	1,84	120	40
85 307	FAUTE SUR MER	2 101	1,85	3 892	1 297
85 088	FENOUILLER	395	2,17	856	285
85 099	GIROUARD	35	2,56	89	30
85 100	GIVRAND	238	2,24	533	178
85 101	GIVRE	67	2,48	166	55
85 102	GRAND'LANDES	20	2,47	49	16
85 103	GROSBREUIL	82	2,39	196	65
85 104	GRUES	360	1,99	716	239
85 112	ILE D'OLONNE	160	2,25	360	120
85 114	JARD SUR MER	2 990	1,89	5 639	1 880
85 116	JONCHERE	102	2,34	239	80
85 120	LANDEVIEILLE	185	2,24	415	138
85 127	LONGEVILLE SUR MER	2 370	1,96	4 636	1 545
85 130	MACHE	127	2,44	310	103
85 138	MARTINET	61	2,56	156	52
85 146	MONTAIGU	137	2,35	321	107
85 156	MOUTIERS LES MAUXFAITS	135	2,27	306	102
85 157	MOUTIERS SUR LE LAY	48	2,41	116	39
85 189	NOTRE DAME DE RIEZ	130	2,39	310	103
85 175	PINEAUX	15	2,52	38	13
85 179	POIROUX	137	2,41	331	110
85 186	RABATELIERE	6	2,54	15	5
85 188	REORTHE	61	2,48	151	50
85 213	RIVES DE L'YON	74	2,49	184	61
85 190	ROCHESERVIERE	37	2,53	94	31
85 194	SABLES D'OLONNE	15 464	1,90	29 447	9 816

85 200	SAINT AVAUGOURD DES LANDES	113	2,53	286	95
85 201	SAINT BENOIST SUR MER	169	2,15	364	121
85 204	SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON	60	2,45	147	49
85 206	SAINT CYR EN TALMONDAIS	182	1,95	354	118
85 214	SAINTE FOY	45	2,53	114	38
85 223	SAINTE HERMINE	65	2,36	153	51
85 261	SAINTE PEXINE	20	2,68	54	18
85 210	SAINT ETIENNE DU BOIS	74	2,67	198	66
85 222	SAINT GILLES CROIX DE VIE	4 709	1,88	8 863	2 954
85 226	SAINT HILAIRE DE RIEZ	11 182	1,98	22 174	7 391
85 231	SAINT HILAIRE LA FORET	183	2,13	389	130
85 232	SAINT HILAIRE LE VOUHIS	28	2,56	72	24
85 236	SAINT JULIEN DES LANDES	89	2,42	215	72
85 239	SAINT MAIXENT SUR VIE	42	2,66	112	37
85 246	SAINT MARTIN DES NOYERS	16	2,47	39	13
85 250	SAINT MATHURIN	68	2,47	168	56
85 255	SAINT MICHEL EN L'HERM	436	2,02	881	294
85 260	SAINT PAUL MONT PENIT	19	2,53	48	16
85 268	SAINT REVEREND	128	2,33	299	100
85 277	SAINT VINCENT SUR GRAON	134	2,45	328	109
85 278	SAINT VINCENT SUR JARD	1 552	2,06	3 195	1 065
85 285	TABLIER	47	2,59	122	41
85 288	TALMONT SAINT HILAIRE	3 132	2,22	6 948	2 316
85 294	TRANCHE SUR MER	6 521	1,89	12 357	4 119
85 298	VAIRE	95	2,48	235	78
85 301	VENDRENNES	21	2,53	53	18
Total		**67 712**	**1,98**	**134 174**	**44 725**

Total toutes zones	**69 690**	**1,99**	**138 573**	**46 191**

Nombre d'habitants moyen / résidence en France	**2,21**

g) Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)

Seront signalées, le cas échéant, les opérations de revitalisation de territoire définies au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, avec identification des secteurs d'intervention tels que prévus au II de ce même article L. 303-2

▶ *Source : Site du Ministère de la Cohésion des territoires*

1 – Opération de revitalisation de territoire

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation

[II.-La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du I du présent article.]

La ville de LA ROCHE-SUR-YON et l'agglomération se sont engagées en 2018 pour bénéficier du programme Action Cœur de Ville. En 2023, la ville et l'agglomération ont signé un avenant pour pouvoir bénéficier de ce programme jusqu'en 2026.

LA ROCHE-SUR-YON fait également l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 5 septembre 2019. La revitalisation du cœur de ville est l'un des engagements phares afin d'en faire un véritable moteur pour le territoire, densifié et rayonnant.

Au total, sur la première période de déploiement, le programme a contribué pour plus de 37 millions d'euros aux projets du territoire. La ville et l'agglomération souhaitent poursuivre en ce sens en élargissant le périmètre d'intervention à de nouveaux bassins de vie et d'activités stratégiques, tels que la gare et les entrées de ville (Sully, Malboire, Saint-André d'Ornay, Les Coux, Atinea).

Au cours de la première phase du programme (2018-2022), la ville de LA ROCHE-SUR-YON a mis en œuvre son plan d'action défini autour de quatre orientations :

- Affirmer l'identité « cœur de ville »
- Favoriser un cœur de ville accueillant, actif et équipé
- Consolider un parcours animé et attractif en cœur de ville
- Devenir un cœur de ville démonstrateur d'un territoire en transition

L'un des principaux enjeux du programme de développement de la ville est d'offrir un parc immobilier rénové et répondant aux nouveaux besoins des habitants. Pour ce faire, de nombreux logements ont été et sont créés pour répondre à divers besoins (offres "premium", logements intergénérationnels, logements adaptés aux séniors et étudiants…)

La constitution de pôles d'attraction dans la ville permet aussi de consolider un parcours attractif du cœur de ville. Cela passe par la reconversion d'emprises stratégiques susceptibles d'accueillir des locomotives commerciales pour densifier le cœur de la ville commerçante telles que notamment la requalification du quartier des Halles, cœur historique de La Roche-sur-Yon. Ce projet d'aménagement urbain doit permettre de redynamiser le commerce, d'ouvrir l'espace urbain en créant une esplanade, de désenclaver le quartier et de valoriser le patrimoine bâti.

Enfin, la ville a souhaité intégrer une dimension écologique au cœur de son développement notamment par un développement des dispositifs dédiés aux mobilités alternatives mais également en développant la nature en ville avec la réhabilitation de parcs et jardins ainsi que la requalification d'espaces publics.

Le nouveau programme d'actions pour la période 2023-2026 est quant à lui organisé autour de 4 axes composés de 26 actions dont 7 étaient déjà incluses dans le précédent programme. Ces actions comprennent notamment des projets autour des équipements publics, des mobilités et de la création de logements.

Cf. actions et nouveau périmètre ORT développé en annexes en pages 105 à 108.

S'agissant plus particulièrement du volet commerce l'avenant conduit à conforter les actions engagées en faveur du commerce mais ne fait pas état de réelle difficulté sur ce versant. Le projet ne viendra donc pas porter atteinte aux objectifs poursuivis dans le cadre du programme Action Cœur de Ville de LA ROCHE-SUR-YON.

2 - Le programme Petites villes de demain

Le programme « Petites villes de demain » vise à soutenir la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants, situées en dehors des grands pôles urbains, mais exerçant des fonctions de centralité au sein d'un territoire en raison des équipements ou services dont elles sont dotées tout en présentant des signes de fragilité.

Vacance commerciale, démographie médicale, transformation profonde de l'offre de services de proximité…, le maire doit au quotidien trouver des solutions pour maintenir ou redonner vie au centre-ville et aux territoires alentours tout en prenant en compte les aspirations écologiques de ses concitoyens et leur attachement à la qualité de vie qu'ils y trouvent.

Grâce à ce programme cousu-main pour ces villes et les territoires ruraux qui les environnent, Petites villes de demain s'inscrit dans la droite ligne du plan de relance, en concrétisant la « nouvelle donne territoriale » et ses deux piliers : la transition écologique et la résilience.

10 communes de la zone de chalandise sont signataires du programme Petites Villes de Demain :

- AIZENAY
- COEX
- LES ACHARDS, BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE, SAINT-JULIEN-DES-LANDES, NIEUL-LE-DOLENT et SAINT-FLAIVE-DES-LOUPS
- TALMONT-SAINT-HILAIRE et MOUTIERS-LES-MAUXFAITS
- MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

De manière générale le projet ne viendra pas porter atteinte aux objectifs poursuivis dans le cadre de ce programme au sein de ces 10 communes. En effet, il n'est généralement pas fait état de difficultés liées au commerce. Sur le volet commercial ce programme doit principalement permettre de venir conforter et développer le commerce plutôt qu'apporter des réponses à de réelles problématiques de dévitalisation par exemple.

Cf. actions et périmètres détaillés en annexes en pages 109 à 123.

2° Informations relatives à l'environnement proche du projet

Dans ce chapitre, les cartes et plans de l'environnement proche du projet sont détaillés à l'échelle des communes limitrophes (ou iris limitrophes) de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet.

Carte du périmètre d'étude (communes limitrophes à la commune d'implantation)



a) La localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants.

- Le relevé des équipements commerciaux dans le périmètre proche du projet

A l'échelle des villes limitrophes

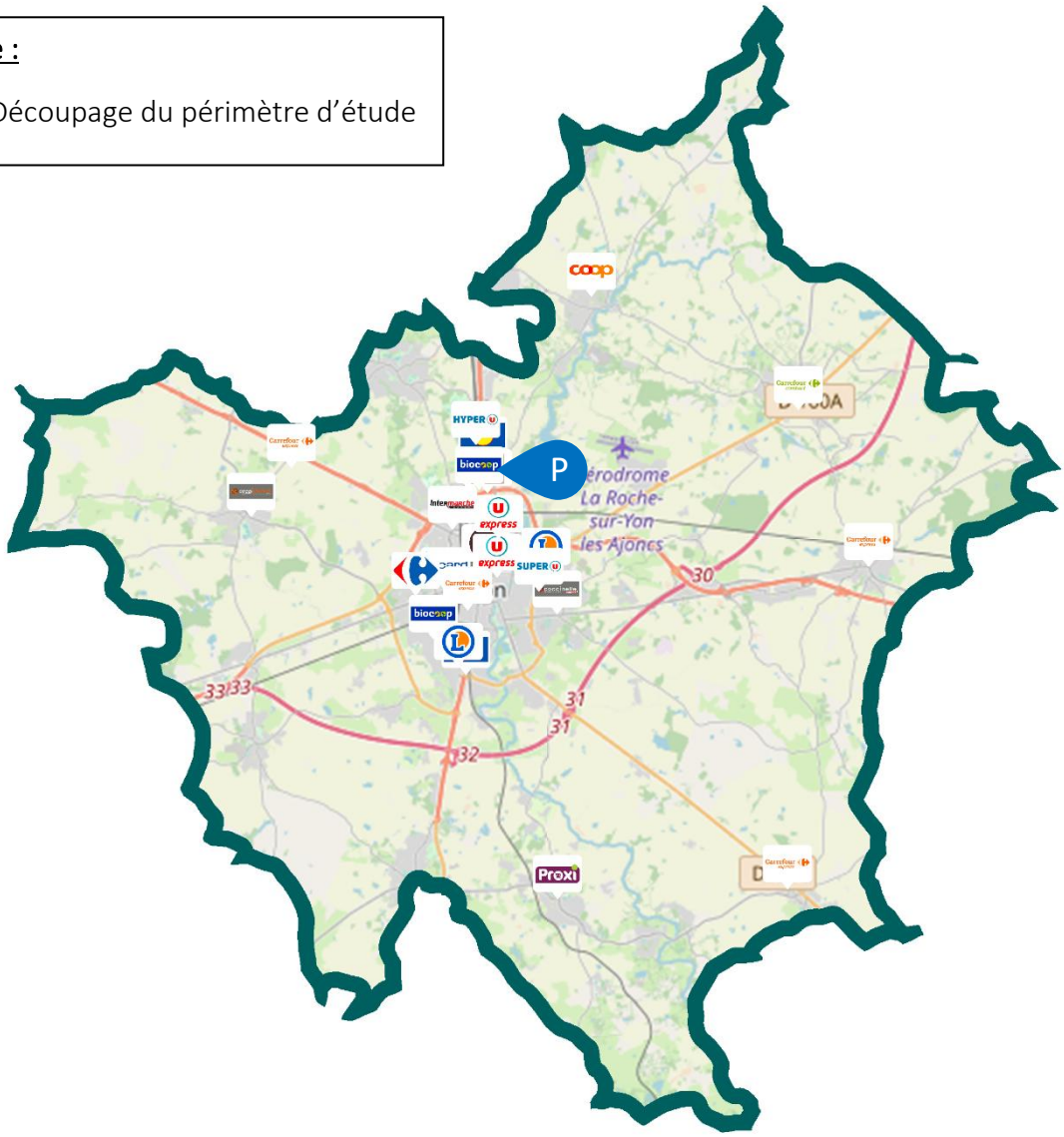
L'offre commerciale des principaux pôles de la zone de chalandise figure en pages 29 à 35 : les commerces de plus de 300 m² y sont précisés ainsi que leurs surfaces de vente respectives.

Nous localisons l'offre alimentaire dite de « proximité » sur des surfaces égales et/ou supérieures à 120 m² ainsi que les activités présentes dans leur proche environnement.

En effet, nous partons du constat qu'une offre commerciale diversifiée se développe très généralement autour d'un point de vente alimentaire qui draine une clientèle conséquente quotidiennement, et donc par effet induit, génère du trafic pour les autres commerces situés à proximité.

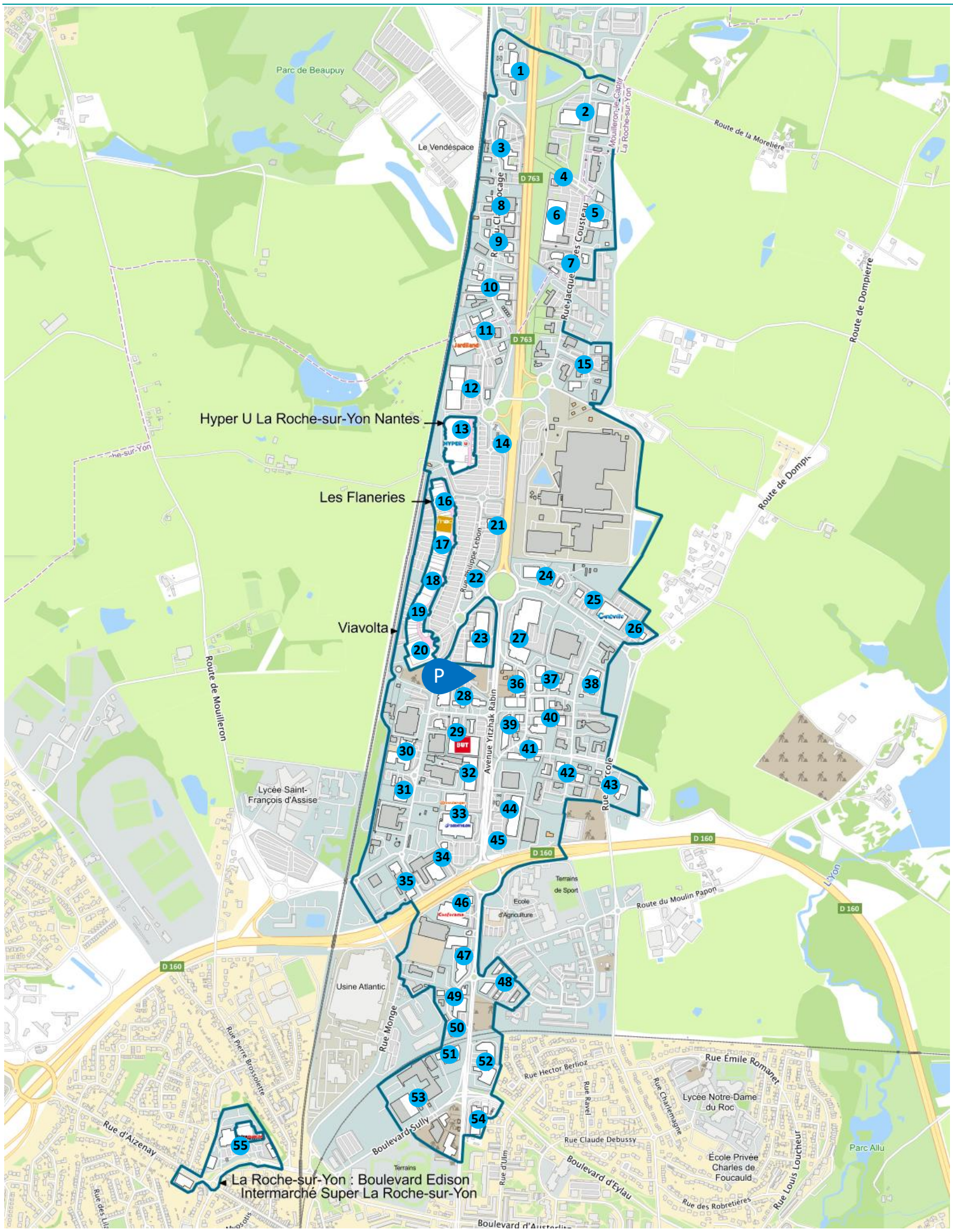
<u>Légende :</u>

Découpage du périmètre d'étude



Communes	Enseignes	Adresses
La Roche-sur-Yon	HYPER U	CC BELLEVUE
	E.LECLERC DRIVE	165 BOULEVARD DE L'INDUSTRIE
	BIOCOOP	ZI ACTISUD
	CENTRE E.LECLERC	CC LA ROCHE SUD
	LIDL	2 IMPASSE CLAUDIUS PETIT
	CARREFOUR EXPRESS	81 RUE SERPENTINE
	PETIT CASINO	6 RUE DU CHANZY
	PICARD	112 RUE ROGER SALENGRO
	CARREFOUR DRIVE	CC CARREFOUR LA ROCHE SUR YON
	CARREFOUR	CC CARREFOUR LA ROCHE SUR YON
	COCCINELLE EXPRESS	142 RUE EMILE GABORY
	COURSES U	*ZAC DES OUDAIRIES*
	E.LECLERC DRIVE	*RUE NEWTON*
	SUPER U	ZAC DES OUDAIRIES
	CENTRE E.LECLERC	ZAC OUDAIRIES
	U EXPRESS	CC LA GARENNE LA ROCHE-SUR-YON
	U EXPRESS	18 PLACE DU PD JACQUES CHIRAC
	BIOMONDE	7 RUE FOCH
	LE DRIVE INTERMARCHE	*CC ATLANTIQUE*
	INTERMARCHE SUPER	CC ATLANTIQUE
	COURSES U	*CC BELLEVUE*
	LE MARCHE DE LEOPOLD	85 AVENUE ALIÉNOR D'AQUITAINE
	BIOCOOP	34 BIS AVENUE YITZHAK RABIN
	LIDL	6 RUE FRANÇOIS CEVERT
	CARREFOUR EXPRESS	3 RUE DES TAMARIS
	COCCIMARKET	CC LES GARENNES
Nesmy	PROXI	ESPACE CLÉMENCEAU
Chaize-le-Vicomte	CARREFOUR EXPRESS	41 RUE DES FRÈRES PAYRAUDEAU
Rives-de-l'Yon	CARREFOUR EXPRESS	3 RUE DES TAMARIS
Venansault	COCCIMARKET	CC LES GARENNES
La Ferrière	CARREFOUR CONTACT	93 ROUTE NATIONALE
Mouilleron-le-Captif	CARREFOUR EXPRESS	CC LA MARELLE
Dompierre-sur-Yon	COOP	PLACE DE LA RÉSISTANCE

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



1	BONJOUR
1	L'INCONTOURNABLE
1	BAILLY QUAIREAU
1	STATION SERVICE
1	ELECTRO DEPOT
1	JANTES ALU SERVICES
2	UTILEO
2	HARLEY-DAVIDSON
2	L'ESCALE DU PECHEUR
2	LAPEYRE
3	IBIS BUDGET
3	L'AUTOGRAPHE
3	IBIS
3	IBIS STYLES
3	STATION SERVICE
3	ATLANTIC BATTERIES
4	GREENSURE MESURE
5	LMP
5	RANDSTAD
5	INTERIM NATION
5	WELL JOB
5	FYZEA
5	CARS LIFT
6	AU GRAND BUFFET
6	TISSUS DU RENARD
6	PLAY BOX
6	PERSPECTIVES
7	LOXAM
7	BANQUE POPULAIRE
7	MEUH!
7	B&B HOTELS
8	ENTERPRISE
8	PROTEXTYL
9	OX MOTO
9	HOMKIA
9	LA ROCHE AUTO SPORT
10	VLOK
10	CARRE BLEU
10	PREMIERE CLASSE
10	BERNAUDEAU
10	CROSSFIT
10	MAPA
10	GOLF ADDICT
10	FASTHOTEL
10	RUN AVENTURE
11	KERIA LAURIE LUMIERE
11	LES PARQUETS DE L'OUEST
11	V AND B
11	JARDILAND
12	STOKOMANI
12	ESPACE DES MARQUES
12	ACTION
12	NORAUTO
12	ALLIANCE PISCINES
12	DEKRA
13	HYPER U
13	COURSES U
13	CA VA T CHAUSSURES
13	QIPAO
13	C'NET - PRESSING
13	PHOTO EXPRESS
13	MAISON EL BASHA
13	FORMUL.
13	NEW VAP
13	FREESTYLE
13	BOUYGUES TELECOM
13	FRANCK PROVOST
13	SAVE
13	MOA
13	MORGAN
13	PIMKIE
13	ROGER SICARD
13	PLATEAU D'AUGUSTE
14	TOM&CO
14	STATION SERVICE U
15	GARAGE DAV 85
15	LIFTING CAR
16	BZB
16	JULES
16	H&M
16	PROMOD
16	KRAFT
16	NORMAL
16	CELIO
16	CASH & REPAIR
16	FAMILLE MARY
16	COURIR
16	LA MAISON DU SAVON
16	PAPILLES & PAPILLOTTES
16	SACRE GOURMET
17	COLUMBUSCAFE & CO
17	FNAC
17	EMPREINTES
17	MAISON MARMITTES
17	CLOPINETTE
17	KIABI
17	BEE MY PHONE
17	LA MALIGORNE
17	KING JOUET
17	VANIKORO
18	CASA
18	CHAUSSEA
18	BROOKLYN
18	HORS LIGNE
18	LES COIFFEURS
18	GEMO
19	DARTY
19	NOCIBE
19	BRELI
19	DIVINE
19	JULIEN D'ORCEL
19	MICROMANIA
19	DON'T CALL ME JENNYFER
19	OKAIDI
19	GRANDOPTICAL
19	UNDIZ
19	ALAIN AFFLELOU
19	FAN D'OR
19	ORANGE
19	DEVRED 1902
19	ADOPT'
19	ROUGEGORGE
19	TAPE A L'ŒIL
19	FREE
19	MANGO
19	GENERAL D'OPTIQUE
20	MANGO
20	JR
20	SFR
20	AQUALIA
20	WAFFLE FACTORY
20	INTERSPORT
21	FEU VERT
22	3 BRASSEURS
22	MCDONALD'S
22	BUFFALO GRILL
23	ROCHE BOBOIS
23	SIEMASTIC / COSIKA
23	CUIR CENTER
23	MAISON DE LA LITERIE
23	MOBILIER DE FRANCE
23	ARRIVAGES
23	KAVEHOME.COM
23	MAISONS DU MONDE
24	LIDL
24	BURGER KING
24	DEL ARTE
25	LA BOUCHERIE
25	CINEVILLE
26	L'HACIENDA DEL SOL
27	JEAN ROUYER
27	BASIC-FIT
27	CUISINE PLUS
27	MAITRE PAN
28	SUBWAY
28	ECOCUISINE
28	BOUCHERIE AFGHANE 85
28	TANDOORI FOOD
28	GROUPE SOFRAP
29	RAPID PARE-BRISE
29	LA ROCHE D'OR
29	BALLADINS
29	BUT
30	PRIETO GUILLET
30	MILLE STOCKS
30	MISTERTOITURE.COM
31	L'ORANGE BLEUE
31	TEREVA / GRANDBAINS
31	LOC ECO
32	VM
32	BUREAU VALLEE
32	POLTRONESOFA
33	BOULANGER
33	DECATHLON
34	AASGARD
34	WHO'S BACK
34	VIB'S
35	VENDEE RUCHES
35	MONDIAL PARE-BRISE
35	JUNGLE HOUSE
36	VERANDA G.R.
36	ABRI PISCINE G.R.
36	CHARME & FUN
36	IXINA
36	LOLA CREATION
36	DAFY MOTO
36	PORCELANOSA
36	DOCKS & DECO
37	CASH PISCINES
37	SOCOO'C
37	BARRAULT
37	SOLABAOE - ADECI
37	GELENCSER
38	LE BRASSEUR
38	MAXI PNEU MOTO
39	MAISON PLANCHOT
39	LA CAVE YONNAISE
39	ARTHUR BONNET
39	CHOPE & COMPAGNIE
39	GAUTIER
39	OPTICAL CENTER
39	CIC
39	REAUTE CHOCOLAT
39	CONCEPT ALU
39	PRO DUO
40	BESSON CHAUSSURES
40	CARGLASS
40	CONFIG RACING
40	LDLC
40	FITNESSBOUTIQUE
40	LES MARIEES DE LAURANE
40	FLAMMES & CO
40	CUISINES REFERENCES
40	BEBE 9
41	HARMONIE MEDICAL
41	LA HALLE DU SOMMEIL
41	MOBALPA
41	LUSITANO
41	AUX VERGES
42	O'BELL EN DROIT
42	CHARRIER
42	CAPAIL
43	STATION DE LAVAGE
43	VIVONS
43	THELEM ASSURANCES
43	GARAGE BOIVINEAU
44	STATION SERVICE ESSO
44	STATION DE LAVAGE ESSO
44	ESSO SHOP
44	VYV DENTAIRE
44	ECOUTER VOIR
44	LA COMPAGNIE DU LIT
44	ANIMALIS
44	EAT SALAD
44	KYMMY
44	BIOCOOP
44	GIANT
44	FITNESS PARK
45	LA MIE CALINE
46	CONFORAMA
46	KFC
46	ALIENOR D'AQUITAINE
47	LA FOIR'FOUILLE
47	COULEURS DE TOLLENS
47	JMT
47	LE MARCHE DE LEOPOLD
47	LA HALLE AUX FLEURS
47	GRAND LITIER
47	CREDIT MUTUEL
48	NEHO
48	ABC COURTAGE
48	QUADRO
48	BILLAUD
48	DURET
48	BANQUE PALATINE
48	PARTNAIRE
48	MAISONS D'EN FRANCE
48	MANPOWER
48	START PEOPLE
48	AMOUTIR EMPLOI
48	PROMAN
49	VIDIMAGERIE
49	CREATTITUDE
49	STORES VENDEE
49	FRANCE LITERIE
49	O'TACOS
50	REGIONAL INTERIM
50	CHARCUTERIE MOULINEAU
51	LITRIMARCHE
51	AU MARCHE DU PAIN
51	VERGERS DE VENDEE
51	MAISON BRAY
52	LABO
52	INFLUENCE
52	CUISINELLA
52	PACIFIC PECHE
52	ROGER SICARD
52	TURBO FONTE
52	SCHMIDT
52	EQUIP'JARDIN
53	AUTODISTRIB
54	STATION DE LAVAGE
54	CERVOISERIE
54	VILLA 128
54	AUTO CONTRÔLE
54	COLOR BEAUTE
54	SYNERGIE
54	AXA
54	INVICTA SHOP
54	GROUPAMA
55	MAISON DE SANTE
55	GIROPHARM
55	INTERMARCHE SUPER
55	CREDIT AGRICOLE
55	STYLE & ME
55	GIFI
55	STATION DE LAVAGE
55	STATION SERVICE
55	MIDAS
55	WOK 85
55	A CASETTA
55	ABDA MARKET
55	STUDIO PILATES
55	CHRISTI FLEURS
55	TARTINE & GOURMANDISE

- Les halles et marchés recensés

▶ *Source : jours-de-marche.fr, larochesuryon.fr, destination-larochesuryon.fr, venansault.com, aubigny-les-clouzeaux.fr, rivesdelyon.fr, mairie-mouilleronlecaptif.fr*

LA ROCHE-SUR-YON : commune d'implantation

Marché des Halles (Place du Marché)

Du mardi au dimanche de 8h à 13h (fermé le lundi et le mercredi)

Produits bio, spécialités vendéennes, grande concentration de poissonniers et ostréiculteurs le samedi

Situé à 4,5 km du projet, soit 9 min en voiture.

Marché des Jaulnières (Place Viollet-le-Duc)

Dimanche de 8h à 13h

Fruits et légumes, huîtres, rôtisserie, crèmerie, cuisine orientale, plants et légumes de saison

Situé à 6,7 km du projet, soit 13 min en voiture.

Marché du Bourg-sous-La Roche (Place de la Mutualité)

Dimanche de 8h à 13h

Huîtres

Situé à 6,8 km du projet, soit 10 min en voiture.

VENANSAULT : commune limitrophe

Marché mensuel de producteurs locaux (Place de la Mairie)

Premier mercredi de chaque mois de 17h à 21h

Produits locaux variés

Situé à 10,2 km du projet, soit 12 min en voiture.

AUBIGNY-LES-CLOUZEAUX : commune limitrophe

Marché d'Aubigny (20 Grand'Rue)

Vendredi de 8h30 à 12h30

Produits locaux variés

Situé à 14,5 km du projet, soit 16 min en voiture.

RIVES-DE-L'YON : commune limitrophe

Le Petit marché des Rives (Place de l'ancien presbytère)

Un dimanche par mois de 10h à 13h30

Produits locaux, restauration sur place, animations musicales

Situé à 20,9 km du projet, soit 23 min en voiture.

LA CHAIZE-LE-VICOMTE : commune limitrophe

Marché de La Chaize-le-Vicomte (Place Saint-Jean)

Premier dimanche du mois de 9h30 à 12h30

Produits locaux variés

Situé à 13,3 km du projet, soit 13 min en voiture.

LA FERRIERE : commune limitrophe

Marché de La Ferrière (Place du Marché)

Vendredi de 8h à 13h

Produits locaux variés

Situé à 12,4 km du projet, soit 14 min en voiture.

DOMPIERRE-SUR-YON : commune limitrophe

Marché de Dompierre-sur-Yon (Place de la Résistance et du Maquis)

Mercredi et dimanche de 7h30 à 12h30

Produits locaux variés

Situé à 6,7 km du projet, soit 10 min en voiture.

MOUILLERON-LE-CAPTIF : commune limitrophe

Marché de la Marelle (Place de la Marelle)

Troisième mercredi de chaque mois de 17h à 21h

Produits locaux variés

Situé à 4,6 km du projet, soit 7 min en voiture.

- L'étude de la vacance commerciale

▶ *Source : étude terrain Polygone, MAPINFO POLYGONE 2025*

Nous avons mené par relevé terrain du 22 au 24 avril 2025, une étude nous permettant d'identifier les commerces en activité, ceux faisant l'objet de projets locaux et ceux actuellement vacants : nous mesurons ainsi un taux de vacance commerciale sur ces centralités.

Nous identifions ainsi plusieurs taux que sont :

La vacance commerciale brute :

Elle permet de différencier les locaux en activité et ceux fermés.

Un local déclaré « fermé » peut être utilisé à des fins d'habitation, de commerce, de bureaux…

Au travers de nos photos, prises sur place, nous pouvons procéder à l'analyse de ces locaux.

CALCUL : locaux fermés/nombre total de locaux (en activité et fermés)

Par exemple : un total de 100 locaux présents dans le centre-ville, dont 10 fermés et 90 en activité. Le taux de vacance commerciale brut est donc de 10% => (10 / 100) x 100 = 10 %

La vacance commerciale nette :

Elle permet de différencier les locaux affichés à la vente et/ou à la location de ceux pour lesquels aucune information n'est affichée ! Ces derniers sont donc plus difficiles à reconvertir, ou font l'objet d'une volonté du propriétaire à ne plus être proposé à la commercialisation.

CALCUL : locaux à louer ou à vendre / ensemble des locaux (soit les locaux ouverts et les locaux à louer, à vendre)

Par exemple : un total de 100 locaux présents dans le centre-ville, dont 5 à vendre ou à louer. Le taux de vacance commerciale net est donc de 5% => (5 / 100) x 100 = 5 %

Nous identifions comme centre-ville, centre-bourg ou centre commerçant, les espaces caractérisés par une concentration géographique importante de points de vente dans un espace restreint.

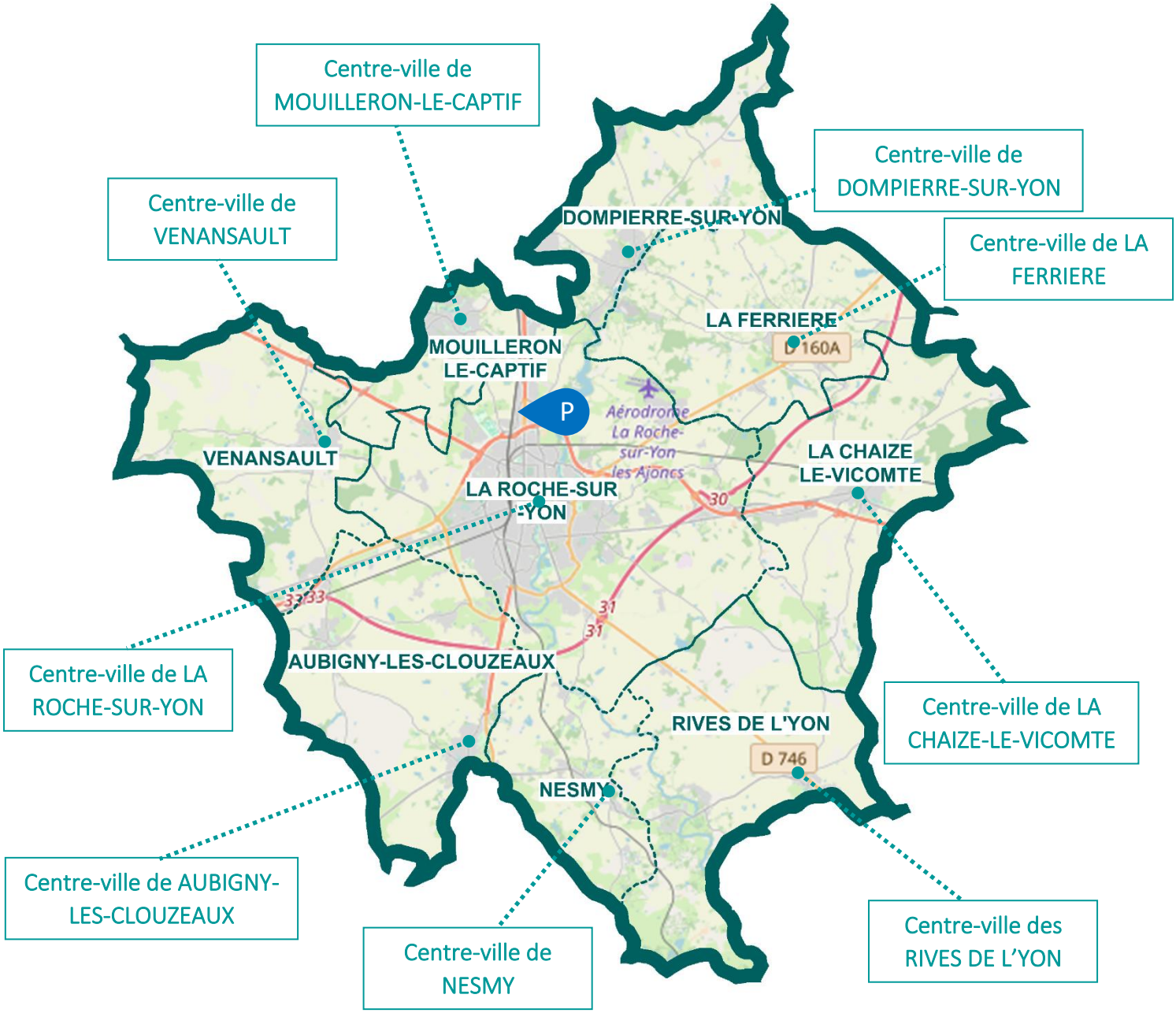


Si ces communes sont signataires d'une convention de redynamisation (ORT, Action cœur de ville, petites villes de demain ou encore programme entièrement local), notre relevé s'effectue sur le périmètre d'intervention établi.

En France en 2022, le taux de vacance commerciale des pieds d'immeubles s'élève à 12,5 % selon les études menées par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires -ANCT, corrélées par celles de CODATA.

Vous retrouverez les résultats de notre étude sur les pages suivantes.

Carte du périmètre d'étude

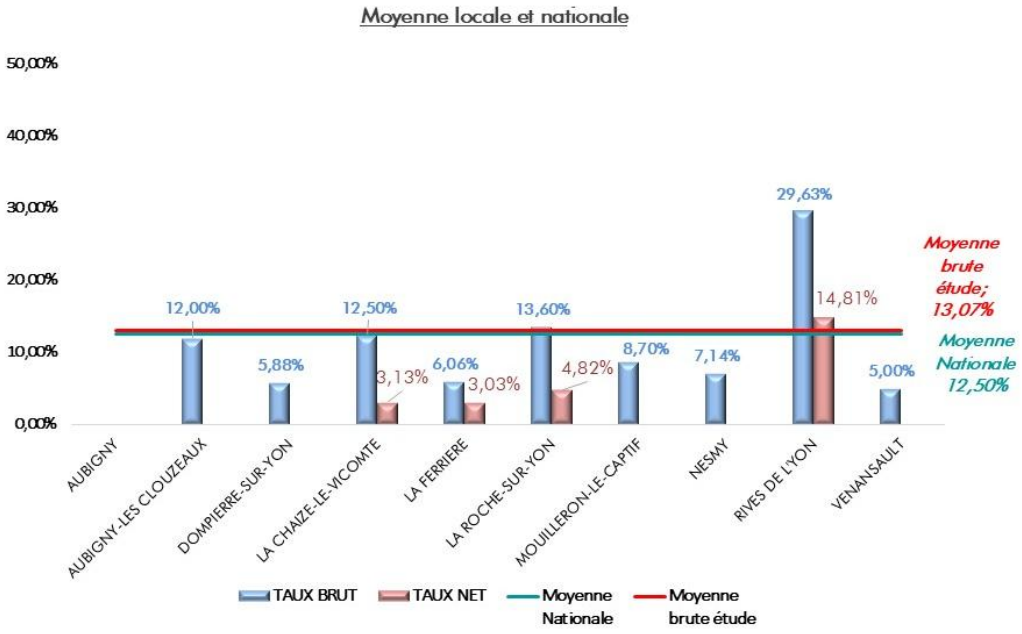




SYNTHESE GENERALE

VILLE	NOMBRE DE COMMERCES TOTAL	NOMBRE DE COMMERCES VACANTS	TAUX BRUT	LOCAUX A LOUER / A VENDRE	TAUX NET	COMMERCES ACTIFS	EN COURS DE REHABILITATION
AUBIGNY	6	0	0,00%	0	0,00%	6	0
AUBIGNY-LES CLOUZEAUX	25	3	12,00%	0	0,00%	22	0
DOMPIERRE-SUR-YON	17	1	5,88%	0	0,00%	16	0
LA CHAIZE-LE-VICOMTE	32	4	12,50%	1	3,13%	28	0
LA FERRIERE	33	2	6,06%	1	3,03%	31	0
LA ROCHE-SUR-YON	706	96	13,60%	34	4,82%	610	4
MOUILLERON-LE-CAPTIF	23	2	8,70%	0	0,00%	21	0
NESMY	14	1	7,14%	0	0,00%	13	1
RIVES DE L'YON	27	8	29,63%	4	14,81%	19	0
VENANSAULT	20	1	5,00%	0	0,00%	19	0
TOTAL	903	118	13,07%	40	4,43%	785	5





Au sein des centres-villes de LA ROCHE-SUR-YON et de ses communes limitrophes, nous relevons un taux de vacance moyen brut de 13,07 %, soit un taux équivalent à la moyenne nationale (12,5 %).

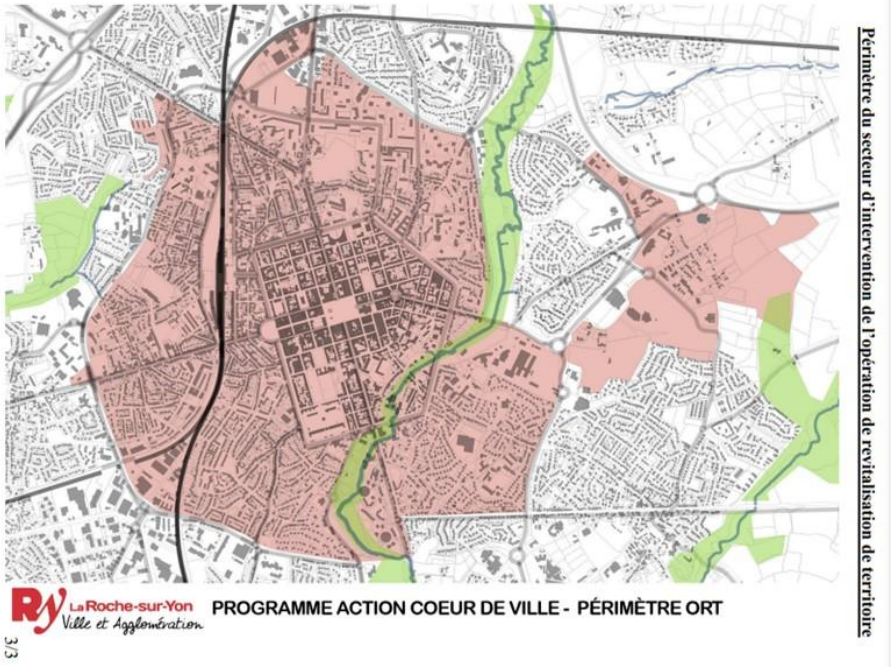
Nous ne relevons pas de cellules vacantes capables d'accueillir le projet, car les locaux identifiés ne disposent pas d'une surface suffisante et ne sont pas, pour la grande majorité, disponible à la vente ou à la location.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le projet s'implante en lieu et place de friches identifiées dans le cadre de notre étude (page 62).



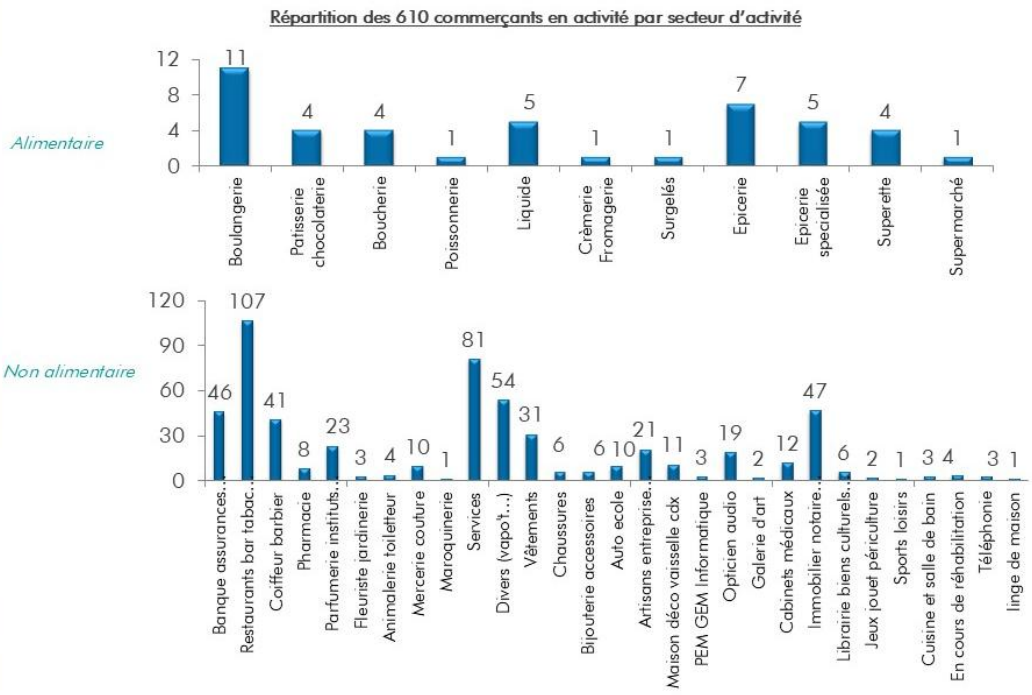
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LA ROCHE-SUR-YON

TAUX BRUT : 13,60%
TAUX NET : 4,82%





LA ROCHE-SUR-YON – RELEVE DES ACTIVITES



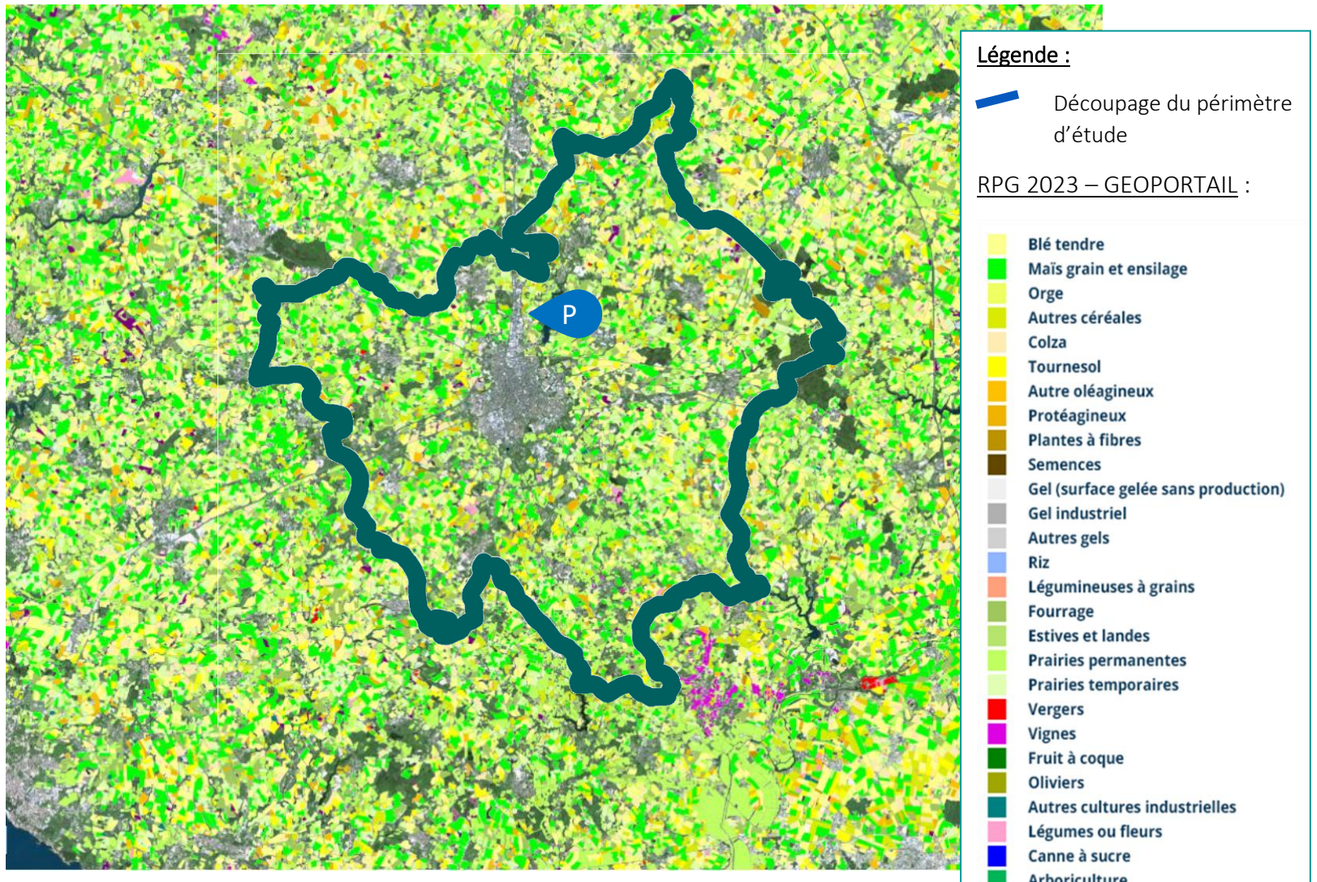
Nous présentons l'intégralité du relevé des commerces vacants et en activité des centres-villes de LA ROCHE-SUR-YON et de ses communes limitrophes en annexes de ce document.

b) La localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics.

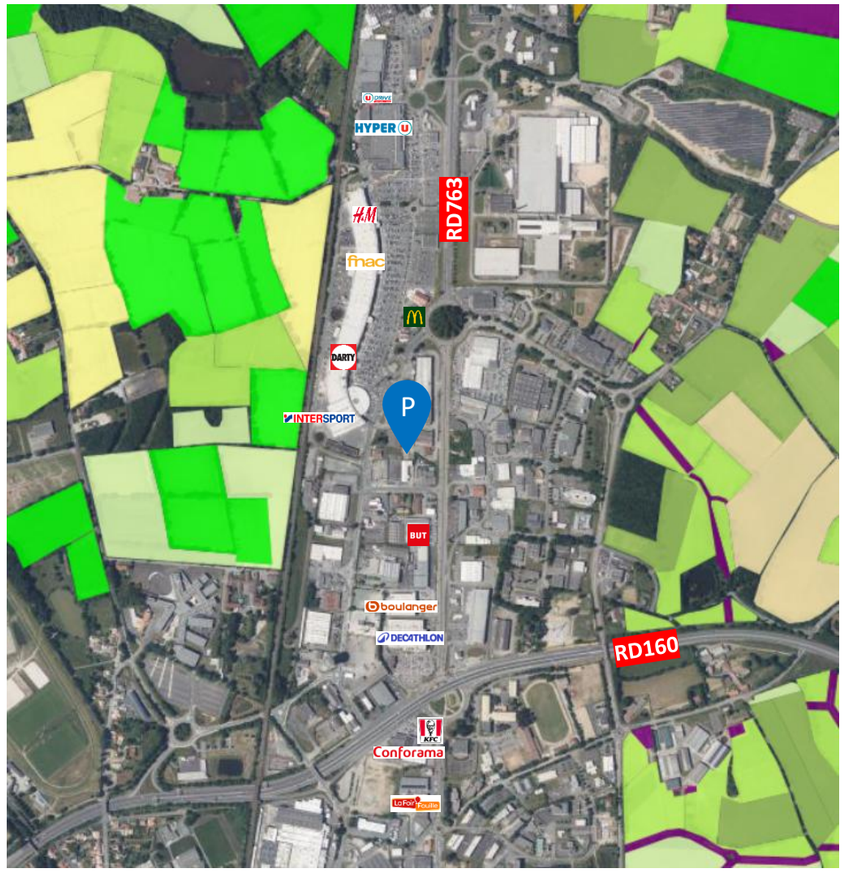
▶ *Source : Géoportail*

- Le relevé des espaces agricoles

A l'échelle des villes limitrophes



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



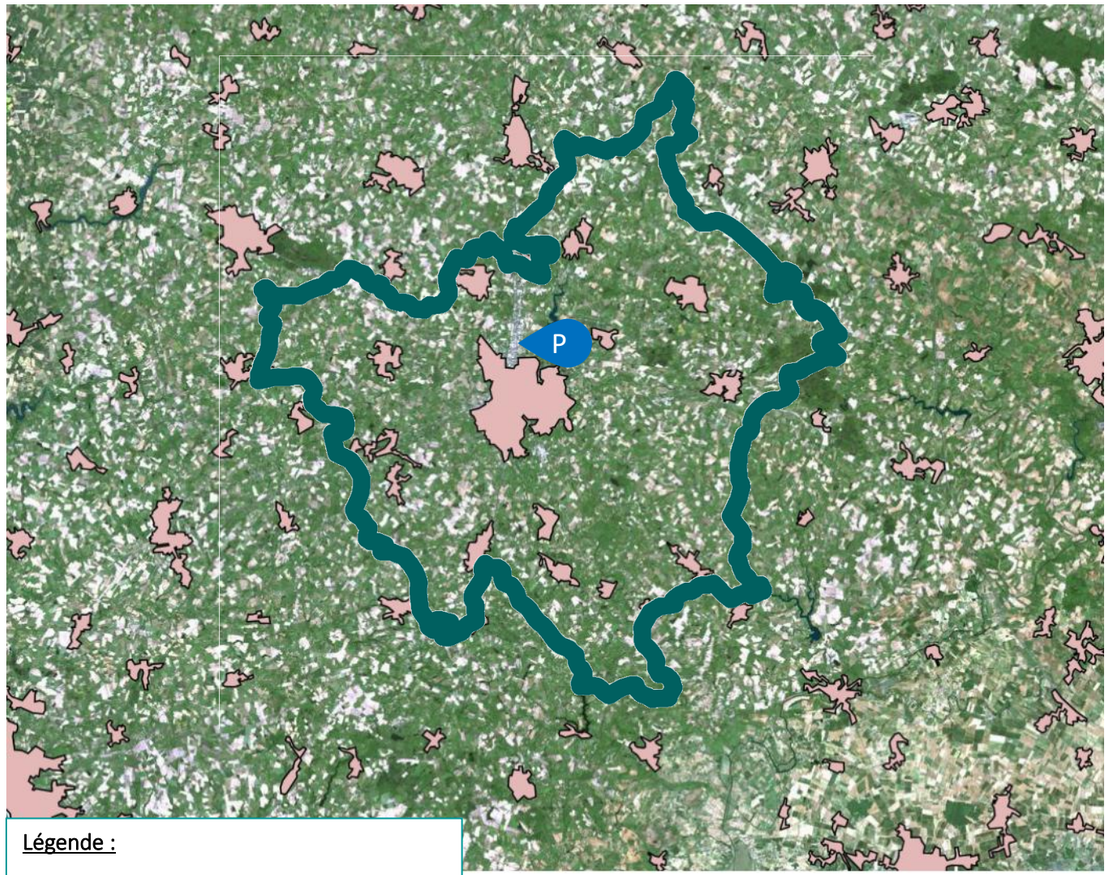
Compte tenu de son caractère rural, la zone d'étude comporte de nombreux espaces agricoles. Les cultures des céréales sont en effet très nombreuses et diversifiées : blé, orge, etc.

Dans un rayon plus réduit autour du projet (environ 1 km), nous identifions plusieurs espaces naturels et agricoles à l'Est et à l'Ouest du projet, dont principalement des prairies et des cultures de maïs.

Le projet s'implante au sein d'une zone déjà urbanisée, il ne viendra donc pas nuire à ces espaces.

- Le relevé des activités industrielles et tertiaires

A l'échelle des villes limitrophes



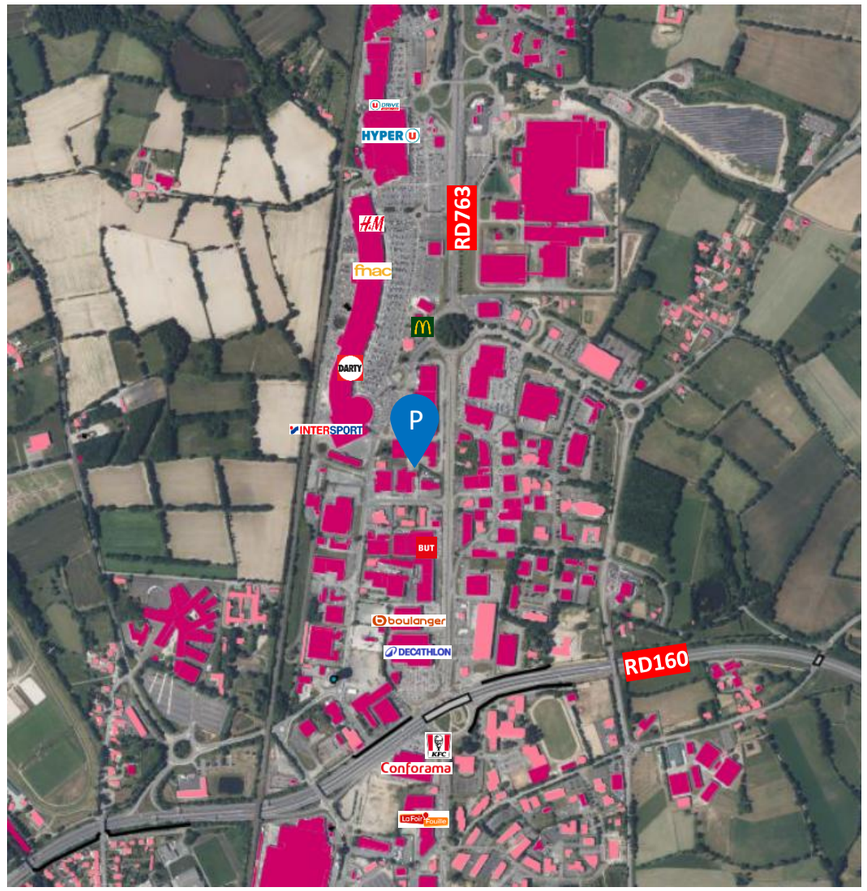
Légende :

Découpage du périmètre d'étude

Bâtiments – GEOPORTAIL :

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



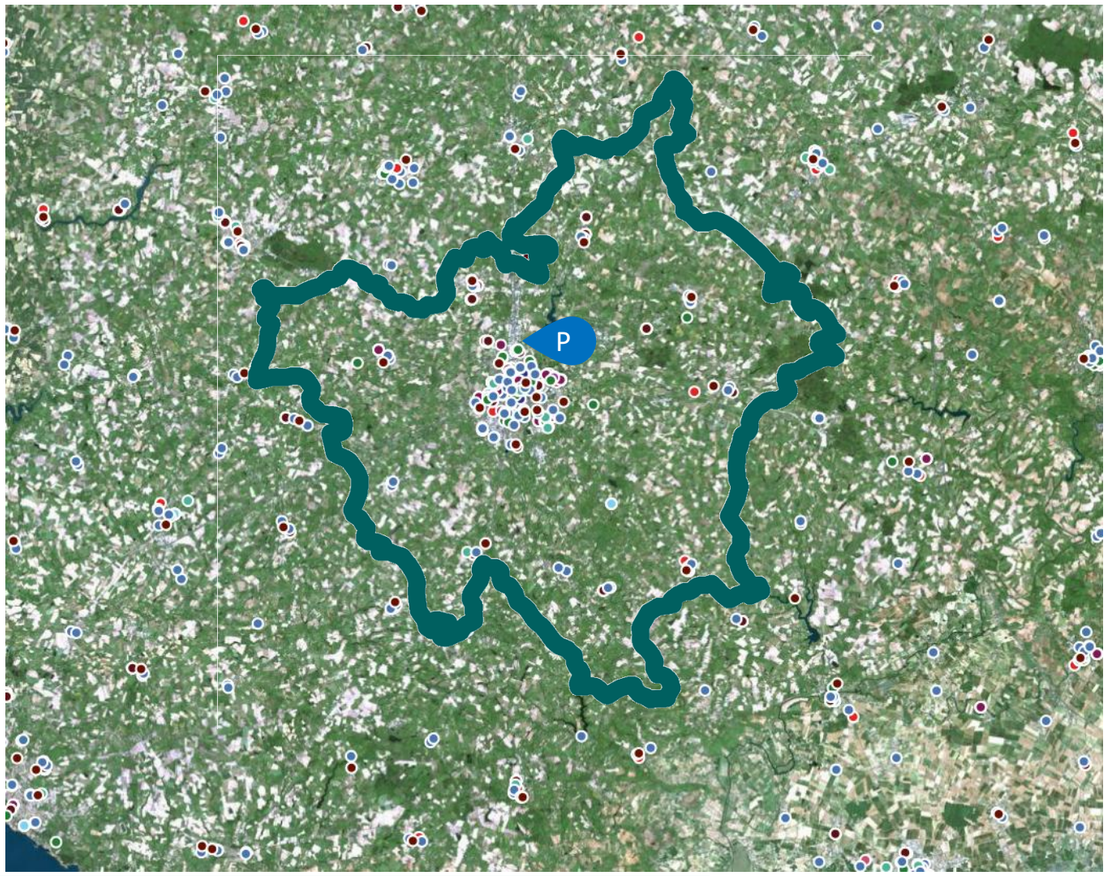
Les cartes montrent une concentration des activités industrielles et tertiaires principalement sur la ville de LA ROCHE SUR YON et le long des principaux axes de communication.

A proximité du projet, nous relevons de nombreux bâtiments à caractère commercial.

Le projet s'implante dans une zone d'activité au sein de laquelle nous retrouvons des activités commerciales et industrielles. Il ne viendra pas étendre la tâche urbaine car s'implantant en lieu et place de friches, dans une le cadre d'une opération globale de revitalisation de la zone commerciale Nord.

- Le relevé des équipements publics

A l'échelle des villes limitrophes

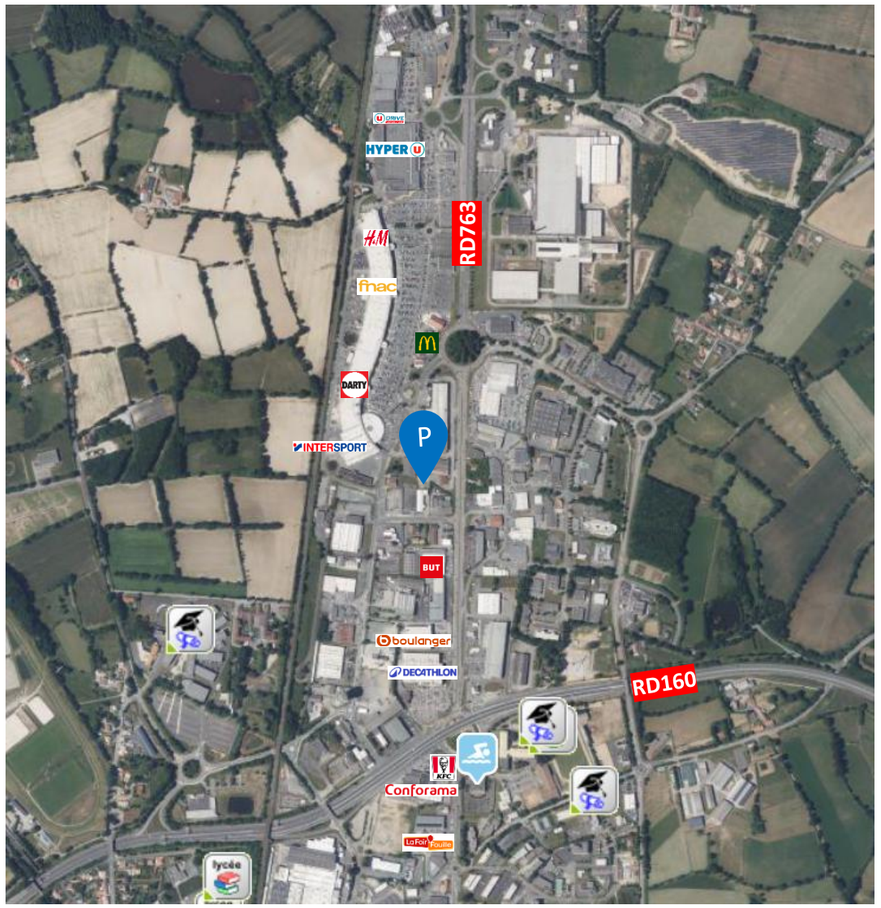


Légende :

Equipements publics – GEOPORTAIL :

- Collège
- Lycée
- Ecole élémentaire
- Ecole maternelle
- Etablissement pour personnes âgées
- Etablissement hospitalier
- Stade
- Piscine
- Accueil police et gendarmerie
- Terrain de sport
- Université ou enseignement sup.
- Service départemental d'incendie et de secours

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Nous notons une forte concentration d'établissements publics sur la ville de LA ROCHE SUR YON. Considérée comme le principal pôle économique du département, elle rassemble un très grand nombre d'équipements publics. Les communes limitrophes possèdent peu d'équipements publics.

A proximité immédiate du projet, nous relevons, au Sud, des établissement scolaires ainsi qu'une piscine.

Au regard des équipements publics qu'elle compte, la ville de LA ROCHE SUR YON s'affirme comme le pôle majeur de la zone d'étude.

c) Le relevé des friches commerciales

La localisation, en centre-ville et en périphérie, des éventuelles friches, notamment commerciales ou industrielles, susceptibles d'accueillir le projet. Une friche au sens du présent article s'entend de toute parcelle inexploitée et en partie imperméabilisée

▶ *Source : étude POLYGONE par relevé terrain le 22, 23 et 24 avril 2025, cartofriches.cerema.fr, CEREMA 2025*

La friche : l'article L111-26 du code de l'urbanisme définit la friche comme « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a déployé un fonds de 300 M€ pour le financement des opérations de recyclage des friches. En effet, la reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Et la réutilisation de friches s'accompagne le plus souvent d'un surcoût nécessitant un soutien public.

LA ROCHE-SUR-YON : commune d'implantation





Zone commerciale Sud Avenue



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LA ROCHE-SUR-YON



Route de la Tranche

Cette friche (4) est disponible à la location (loyer mensuel : 5 700 €).
Surface : 562 m²

Cette friche (5) est en cours de commercialisation.



Route de la Tranche



Zone commerciale Sud Avenue



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LA ROCHE-SUR-YON



147 Rue Duchesne de Denant

Ce local (1) est disponible à la location (loyer mensuel : 1 800 €).
Surface : 110 m²



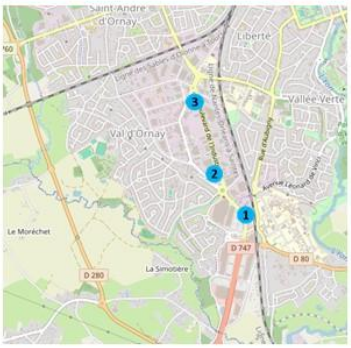
138 Boulevard de l'Industrie

Cette friche (2) est disponible à la location (loyer mensuel : 1 650 €).
Surface : 190 m²



10 Place Turgot

Aucun affichage ne précise la destination de ce local (vente, location) (3).





RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LA ROCHE-SUR-YON



5 Rue des Platanes





Boulevard Sully





Quartier Sully

Aucun affichage ne précise la destination de ces locaux (vente, location).
Par ailleurs, les friches 5 et 6 se positionnent au sein du quartier Sully, qui fait l'objet d'un projet urbain « quartier Sully ».



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LA ROCHE-SUR-YON

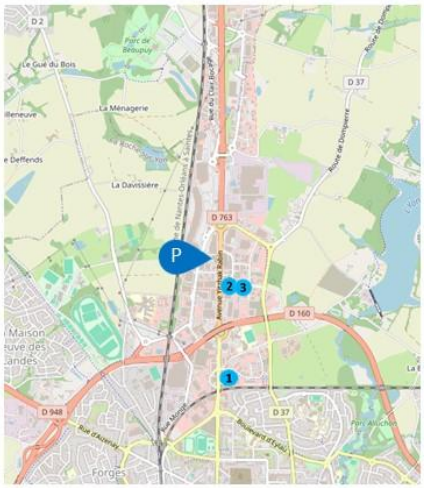


30 Rue Faraday

3 locaux sont disponibles à la location dans ce bâtiment (1).
Au total 537 m² sont disponibles, répartis sur 3 cellules commerciales.



Rue Graham Bell



La friche 2 est disponible à la location. Toutefois, nous ne disposons pas d'information concernant son prix ou sa surface.

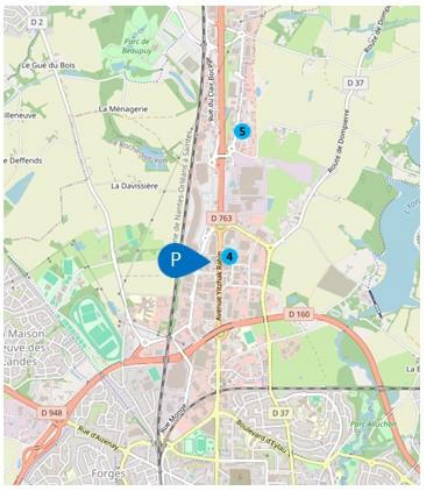


Rue Charles Bourseul

Cette friche (3) est disponible à la location (loyer mensuel : 2 400 €).
Surface : 250 m² (120 m² de réserve, 30 m² de bureaux/sanitaires et 100 m² de surface de vente)



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LA ROCHE-SUR-YON





69 Rue Graham Bell

Cette friche (4) est disponible à la location (loyer mensuel : 5 000 €).
Surface : 460 m²



26 Rue Jacques Yves Cousteau

Aucun affichage ne précise la destination de ce local (vente, location).



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LA ROCHE-SUR-YON



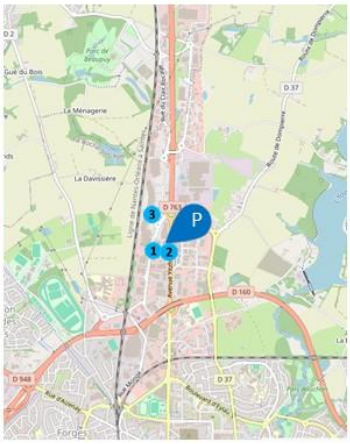
22 Rue des Bazinières

Le projet viendra démolir cette friche (1).



22 Rue des Bazinières

Le projet viendra démolir cette friche (2).





Centre Commercial Les Flâneries

Aucun affichage ne précise la destination de ce local (vente, location) (1).

MOUILLERON-LE-CAPTIF : commune limitrophe



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville MOUILLERON-LE-CAPTIF



La friche 1 est disponible à la location (loyer mensuel : 2 800 €).
Surface : 550 m² (210 m² de bureaux, 240 m² d'atelier et 100 m² de stockage)

121 Rue du Clair Bocage



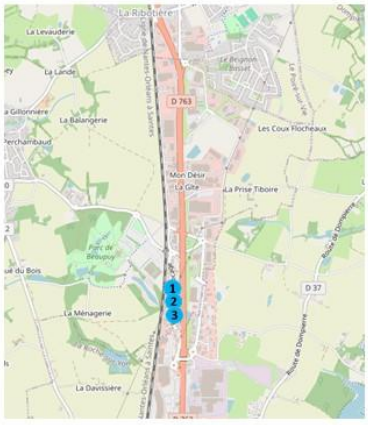
Aucun affichage ne précise la destination de ce local (vente, location) (2).

108 Rue du Clair Bocage



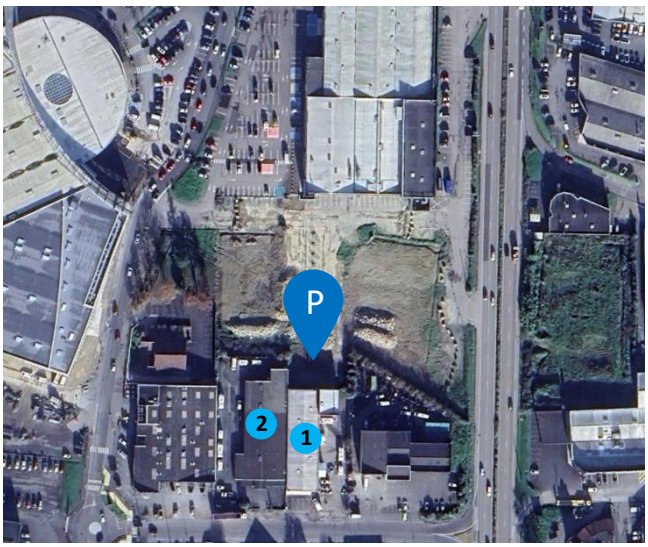
Aucun affichage ne précise la destination de ce local (vente, location) (3).

77 Rue du Clair Bocage



Le projet permettra la démolition de deux friches identifiées dans le cadre de notre étude. Il s'agit des friches anciennement occupées par les enseignes ZOE CONFETIS (1) et DEBARRASS' &-VOUS (2), présentées en page 62. L'opération VALONNE 4 permettra ainsi de diminuer le nombre de friches sur le territoire, au même titre que l'opération VALONNE 3 a elle aussi permis la suppression de 2 friches (anciennes cellules des enseignes DECATHLON et MILLE STOCKS).

La stratégie de revitalisation de la zone commercial aura ainsi permis la résorption de quatre friches.



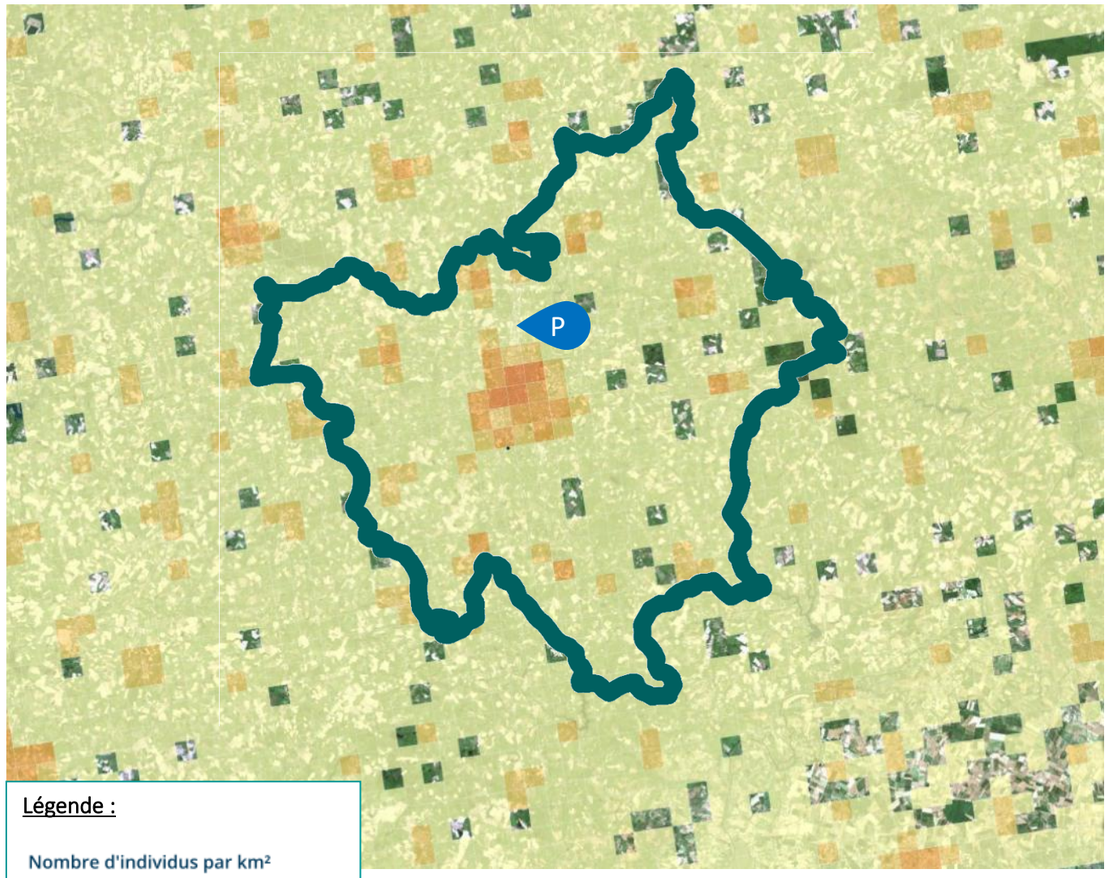
VUE ARIENNE DU SITE DU PROJET AU 4 DECEMBRE 2024 – SOURCE GOOGLE EARTH

d) La localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social)

▶ *Source : Géoportail, INSEE 2025*

LA DENSITE DE POPULATION PAR KM²

A l'échelle des villes limitrophes



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



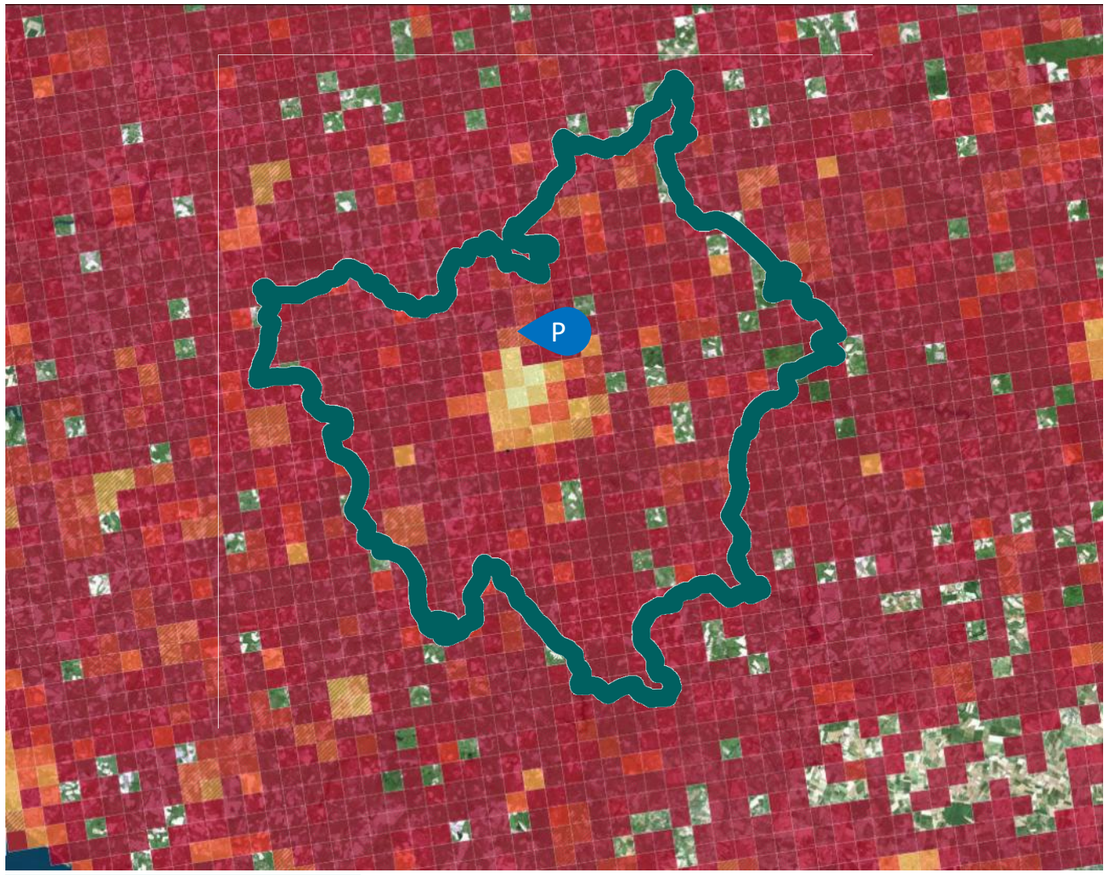
En dehors de LA ROCHE-SUR-YON, commune d'implantation du projet, la zone est faiblement peuplée.

Dans un rayon plus proche, la densité de population est faible, car la zone commerciale des Flâneries ne compte pas beaucoup de logements. La densité de population est plus élevée au Sud du projet, en direction du centre-ville.

Le projet s'intègre au sein d'un territoire dont la densité de population moyenne s'élève à 400 à 1 500 habitants par km².

LA REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES LOGES EN MAISON INDIVIDUELLE

A l'échelle des villes limitrophes

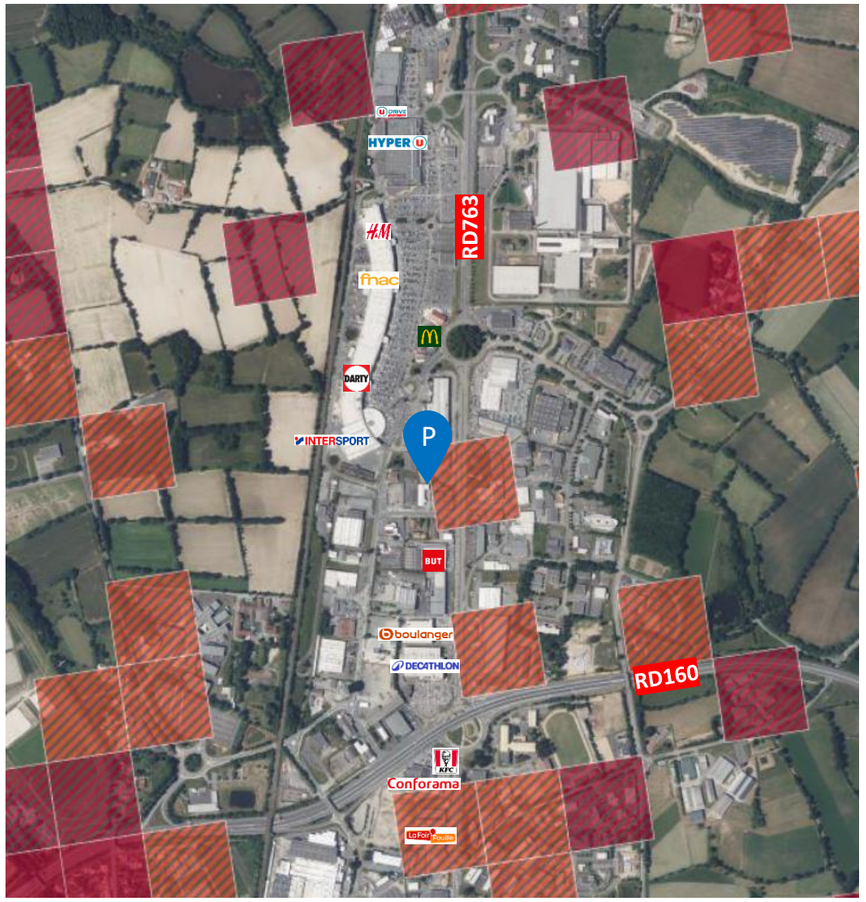


Légende :

Part des ménages en maison

- 0% - 28%
- 28% - 50%
- 50% - 68%
- 68% - 80%
- 80% - 90%
- 90% - 95%
- 95% - 100%
- Valeur secrétisée
- Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



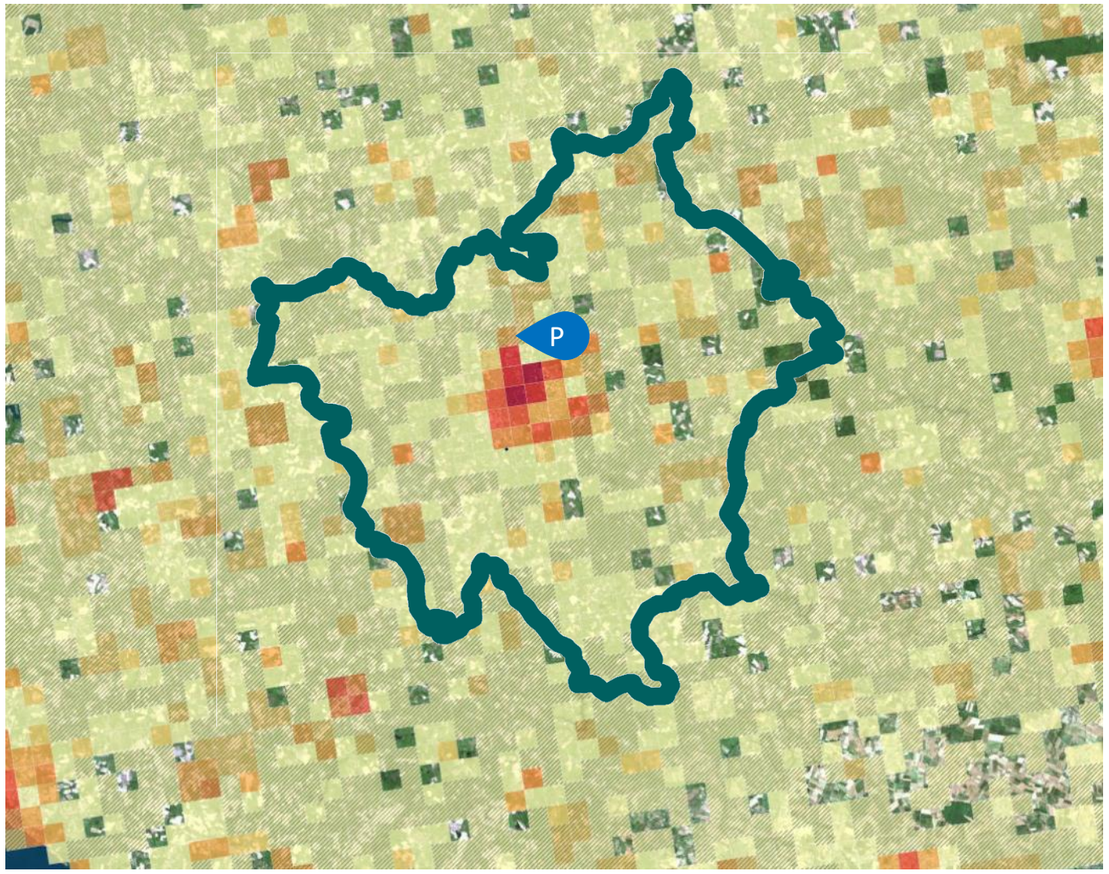
A l'échelle des communes limitrophes, la part de ménages en maison est relativement élevée. Celle-ci est plutôt faible sur la ville de LA ROCHE-SUR-YON ce qui s'explique par son densité de population plus élevé induisant des formes d'habitat plus compactes.

Dans un rayon d'environ un kilomètre autour du projet, nous notons la présence de peu résidences individuelles, celles-ci restant tout de même prédominantes.

L'environnement large et proche de notre site de projet est marqué par une part importante de ménages en maison individuelle.

REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES EN LOGEMENT COLLECTIF

A l'échelle des villes limitrophes



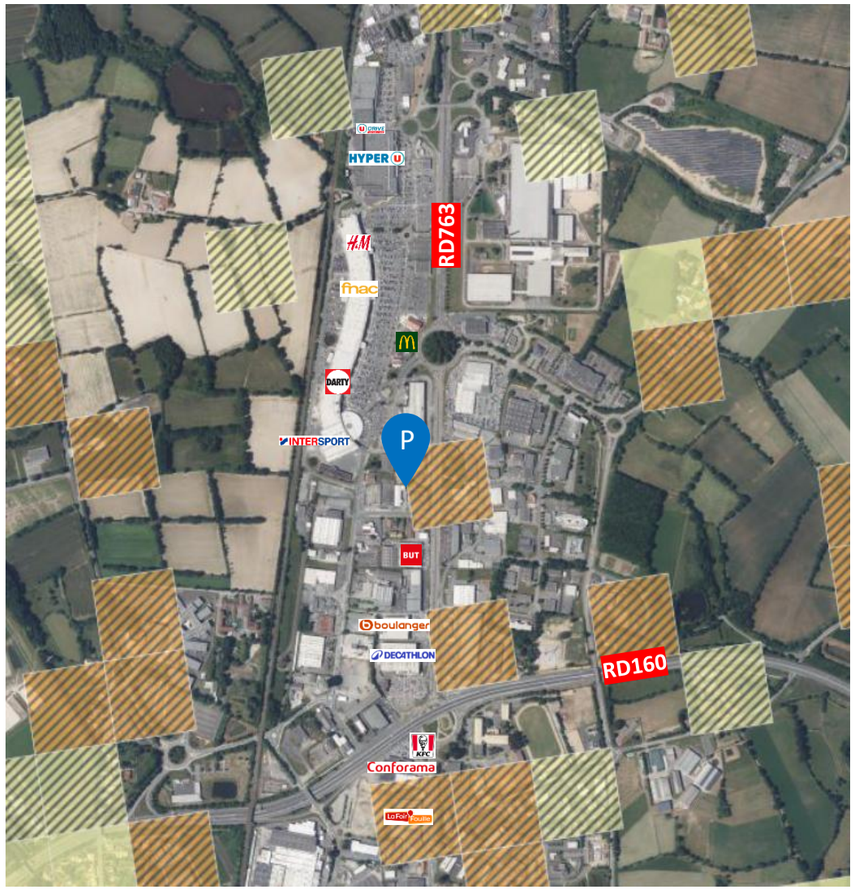
Légende :

Part des ménages en logement collectif

- 0% - 3%
- 3% - 11%
- 11% - 19%
- 19% - 32%
- 32% - 49%
- 49% - 72%
- 72% - 100%
- Valeur secrétisée

Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



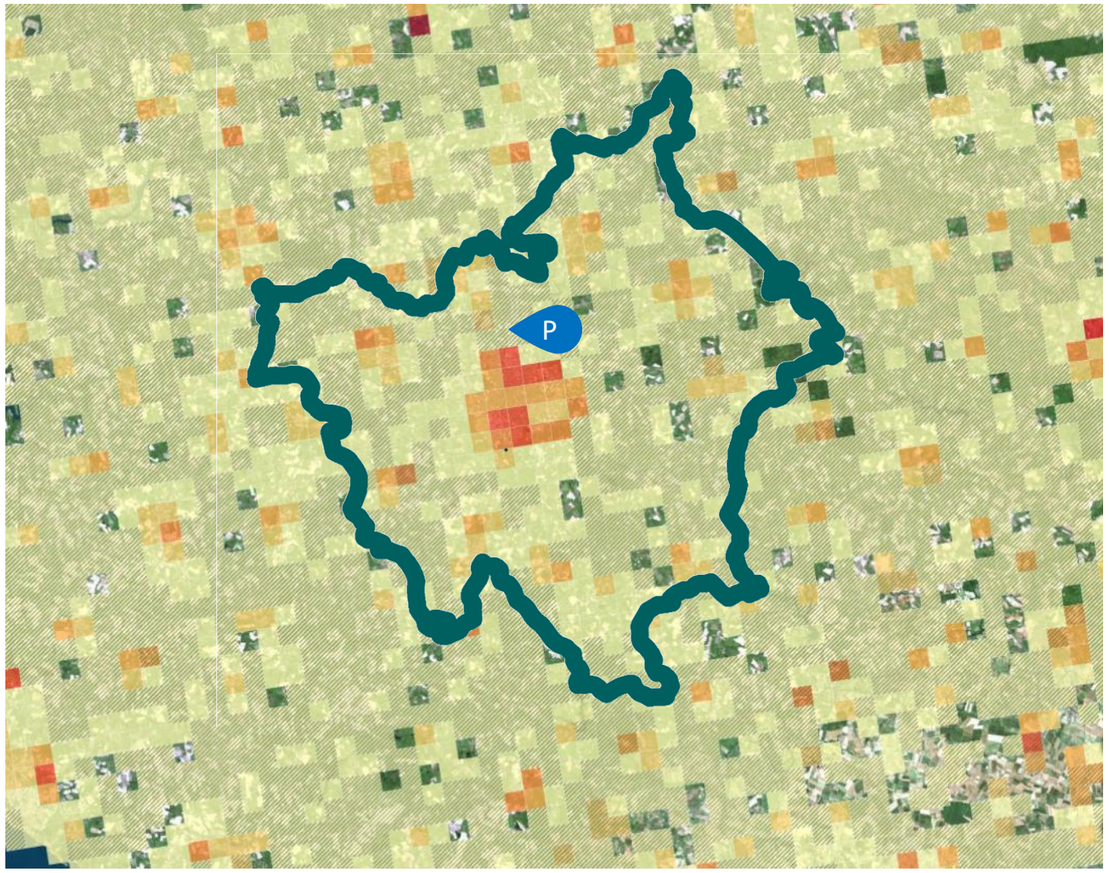
La part de ménages en logements collectifs est plus élevée sur la ville de LA ROCHE-SUR-YON, typique des espaces les plus denses.

Dans un rayon plus proche, nous notons une concentration des logements collectifs au Sud du projet (en direction du centre-ville).

D'une manière générale, la zone d'étude dispose de peu de logements collectifs, qui se concentrent quasi uniquement dans la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES EN LOGEMENT SOCIAL

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Part des ménages en logement social

- 0% - 4%
- 4% - 11%
- 11% - 19%
- 19% - 30%
- 30% - 44%
- 44% - 65%
- 65% - 100%
- Valeur secrétisée

Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Au même titre que les logements collectifs, les logements sociaux se concentrent principalement dans la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

A proximité du projet, nous recensons quelques logements sociaux au Sud-Ouest.

Le territoire compte très peu de logements sociaux, ils sont situés principalement dans la ville de LA ROCHE-SUR-YON.

LA REPARTITION DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE D'IMPLANTATION

▶ *Source : comparateur de territoire INSEE 2025*

Sur la ville de LA ROCHE-SUR-YON, l'habitat est marqué par une relative hétérogénéité du parc de logements même si les maisons individuelles restent majoritaires (50,1 % de maisons contre 49,4 % d'appartements).

Le taux de résidences secondaires est peu élevé (3,1 %). En comparaison, la moyenne nationale qui elle s'élève à 9,8 % et dans le département de la Vendée à 23,6 %

Le taux de logements vacants sur la ville de LA ROCHE-SUR-YON (5,1 %) est similaire à l'échelle départementale (5 %) et plus faible qu'à l'échelle nationale (8 %).

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**27 606**	**100,0**	**29 212**	**100,0**	**30 856**	**100,0**
Résidences principales	25 671	93,0	26 924	92,2	28 313	91,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	430	1,6	559	1,9	956	3,1
Logements vacants	1 505	5,5	1 729	5,9	1 587	5,1
Maisons	*14 449*	*52,3*	*15 079*	*51,6*	*15 457*	*50,1*
Appartements	*12 961*	*46,9*	*13 894*	*47,6*	*15 241*	*49,4*

CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS A LA ROCHE-SUR-YON – INSEE 2025

Logement	France métropolitaine (1)	Département : Vendée (85)
Nombre total de logements en 2021	36 207 364	441 153
Part des résidences principales en 2021, en %	82,2	71,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2021, en %	9,8	23,6
Part des logements vacants en 2021, en %	8,0	5,0
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2021, en %	57,7	72,2
Source : Insee, RP2021 exploitation principale en géographie au 01/01/2024		

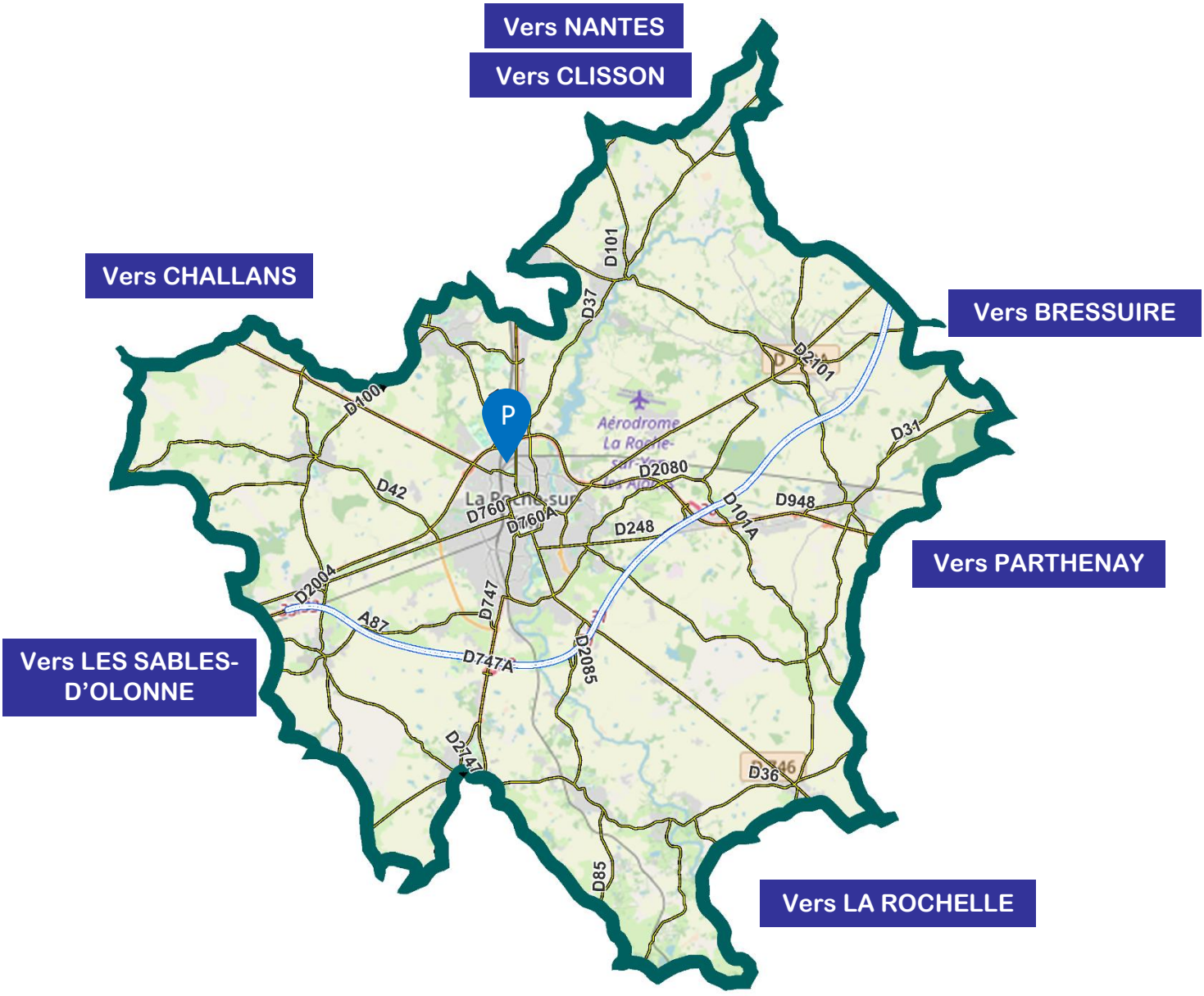
CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS EN VENDEE ET EN FRANCE METROPOLITAINE – INSEE 2025

e) La desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).

- La desserte routière actuelle et future

▶ *Source : logiciel cartographique MAPINFO POLYGONE 2025, Géoportail*

A l'échelle des villes limitrophes

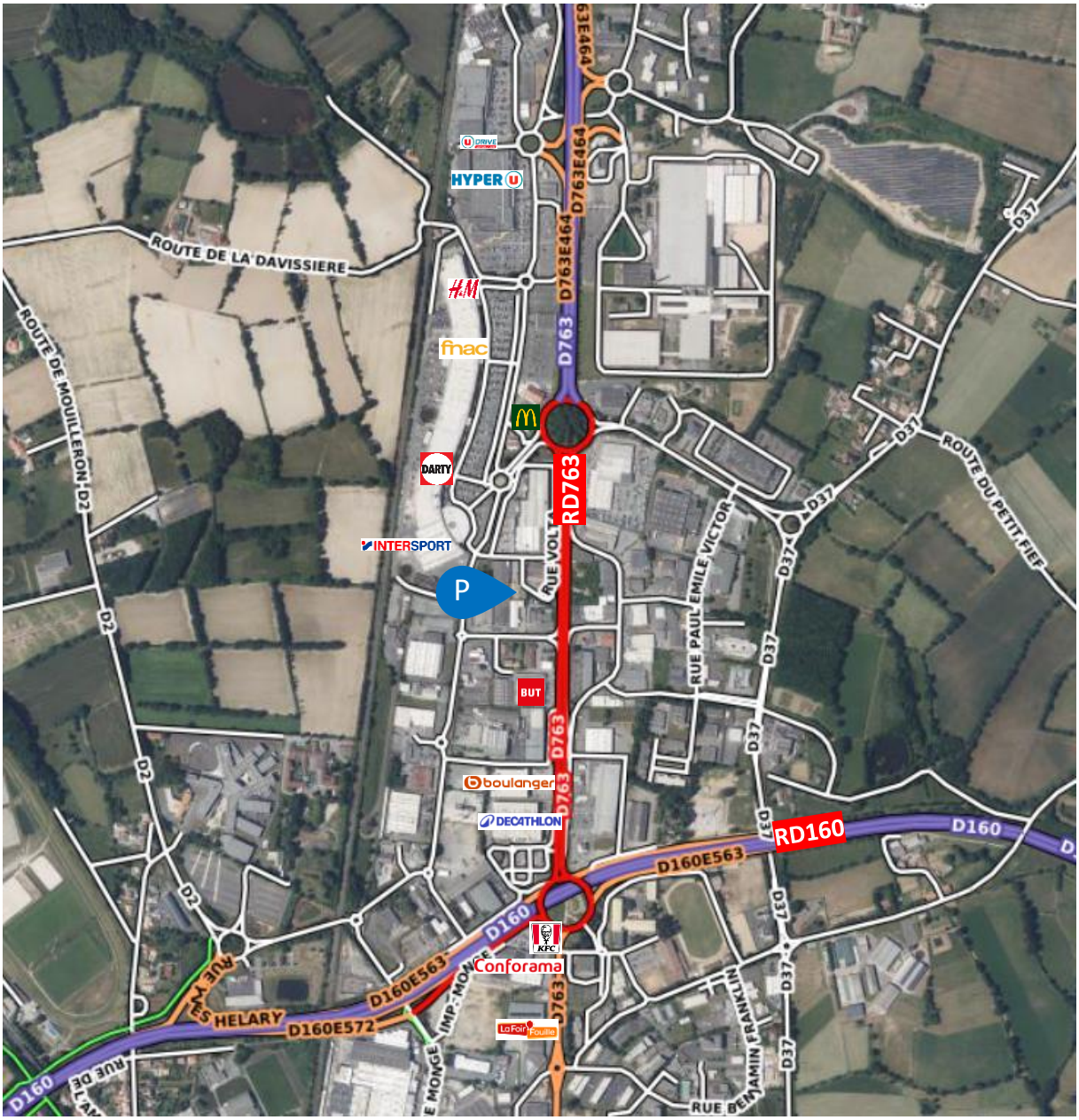


Légende :

Axe routier – MAPINFO POLYGONE :

Autoroute
Nationale
Départementale

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



INFRASTRUCTURES ROUTIERES A PROXIMITE DU PROJET – SOURCE GEOPORTAIL

Légende :

Routes – GEOPORTAIL :

- A7 — Autoroute
- N17 — Nationale
- D17 12 — Départementale
- Rue Pasteur — Rue. Numéro
- Piste cyclable

Le site du projet bénéficie d'une desserte routière optimale grâce à la présence d'axe routier structurant dans son environnement proche.

En effet, la RD763 (reliant la RD160, LA ROCHE-SUR-YON et MONTAIGU-VENDEE au Nord de la zone de chalandise) permet de connecter le site du projet au reste de la zone commerciale (au Sud et au Nord), ainsi qu'au boulevard périphérique Nord de LA ROCHE-SUR-YON (RD160).

Le site du projet et la zone commerciale des Flâneries disposent d'une excellente desserte routière.

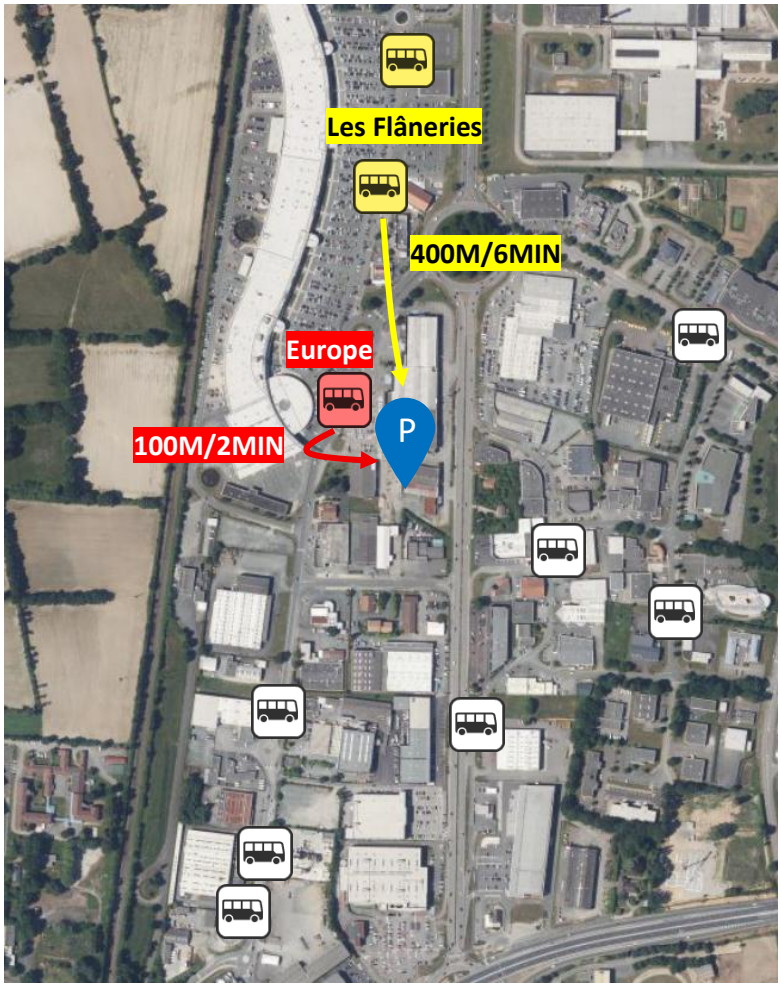
- La desserte en transports collectifs actuelle et future

▶ *Source : impulsyon.fr*

A l'échelle des villes limitrophes

La desserte en transports en commun urbaine et intercommunale est présentée dans la partie précédente aux pages 22 à 24.

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN DU SITE DU PROJET – SOURCE GEOPORTAIL, POLYGONE 2025

Les arrêts de bus les plus proches du site du projet sont « Europe », situé à seulement 100 mètres, soit environ 2 minutes à pied, et « Les Flâneries », situé à 400 mètres, soit 6 minutes à pied.

Ils sont desservis par plusieurs lignes du réseau Impulsyon de l'agglomération yonnaise : les lignes 1, 2, 7 et 12, ainsi que par les lignes de nuit N1 et N2 (qui circule entre 22h et 1h50, du jeudi au samedi).

Les lignes 1 et 2 relient Atinéa à Tournefou, avec une fréquence de passage toutes les 20 minutes entre 6h30 et 20h30.

La ligne 7 (Napoléon – Beaupuy) et 12 12 (Mouilleron – Les Clouzeaux) assurent un service aux heures de pointe, entre 7h et 19h.

Cette desserte dense et variée garantit une accessibilité optimale au site du projet, tout au long de la journée et depuis de nombreuses zones du territoire.

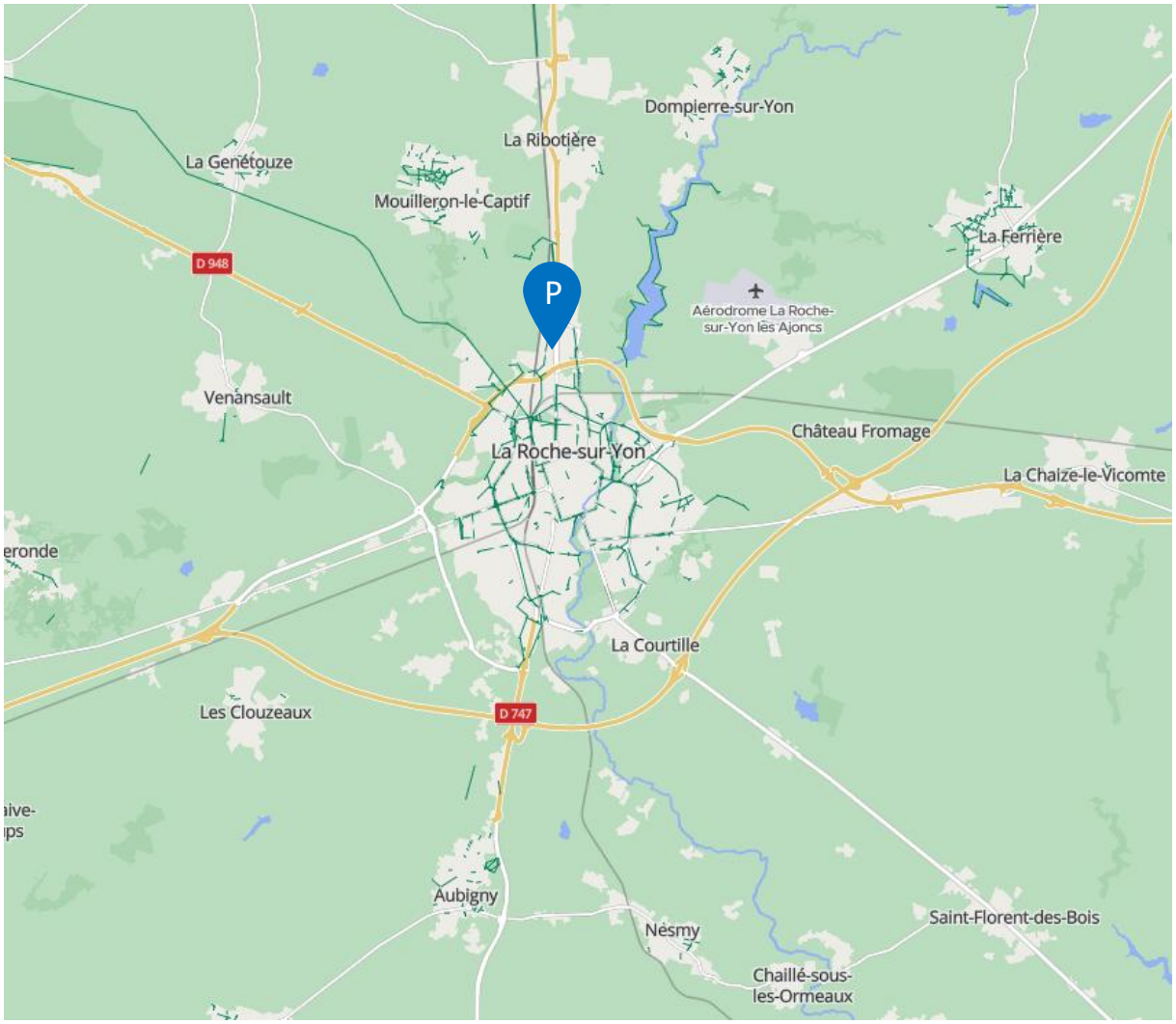
Les fiches horaires des lignes de bus susmentionnées sont présentées en annexes de ce document.

Le site du projet bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun.

- La desserte cycliste actuelle et future

▶ *Source : Géovélo, larochesuryon.fr, Plan Vélo 2022-2034 La Roche-sur-Yon*

A l'échelle des villes limitrophes

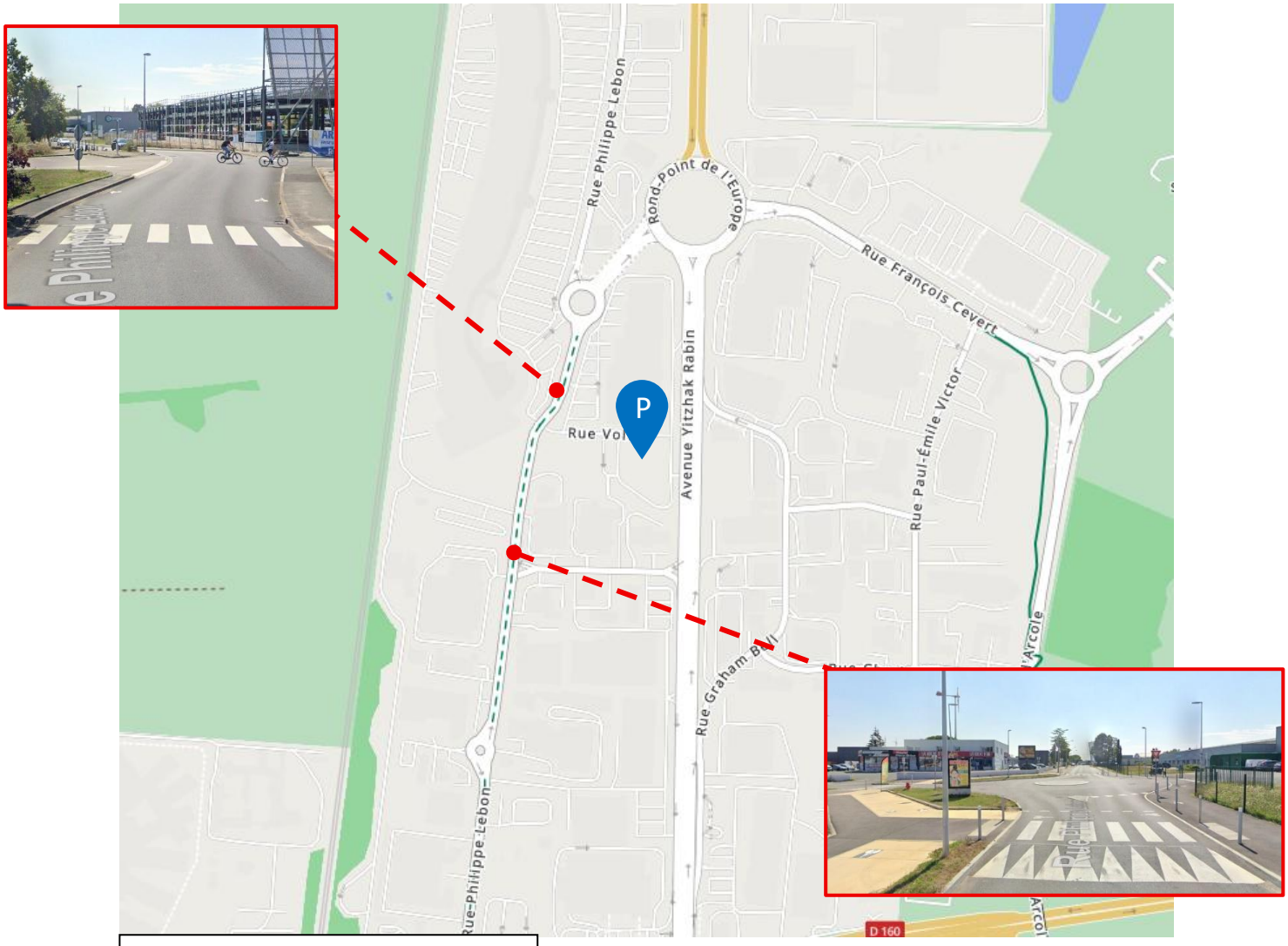


Légende :

— Pistes cyclables et voies dédiées
Voies comportant un aménagement cyclable séparé de la circulation automobile

AMENAGEMENTS CYCLABLES AU SEIN DE LA ZONE D'ETUDE – SOURCE GEOVELO

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Légende :

- Pistes cyclables et voies dédiées
  Voies comportant un aménagement cyclable séparé de la circulation automobile
- Double-sens cyclables
- Voies cyclables partagées
  Voies comportant un aménagement cyclable partagé avec la circulation automobile (bandes, voies de bus)

DESSERTE CYCLABLE DU SITE DU PROJET – SOURCE GEOVELO

Le site du projet se positionne à proximité immédiate d'une piste cyclable partagée.

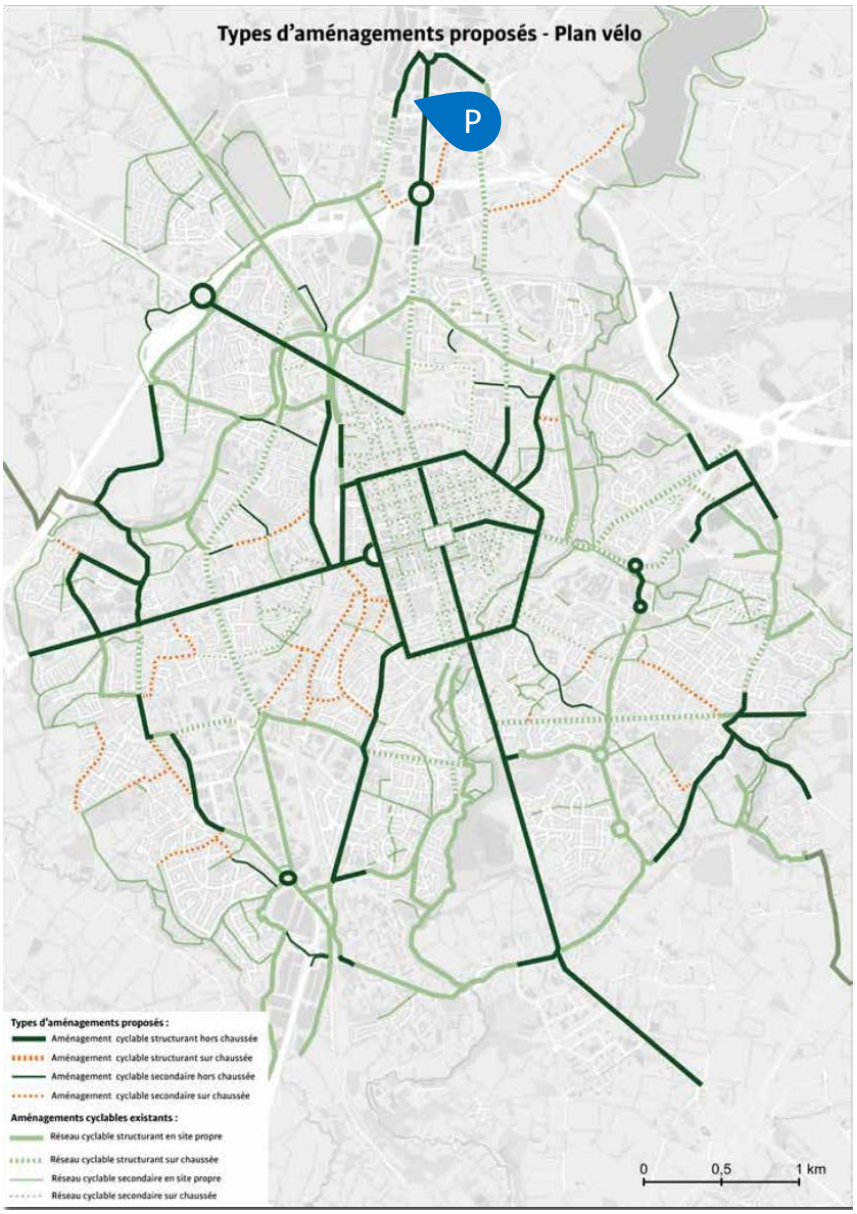
Cette piste permet de connecter la zone commerciale au reste de la ville de LA ROCHE-SUR-YON et plus particulièrement son centre-ville.

Cet aménagement permet aux cyclistes d'accéder au site du projet, bien qu'il soit nécessaire de partager la route avec les autres usagers de la route.

Le site du projet bénéficie d'une desserte cyclable convenable.

Afin de développer l'utilisation des modes de transports doux sur son territoire, la Ville de LA ROCHE-SUR-YON a initié une démarche d'élaboration d'un Plan vélo à la fin de l'année 2020.

Dans ce cadre, les discontinuités cyclables, les lieux d'accidents réguliers, etc. ont été identifiés afin de répondre à la demande et améliorer la sécurité des cyclistes.



EXTRAIT DU PLAN VELO 2022-2034 DE LA ROCHE-SUR-YON

Au total, le Plan vélo propose la résolution de 31,5 kilomètres de discontinuités dont 22,8 kilomètres d'aménagements à réaliser hors chaussée et 8,7 kilomètres d'aménagements sur chaussée. A ce jour le réseau cyclable existant de la ville propose un linéaire de 66,8 kilomètres dont 38,6 kilomètres d'aménagements hors chaussée et 28,2 kilomètres d'aménagements sur chaussée. Une fois les propositions du Plan vélo entièrement réalisées, le réseau cyclable de la Ville atteindra les 98,3 kilomètres d'aménagements.

Ainsi, le site du projet bénéficiera d'une meilleure continuité cyclable, par la liaison des pistes des rues des Flâneries et de François Cervert.

Cette nouvelle desserte permettra ainsi de relier les parties Ouest et Est de la zone commerciale et d'équiper la RD763, ce qui facilitera et diminuera le temps de déplacement des cyclistes.

Types d'aménagements	Discontinuités structurantes	Discontinuités secondaires	Ensemble Plan Velo	Existant
Hors chaussée	18,76 kms	4,03 kms	22,8 kms	38,6 kms
Sur chaussée	2,13 kms	6,58 kms	8,7 kms	28,2 kms
TOTAL	**20,89 kms**	**10,6 kms**	**31,5 kms**	**66,8 kms**

TOTAL RÉSEAU	**98,3 kms**

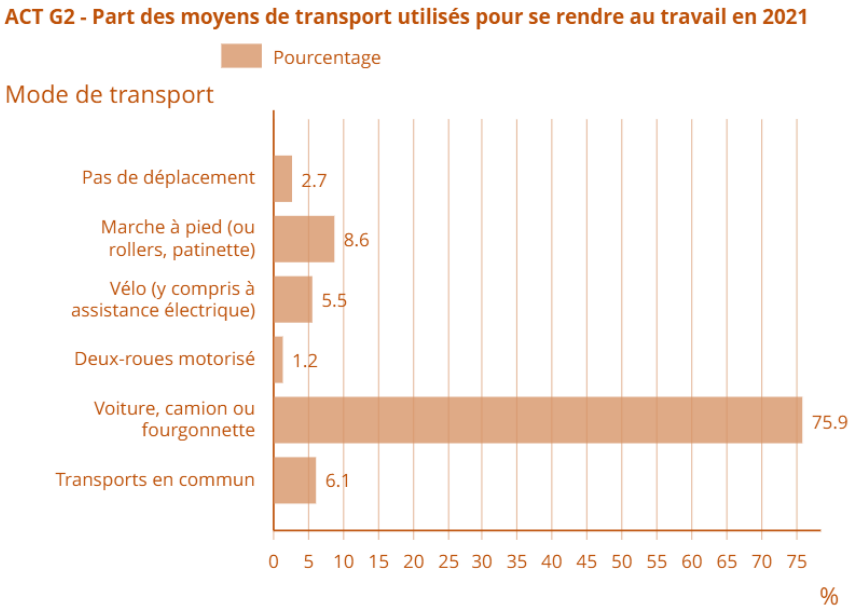
EXTRAIT DU PLAN VELO 2022-2034 DE LA ROCHE-SUR-YON

- La desserte piétonne actuelle et future

▶ *Source : INSEE 2025, Géoportail, Google Earth*

A l'échelle des villes limitrophes

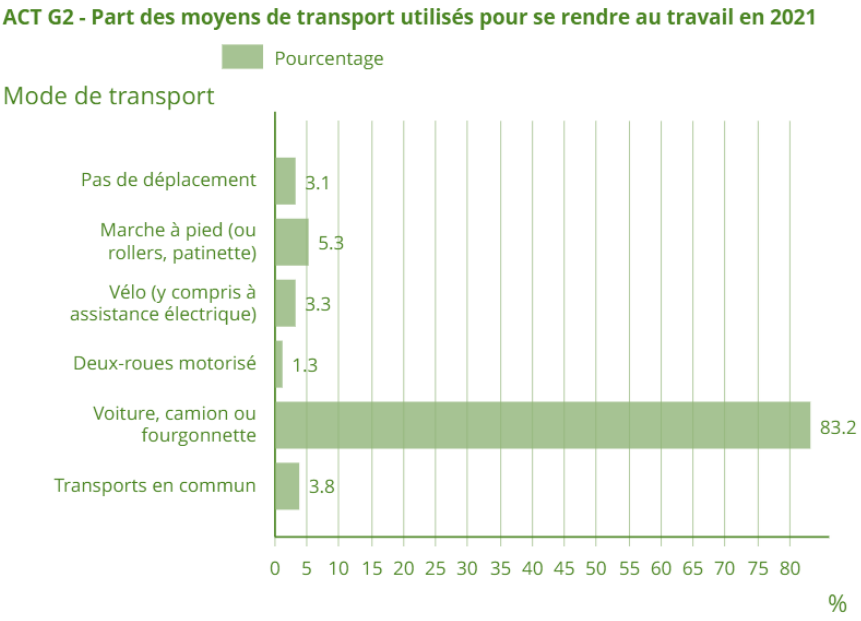
La marche représente 8,6 % des déplacements domicile-travail à LA ROCHE-SUR-YON, ce qui en fait le deuxième mode de transport le plus utilisé, derrière la voiture, qui concerne 75,9 % des trajets quotidiens.



PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2021 A LA ROCHE-SUR-YON - SOURCE INSEE 2025

À l'échelle de l'agglomération yonnaise, cette tendance se confirme, bien que l'usage de la voiture y soit encore plus marqué : 83,2 % des actifs l'utilisent pour se rendre au travail.

Cette prédominance de l'automobile s'explique notamment par le caractère plus rural des communes environnantes, où les alternatives à la voiture sont souvent moins développées.



PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2021 AU SEIN DE LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION - SOURCE INSEE 2025

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



PERIMETRE ACCESSIBLE EN MOINS DE 10 MINUTES A PIED AUTOUR DU PROJET – SOURCE GEOPORTAIL

À proximité immédiate du projet, de nombreux aménagements piétonniers sont présents. Ils assurent une bonne connexion entre les différentes entités de la zone commerciale.

Ces cheminements favorisent l'accessibilité piétonne et renforcent la cohérence du pôle commercial.

Le site du projet bénéficie d'une excellente desserte piétonne.

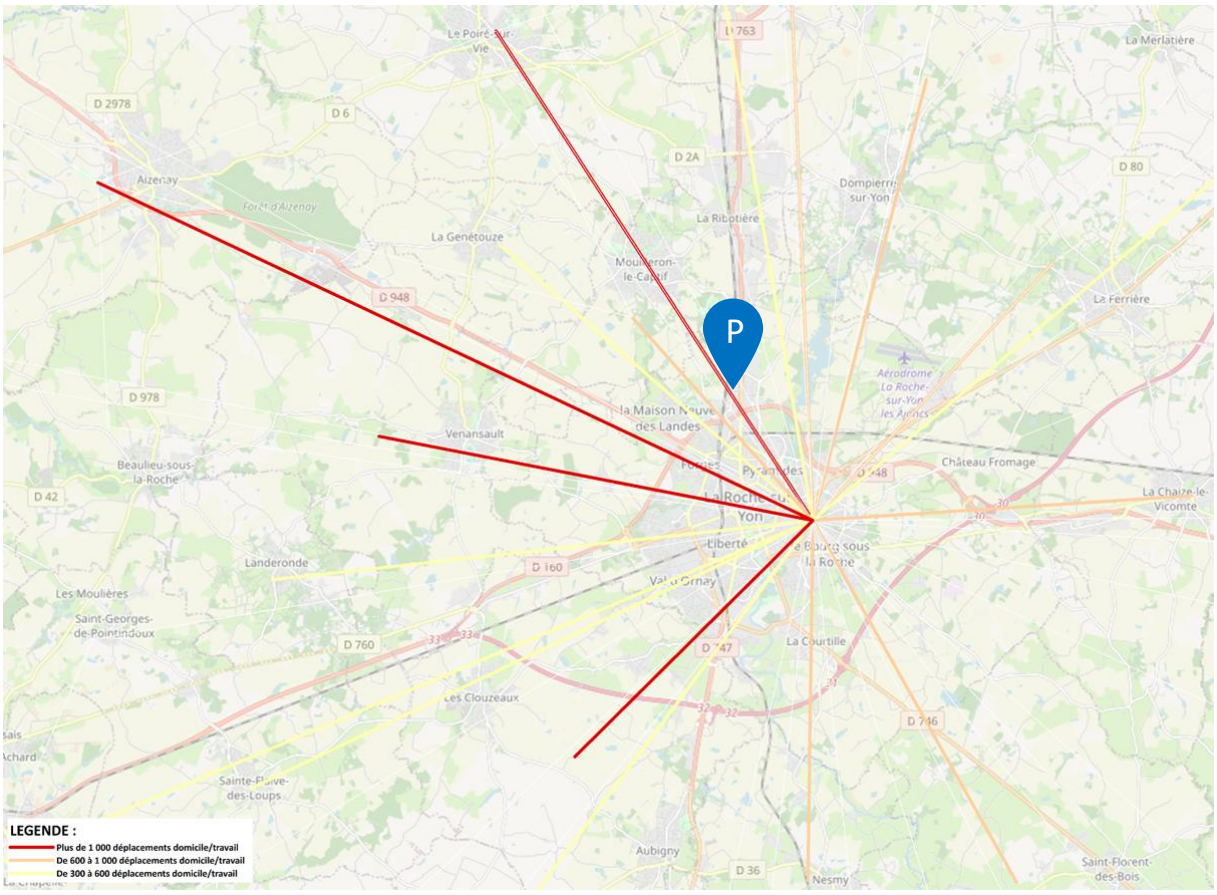
- Les flux pendulaires journaliers, voire saisonniers entre les territoires

▶ *Source : SCOT du Pays Yon et Vie*

Les flux pendulaires journaliers sur le territoire de la zone de chalandise s'axent principalement autour de LA ROCHE SUR YON, car la commune concentre une grande part des emplois. Cependant le reste de son agglomération attire également des actifs.

Les migrations domicile-travail

Où vont travailler les actifs du pays Yon et Vie ?	Les actifs qui habitent :		
travaillent :	La Roche-sur-Yon Agglomération	CC Vie et Boulogne	Pays Yon et Vie
dans leur commune de résidence	47,3%	27,5%	40,8%
ailleurs dans leur epci de résidence	28,4%	13,6%	23,6%
ailleurs dans le Pays Yon et Vie	5,4%	31,5%	13,9%
dans les epci limitrophes	11,5%	19,7%	14,2%
ailleurs en Vendée	3,5%	2,3%	3,1%
à l'extérieur de la Vendée *(hors epci limitrophe)*	4,0%	5,3%	4,5%
dont Nantes Métropole	*1,7%*	*2,7%*	*2,0%*
Total actifs ayant un emploi	100,0%	100,0%	100,0%



LA ROCHE-SUR-YON : POLE ECONOMIQUE MAJEUR DU TERRITOIRE

f) Les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines et les disponibilités foncières connues.

Les opérations d'urbanisme

▶ *Source : larochesuryon.fr*

LA ROCHE-SUR-YON : commune d'implantation

1 QUARTIER SULLY (situé à 2,4 km du projet, soit 5 min en voiture)

Situé à l'entrée nord de LA ROCHE-SUR-YON, le quartier Sully est un corridor en friche de plus de 14 hectares. Au sein de ce vaste périmètre, la Ville imagine un écoquartier verdoyant de 600 logements tourné vers le sport et les mobilités douces. La phase de concertation publique s'achève et les travaux de démolition et de dépollution démarreront en 2025. Une mission confiée à l'Établissement public foncier (EPF) de Vendée.



- 14,5 hectares concernés
- 600 logements prévus
- 3 hectares d'espaces verts
- 1 500 m² de commerces
- 1 500 m² d'activités économiques (loisirs, bureaux…)
- 2 500 m² d'équipements d'intérêt collectif (crèche, médiathèque, espaces communs…)

Calendrier :

- Fin d'année 2024 : présentation détaillée des objectifs du projet.
- 2025 : approbation du dossier de création de Zac puis désignation de l'aménageur.
- 2026-2027 : études techniques financières et dossiers administratifs.
- 2028-2040 : travaux puis arrivée progressive des habitants et des équipements.

2 HOTEL DE VILLE ET D'AGGLOMERATION (situé à 3,8 km du projet, soit 9 min en voiture)

Ce nouveau pôle administratif a pour ambition d'offrir aux 100 000 habitants de l'agglomération un guichet unique pour leurs démarches quotidiennes. Composé de 3 niveaux, il accueillera également une salle des mariages, un auditorium et un atrium et intégrera également d'ici 2028 le futur musée – espace Napoléon afin de valoriser les œuvres des collections et l'identité napoléonienne de la ville.

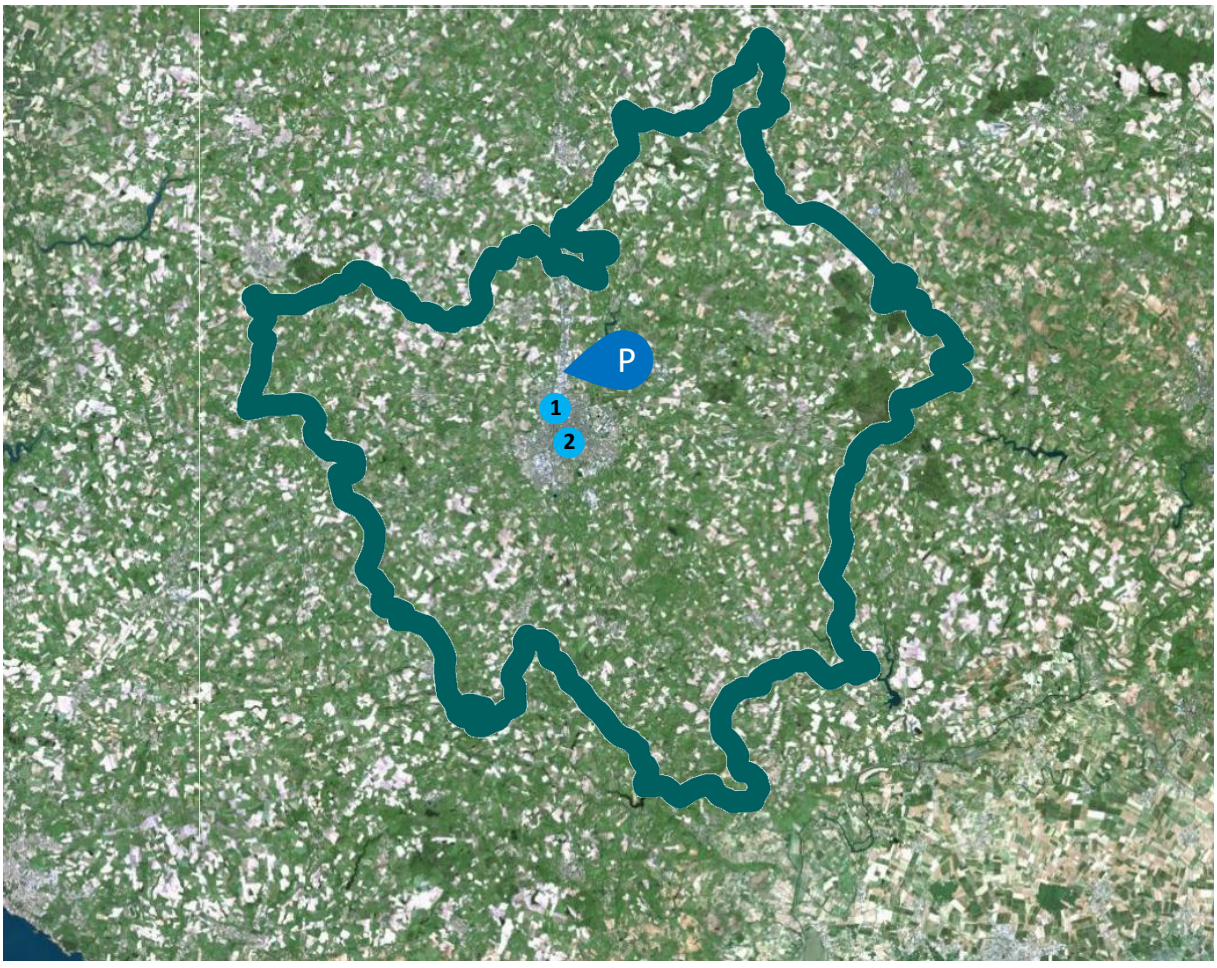


- Une surface totale d'environ 8 000 m² dédiés à des locaux ou dégagements
- 2 000 m² en rez-de-chaussée
- 700 m² de bureaux par niveau
- 330 m² de surface pour la verrière
- 5 585 heures de travail minimum réservées au public éloigné de l'emploi

Calendrier :

- Novembre 2024 à mars 2025 : travaux de couverture et construction de la verrière
- Décembre 2024 à novembre 2025 : travaux intérieurs
- Juillet 2025 : ouverture de l'Hôtel de Ville et d'Agglomération (salle des mariages)
- Novembre 2025 : ouverture de l'accueil et de la salle des conseils et déménagement des autres services (état civil, proximité et prévention, urbanisme, commerce et développement économique)

Nous ne relevons pas d'autres opérations d'urbanisme au sein de la zone d'étude.



LOCALISATION DES OPERATIONS D'URBANISME AU SEIN DE LA ZONE D'ETUDE – SOURCE GEOPORTAIL

Les programmes de logement

▶ *Source : selogerneuf.com*

LA ROCHE-SUR-YON : commune d'implantation

LES JARDINS DE LA BROSSARDIERE (Chemin de la Brossardière)

Programme de 34 logements

Livraison 3e trimestre 2027

Situé à 3,5 km du projet, soit 8 min en voiture

VILLA JOSEPHINE (137 boulevard Aristide Briand)

Programme de 5 logements

Livraison 4e trimestre 2026

Situé à 3,8 km du projet, soit 9 min en voiture

143 ZOLA (143, Rue Emile Zola)

Programme de 150 logements

Livraison 4e trimestre 2028

Situé à 4,6 km du projet, soit 10 min en voiture

YONORA (195 rue Georges Mazurelle)

Programme de 56 logements

Livraison 4e trimestre 2027

Situé à 10,9 km du projet, soit 13 min en voiture

NATURE ET SENS (rue Auguste Murail)

Programme de 46 logements

Livraison 2e trimestre 2026

Situé à 7,1 km du projet, soit 10 min en voiture

LE PARC DE L'ETANG (43 rue Maxime Dervieux)

Programme de 80 logements

Livraison 1er trimestre 2027

Situé à 9,4 km du projet, soit 13 min en voiture

IMPERIO (8 place Napoléon)

Nombre de logements non spécifié

Livraison 4e trimestre 2025

Situé à 4,1 km du projet, soit 10 min en voiture

CARRE NAPOLEON (Place Napoléon)

Nombre de logements non spécifié

Livraison immédiate

Situé à 4,1 km du projet, soit 10 min en voiture

LE MARENGO (rue du Maréchal Joffre)

Nombre de logements non spécifié

Livraison 3e trimestre 2025

Situé à 4,4 km du projet, soit 11 min en voiture

OPPORTUNEO PARC (impasse Gay Lussac)

Programme de 27 logements

Livraison 4e trimestre 2027

Situé à 1,9 km du projet, soit 4 min en voiture

AZOR (20 rue des Myosotis)

Programme de 32 logements

Livraison 2e trimestre 2025

Situé à 2,7 km du projet, soit 6 min en voiture

DOMAINE DE L'YON (rue Olof Palme)

Nombre de logements non spécifié

Livraison 4e trimestre 2027

Situé à 6,4 km du projet, soit 12 min en voiture

RIVE GAUCHE RIVE DROITE (22 chemin de la Pairette)

Nombre de logements non spécifié

Livraison 4e trimestre 2026

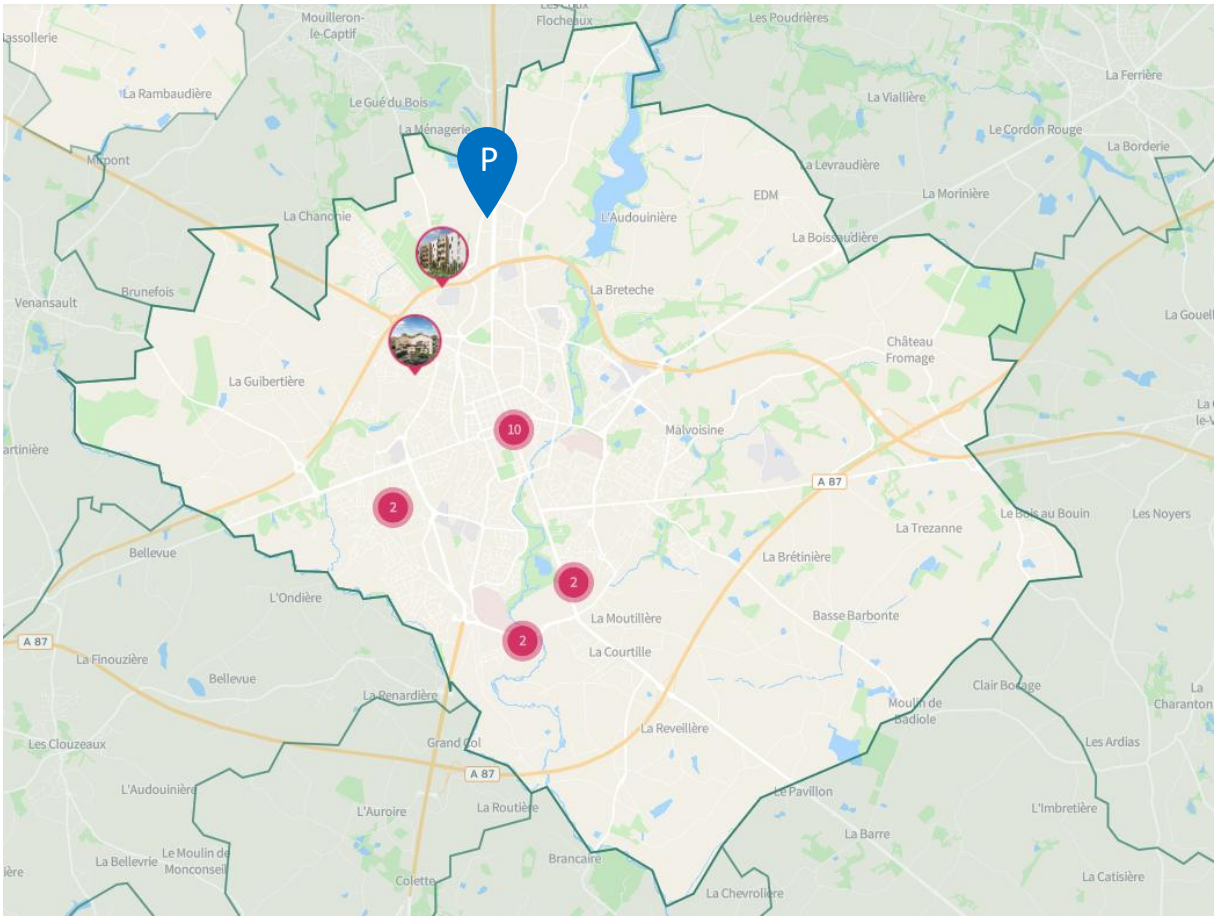
Situé à 10,9 km du projet, soit 13 min en voiture

STELLA MATUTINA (49 rue d'Ecquebouille)

Programme de 25 logements

Livraison immédiate

Situé à 4,8 km du projet, soit 9 min en voiture



LOCALISATION DES PROGRAMMES IMMOBILIERS DE LA ROCHE-SUR-YON – SOURCE SELOGERNEUF.COM

Nous ne relevons pas de programme de logements au sein des communes limitrophes à LA ROCHE-SUR-YON.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines

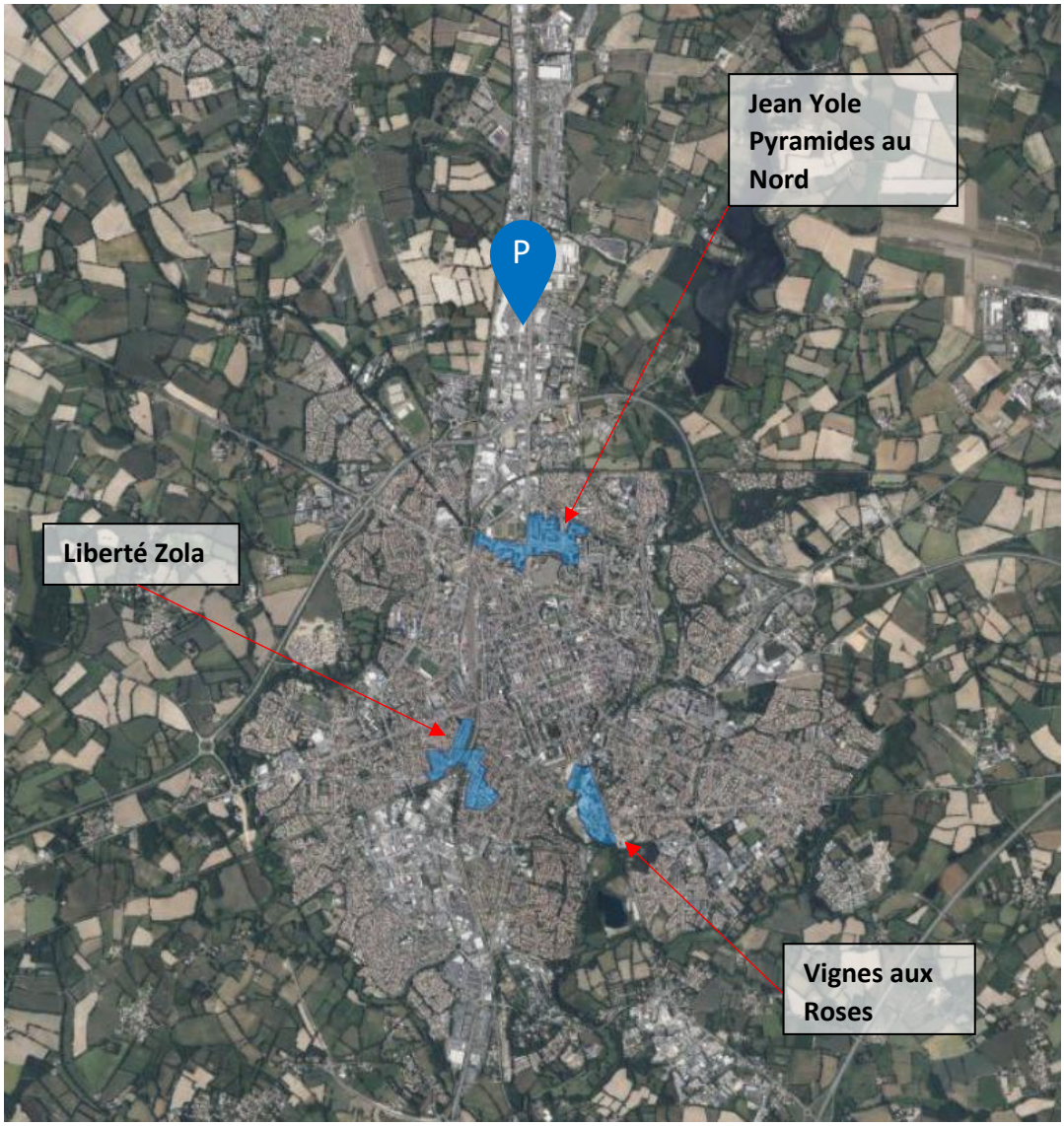
▶ *Source : Géoportail*

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) sont des quartiers définis, par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, pour être la cible d'actions prioritaires de la politique de la ville en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires.

A l'échelle des villes limitrophes

Nous ne relevons aucune zone franche urbaine sur notre zone d'études. Nous pouvons cependant noter la présence de trois quartiers prioritaires de la politique de la ville sur la commune de LA ROCHE SUR YON. Il s'agit des quartiers :

- Jean Yole Pyramides au Nord
- Liberté Zola proche du centre-ville
- Vignes aux Roses également proche du centre-ville

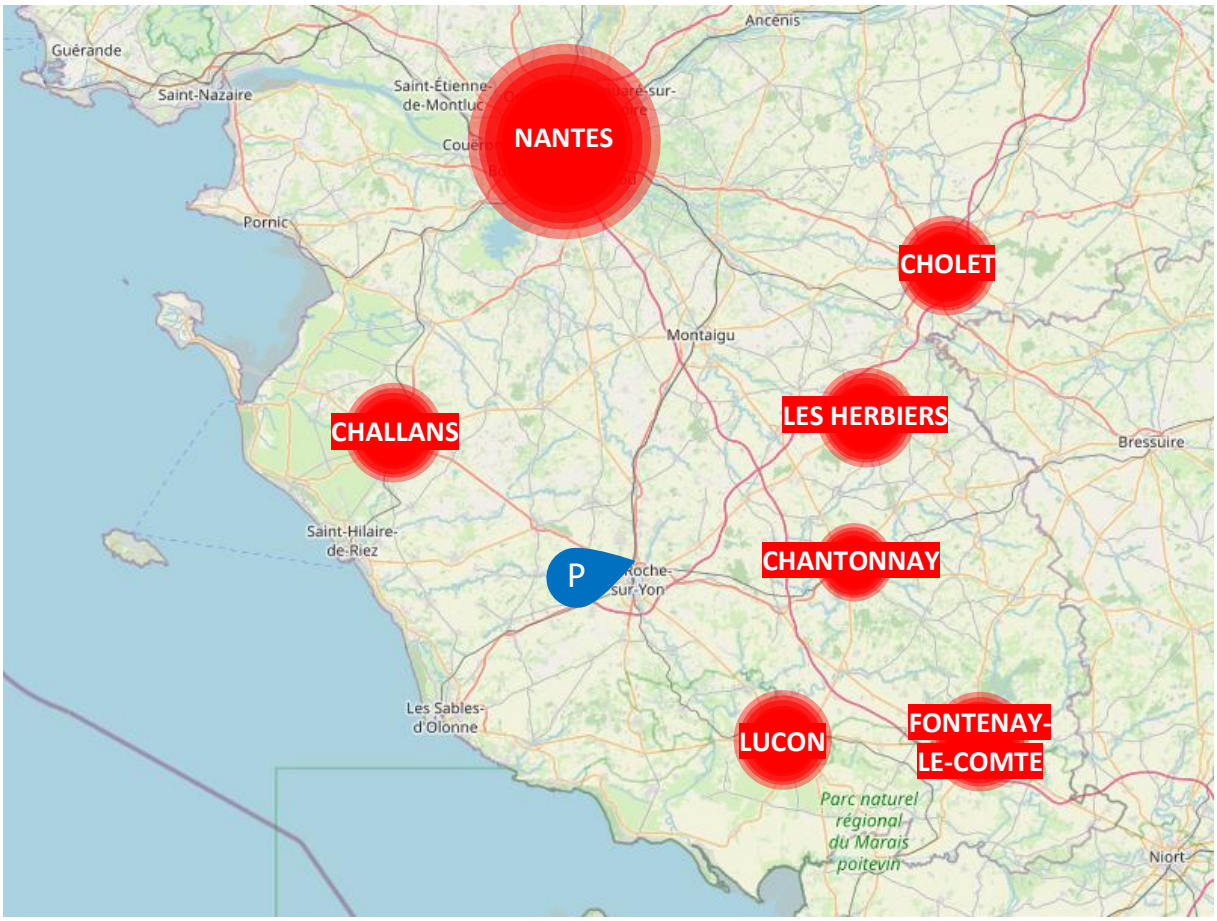


CARTE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE LA ROCHE SUR YON

g) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet

- *Source : Codata 2025, LSA Expert janvier 2025, OpenStreetMap, Géoportail, chronometrages Google Maps 22/05/2025*

Au regard de l'envergure de la zone d'implantation du site de projet, ainsi que de la taille de la zone de chalandise, nous n'identifions pas de pôles commerciaux spécifiques pouvant exercer une pression sur les chalands de la zone commerciale. Nous présentons toutefois les pôles commerciaux les plus proches de la zone de chalandise, notamment ceux de la Métropole nantaise (située à 66,1 km du projet, soit 51 min en voiture).



LOCALISATION DES POLES SITUES EN DEHORS DE LA ZONE DE CHALANDISE ET POUVANT EXERCER UNE PRESSION SUR SA POPULATION – SOURCE OPENSTREETMAP, POLYGONE 2025

Ci-dessous, les principales locomotives commerciales des pôles susmentionnés :

1. CHALLANS (situé à 41,4 km du projet, soit 32 min en voiture) :
   - CC LES ALIZES (situé à 45,1 km du projet, soit 33 min en voiture) :
     - E. LECLERC : 5 980 m²
     - BRICO E. LECLERC : 4 200 m²
   - HYPER U : 7 650 m² (situé à 41,1 km du projet, soit 31 min en voiture)

2. LES HERBIERS (situé à 52,9 km du projet, soit 39 min en voiture) :

- CC LES HERBIERS (situé à 52,2 km du projet, soit 38 min en voiture) :
  - HYPER U : 9 100 m²
  - GAMM VERT : 4 710 m²
  - LAMAISON.FR : 2 860 m²
  - INTERSPORT : 1 970 m²
  - LA FOIR'FOUILLE : 1 572 m²
- CC E. LECLERC LES HERBIERS (situé à 53,4 km du projet, soit 41 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 5 500 m²
  - BRICO E. LECLERC : 3 650 m²

3. CHANTONNAY (situé à 36,9 km du projet, soit 29 min en voiture) :

- HYPER U : 4 934 m² (situé à 37,4 km du projet, soit 30 min en voiture)
- PA POLARIS (situé à 38,6 km du projet, soit 31 min en voiture) :
  - BRICO CASH : 4 755 m²
  - E. LECLERC : 4 600 m²
  - MAGASIN VERT : 3 200 m²

4. LUCON (situé à 47,2 km du projet, soit 40 min en voiture) :

- CC LA BELLE VIE (situé à 48,7 km du projet, soit 41 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 6 594 m²
  - INTERSPORT : 1 400 m²
- SUPER U : 6 500 m² (situé à 45,2 km du projet, soit 38 min en voiture)

5. FONTENAY-LE-COMTE (situé à 62,1 km du projet, soit 44 min en voiture) :

- CC E. LECLERC FONTENAY (situé à 61,5 km du projet, soit 43 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 5 937 m²
- ZI ST-MEDARD-DES-PRES (situé à 65,2 km du projet, soit 44 min en voiture) :
  - HYPER U : 5 950 m²
  - GAMM VERT : 3 300 m²
  - BRICOMARCHE : 2 676 m²
  - POINT. P : 1 990 m²

6. CHOLET (situé à 71,7 km du projet, soit 50 min en voiture) :

- CC PK 3 (situé à 69,4 km du projet, soit 44 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 7 180 m²
  - BRICO DEPOT : 5 275 m²
  - GEMO : 1 960 m²
- CC CARREFOUR CHOLET (situé à 76,6 km du projet, soit 48 min en voiture) :
  - CARREFOUR : 7 150 m²
  - BOULANGER : 1 800 m²

7. NANTES (situé à 66,1 km du projet, soit 51 min en voiture) :

- CC PARIDIS (situé à 71,9 km du projet, soit 50 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 10 700 m²
  - BOULANGER : 1 935 m²
  - ESPACE CULTUREL E. LECLERC : 1 450 m²
- CC CARREFOUR LA BEAUJOIRE (situé à 73,1 km du projet, soit 52 min en voiture) :
  - CARREFOUR : 14 500 m²
  - CASTORAMA : 11 355 m²
- CC BEAULIEU (situé à 64,2 km du projet, soit 48 min en voiture) :
  - CARREFOUR : 9 200 m²
  - PRIMARK : 4 100 m²
  - H & M : 1 713 m²
- CC ATLANTIS (situé à 74,2 km du projet, soit 53 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 11 700 m²
  - IKEA : 13 000 m²
  - DECATHLON : 7 264 m²
  - BRICO DEPOT : 7 200 m²
  - BUT : 5 500 m²
  - ESPACE CULTUREL E. LECLERC : 2 700 m²
  - BOULANGER : 2 445 m²
- CC LE SILLON SHOPPING (situé à 77,2 km du projet, soit 57 min en voiture) :
  - AUCHAN : 10 600 m²
- CARREFOUR SAINT-HERBLAIN : 7 500 m² (situé à 74,8 km du projet, soit 57 min en voiture)
- CC POLE SUD (situé à 65 km du projet, soit 47 min en voiture) :
  - E. LECLERC : 8 865 m²
  - LEROY MERLIN : 9 495 m²
  - JARDILAND : 6 096 m²
  - E. LECLERC MEUBLES : 2 500 m²
  - INTERSPORT : 2 400 m²

3° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation, des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet et de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune d'implantation est membre, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique

Animation des principaux secteurs existants

Comme l'ensemble du Grand Ouest, le territoire est positionné à l'écart des grands flux européens. Néanmoins, l'attractivité conjuguée des littoraux et des métropoles est une tendance jugée structurelle au niveau mondial (à l'horizon 2050, 80 % de la population mondiale sera située à moins de 100 kilomètres des côtes). Le territoire est ainsi dans une dynamique particulièrement positive, à l'interface d'un littoral et de systèmes urbains (NANTES, LA ROCHELLE/NIORT/ POITIERS) attractifs.

Avec 284 376 habitants dont 54 941 pour LA ROCHE-SUR-YON et 48 740 pour LES SABLES D'OLONNE, le territoire est bipolaire. Malgré tout, LA ROCHE-SUR-YON anime l'espace qu'elle polarise par ses services, son économie, son offre culturelle, et en retour elle tire parti des aménités que procurent ces espaces ruraux et littoraux : elle a la capacité d'allier une grande qualité de vie dans un territoire à taille humaine et la proximité d'un certain nombre de services.

Un département isolé des flux européens mais dynamique

La Vendée fait preuve d'un dynamisme et d'une attractivité démographiques remarquables, parmi les plus importants à l'échelle européenne. À la 200^{e} place en nombre d'habitants, elle se hisse dans les 50 premiers territoires en termes de croissance démographique depuis 2005. Cette situation est d'ailleurs à replacer dans le contexte général d'un Grand Ouest français certes excentré mais particulièrement dynamique. Ce dynamisme se confirme d'un point de vue économique. Le territoire représente une zone d'étude qui a la particularité de faire partie des quelques territoires français à tirer leur dynamisme des fonctions productives (industries, services aux entreprises…).

Un territoire facilement accessible

La zone de chalandise possède un réseau routier principal de qualité. Au Nord, LA ROCHE-SUR-YON est reliée à NANTES via l'A83 et la D937 / 763 et à ANGERS et CHOLET via l'A87. Au Sud, l'A83 rejoint NIORT et au-delà POITIERS, ainsi que BORDEAUX par l'A10. Ensuite de nombreuses routes départementales permettent de relier les différentes communes de la zone de chalandise à la ville d'implantation du projet. Les transports en commun sont plutôt bien développés avec une offre régulière à l'échelle départementale et régionale (réseau ALEOP) et notamment sur l'agglomération Yonnaise puisque le réseau urbain facilite la mobilité des clients. Les modes de transports alternatifs sont également bien développés, en témoigne l'importance des aménagements cyclables sur le territoire.

Une croissance démographique régulière

La population actuelle sur le territoire de la zone de chalandise est de 284 376 habitants en 2025. Depuis 2015, ce territoire connait une croissance démographique de l'ordre de + 11,36 %, soit 29 006 habitants supplémentaires. Selon nos estimations, la population pourrait croître davantage d'ici 2030, avec une progression de l'ordre de 5,77 % pour atteindre 300 786 habitants.

La croissance de la population est liée pour 43 % au solde naturel (différence entre les naissances et les décès). Celui-ci progresse entre la période 1999-2008 et la période 2008-2012.

La croissance de la population est également liée pour 57 % au solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs). C'est une évolution marquante du territoire puisque, si le solde naturel est resté relativement stable, le solde migratoire est en forte progression depuis le début des années 2000.

Le solde migratoire est en provenance principalement de la région des Pays de la Loire, des départements des Deux-Sèvres et de la Vienne en Aquitaine-Poitou-Charentes-Limousin, et de la région Île de France.

Un tissu économique marqué par la présence de grands établissements industriels

Le territoire de la zone de chalandise accueille de nombreux établissements industriels. De par la présence du pôle de LA ROCHE-SUR-YON, le tissu économique de la zone de chalandise est marqué par la forte représentation des établissements liés aux services aux entreprises et aux personnes.

Une zone de chalandise marqué par un fort attrait touristique sur le littoral

Le département de la Vendée est marqué par un fort attrait touristique, comme évoqué précédemment. La zone de chalandise bénéficie de points d'intérêts tels que les communes des SABLES-D'OLONNES, LA ROCHE-SUR-YON et TALMONT-SAINT-HILAIRE. Cependant dans la grande majorité, la zone de chalandise concerne des communes peu tournées vers l'activité touristique.

Un territoire présentant une armature commerciale dense

Le territoire de la zone de chalandise concentre de nombreux espaces commerciaux. Ces zones commerciales sont principalement concentrées autour des grands pôles urbains de la zone de chalandise (LA ROCHE-SUR-YON, AIZENAY, LES SABLES D'OLONNE). Ces zones profitent majoritairement aux magasins de grand format. Ces dernières années, la majorité des nouvelles implantations commerciales sur le territoire concernaient ce type de commerces.

En conclusion, le projet aura pour but de répondre à une demande croissante sur le territoire, en témoigne la progression démographique observée. La bonne accessibilité de la zone d'implantation du projet selon les différents modes de transports favorise cette implantation. D'autre part, les enseignes d'équipement de la maison et/ou de la personne qui intègreront le projet permettront de conforter et développer l'offre sur ces secteurs d'activités au sein de la zone commerciale Nord et ainsi de conforter le rayonnement de cette zone majeure à l'échelle du bassin de vie.

Une zone de chalandise en constante évolution

▶ *Source : Insee POLYGONE 2025*

En lien avec le dynamisme de la ville (+ 3,58 % d'évolution démographique en 10 ans) et du département (+ 8,85 % depuis 10 ans), la zone de chalandise rencontre elle aussi un fort dynamisme depuis 2015.

En effet, la population a progressé de **+11,55 %,** ce qui représente 40 397 résidents supplémentaires en 10 ans.

Elle devrait continuer sa progression à l'horizon 2030, avec une projection de population de + 5,77 %, soit 22 513 résidents supplémentaires d'ici 5 ans.

Au travers de la diversification du site commercial, le projet répondra à ces nouveaux résidents en leur proposant un site diversifié, complet en réponse à leurs attentes.

Un projet générateur d'emplois

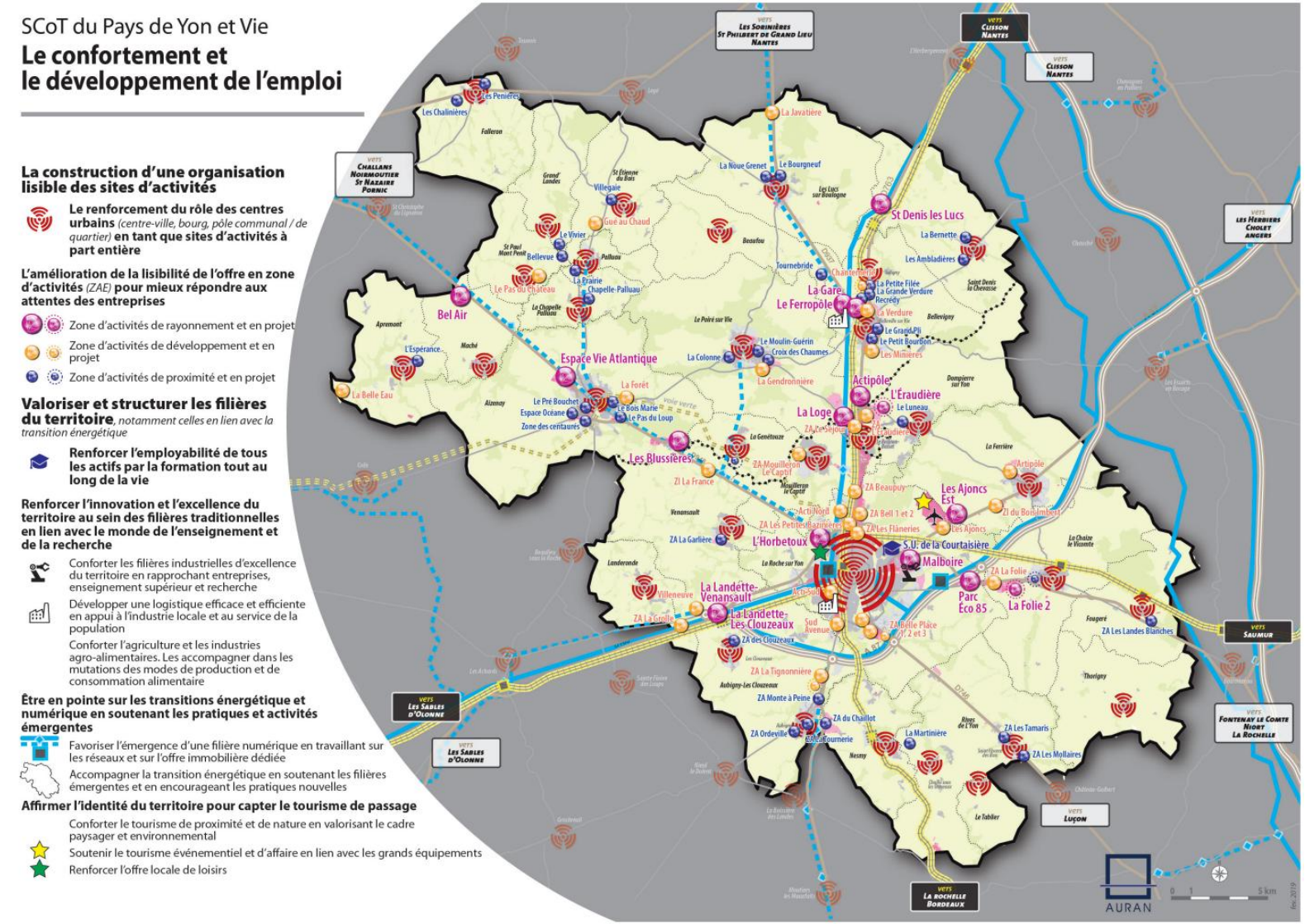
En l'absence de commercialisation aboutie mais au regard de la surface de vente des 3 cellules, une estimation de 15 emplois créés par le projet est formulée.



INSERTION DU PROJET

Des zones d'activités dynamiques

La zone de chalandise regroupe un grand nombre de zones d'activités. A l'échelle du SCoT du Pays Yon et Vie notamment les zones d'activités représentent 1 478 hectares soit 24 % des territoires urbanisés. Ces dernières sont globalement réparties comme le démontre la carte ci-dessous (extrait DOO du SCoT).



Les fonds LEADER[1]

En raison de la taille de la zone de chalandise, nous recensons plusieurs territoires couverts par des fonds LEADER pour la période 2023-2027 :

Département	Groupes d'action locale (GAL)	Structures porteuses	Enveloppe allouée (répartition des enveloppes sur la base de la population municipale au 1er janvier 2020 - source : INSEE)
Vendée	GAL Sud Vendée Littoral	Communauté de communes Sud Vendée Littoral	959 016 €
Vendée	GAL Bocage Vendéen	Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen	2 313 284 €
Vendée	GAL Nord-Ouest Vendée	Communauté de communes "Challans Gois communauté"	1 433 632 €
Vendée	GAL Sud-Ouest Vendée	Syndicat Mixte Vendée Coeur Océan	944 497 €
Vendée	GAL Vie et Boulogne	Communauté de communes Vie et Boulogne	788 555 €
Vendée	GAL Sud Vendée	Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée	1 161 891 €

A titre informatif, le territoire d'implantation du projet (l'agglomération de LA ROCHE-SUR-YON), n'est pas couvert pas un Groupe d'Action Local.

Les fonds FISAC[2]

L'Office du Commerce, créé dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) est le guichet unique du commerce à LA ROCHE-SUR-YON, dont la première vocation est de fédérer les acteurs locaux du commerce. Situé Galerie de l'Empire, il accueille les commerçants locaux et les porteurs de projets, afin de leur apporter une solution rapide à leurs questions sur de nombreux sujets tels que par exemple : la recherche de locaux commerciaux, les aides à la création d'entreprise dans le secteur commercial, les informations sur le commerce local, etc.

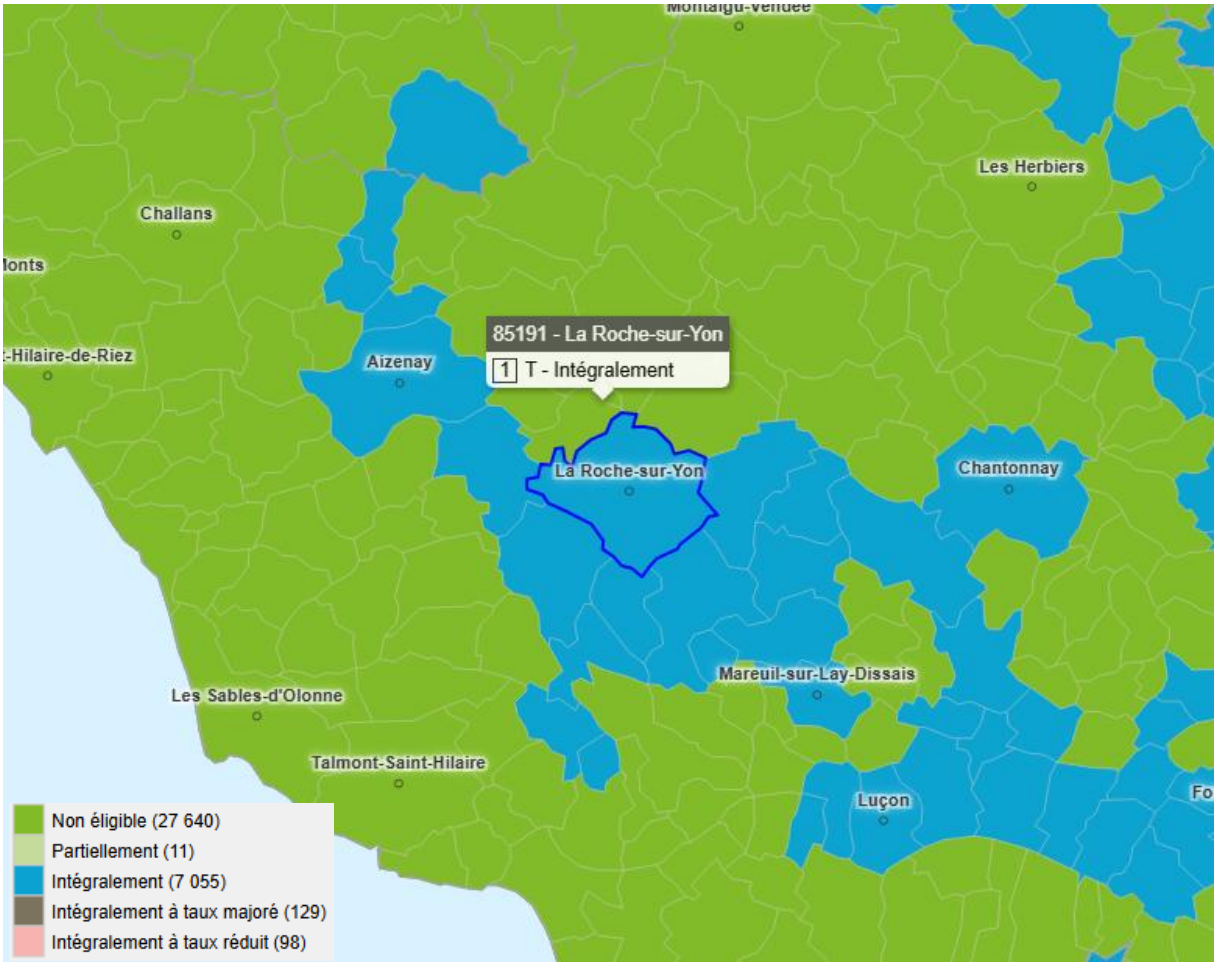
L'Office est l'interface privilégié entre les créateurs de commerces, les commerçants, les organismes consulaires et les services de la ville.

[1] LEADER : Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale
[2] FISAC : Fonds d'Intervention pour le Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce

Les zones FRR[3] AFR[4]

Une partie de la zone de chalandise est classée en zone AFR pour la période 2022-2027. Il s'agit des communes de :

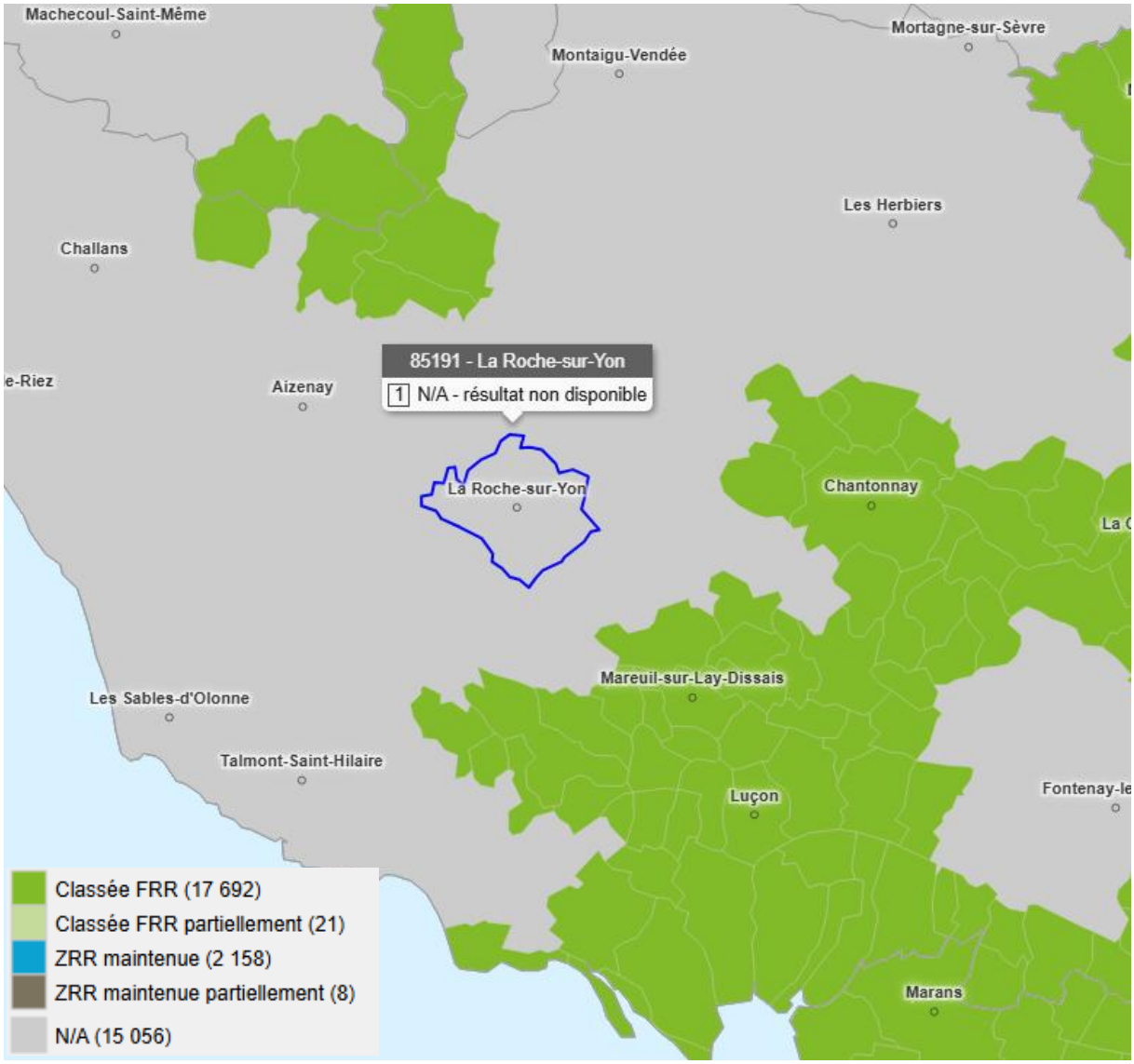
- GRAND'LANDES
- SAINT-PAUL-MONT-PENIT
- LA CHAPELLE-PALLUAU
- AIZENAY
- VENANSAULT
- AUBIGNY-LES CLOUZEAUX
- LA ROCHE-SUR-YON
- LA BOISSIERE-DES-LANDES
- SAINT-AVAUGOURD-DES-LANDES
- MOUTIERS-LES-MAUXFAITS
- NESMY
- RIVES DE L'YON
- LA CHAIZE-LE-VICOMTE
- LE TABLIER
- CHATEAU-GUIBERT
- THORIGNY
- FOUGERE
- BOURNEZEAU
- SAINT-HERMINE



[3] FRR : France Ruralités Revitalisation
[4] AFR : Aide à Finalité Régionale

S'agissant du zonage FRR, nous relevons également quelques communes bénéficiaires au sein de la zone de chalandise :

- SAINT-HILAIRE-LE-VOUHIS
- ROCHESERVIERE
- LES LUCS-SUR-BOULOGNE
- BEAUFOU
- SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
- CHATEAU-GUIBERT
- LE CHAMP-SAINT-PERE
- SAINT-VINCENT-SUR-GRAON
- LE GIVRE
- MOUTIERS-LES-MAUXFAITS
- SAINT-AVAUGOURD-DES-LANDES
- GRUES
- SAINT-MICHEL-EN-L'HERM
- L'AIGUILLON-LA-PRESUQ'ILE
- LA TRANCHE-SUR-MER



4° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante.

Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Offre proposée au travers du projet

Le projet, objet de la présente demande, est relatif à l'extension d'un ensemble commercial par le biais de la création de 3 moyennes surfaces non alimentaires d'une surface de vente globale de 4 790 m².

Ces cellules accueilleront des enseignes spécialisées sur les segments de l'équipement de la maison et de la personne, en complément avec l'offre de l'ensemble commercial et plus largement de la zone commerciale Nord.

Complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante

Offre proposée en complémentarité de l'offre existante sur la zone

Sur les segments de l'équipement de la maison et de la personne nous avons :

- Recensé l'ensemble des surfaces commerciales supérieures à 120 m² (surfaces minimales des nomenclatures commerciales connues par notre source LSA),
- Calculé la densité commerciale.

Densité Commerciale :
Ce calcul consiste à totaliser les surfaces commerciales de plus de 120 m² sur la zone d'étude et à les rapporter à la population. La densité s'exprime en m²/ 1 000 hbts.
Pour les activités de type salon de coiffure, institut de beauté, boulangerie… la densité s'exprime en nombre de boutiques pour 1 000 habitants. Les données de surface de vente ne sont pas forcément connues et s'exprime donc en nombre de points de vente et non en surface de vente.

Elle est comparée à des données nationales et départementales.
Les relevés de la concurrence sont établis à partir de plusieurs sources : LSA EXPERT, mis à jour 2 fois par an ;
Autre source : Panoweb 2025.
POLYGONE dispose d'abonnements auprès de ces services, afin d'exploiter des bases nationales référentes.
Les Préfectures sont également consultées pour obtenir les informations concernant les autorisations accordées.
POLYGONE a souscrit un abonnement annuel au site CODATA, qui permet de consulter des données, d'extraire des cartes. Ces zones étudiées par cet organisme sont mises à jour très régulièrement.
Pour rappel : les densités commerciales sont calculées sur l'ensemble de la zone de chalandise.

Marché Théorique Global :
Il s'agit de la capacité de dépense de la zone d'étude. (Population de la zone de chalandise x Dépenses nationales localisées par les IDC).
Sources des dépenses nationales par consommateur : comptes nationaux de l'INSEE
IDC (Indice de Disparité de Consommation) : Les IDC permettent d'apprécier les disparités ou les particularismes des dépenses de consommation des ménages, qu'ils soient d'origine géographique ou sociologique.
Ils correspondent à des coefficients correcteurs qui pondèrent les données nationales au niveau local sur tout ou partie de la population. Ils mesurent par rapport à une moyenne nationale (indice base 100), le niveau de consommation atteint par un ménage résidant dans une commune donnée, pour un produit ou une famille de produits.
Les dépenses nationales sont « localisées » par l'application des IDC.

Tableau récapitulatif de l'offre commerciale présente sur la zone de chalandise du projet :

ACTIVITES	Marché Théorique Global (en M€ TTC)	Densité Commerciale (m²/1 000 habitants)		
		Zone	DEPT. 85	France
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE				
PRÊT A PORTER	234,66	80	78	74
CHAUSSURES	59,76	13	9	10
EQUIPEMENT DE LA MAISON				
SOLDERIE BAZARDIER	46,86	36	31	29
MEUBLES	112,31	60	60	59
DECORATION/ART DE LA TABLE	46,31	10	7	8
DECORATION A PETITS PRIX	54,46	27	39	31
CUISINES ET SALLES DE BAIN	73,42	22	19	12
ELECTROMENAGER TV HIFI SON INFORMATIQUE	200,40	33	34	22
PRODUITS D'OCCASION	47,23	5	3	3
BRICOLAGE/JARDINAGE/ANIMALERIE				
BRICOLAGE	242,80	236	267	192
JARDINERIE	172,41	149	145	89
ANIMALERIE + TOILETTAGE	50,79	11	11	8
CULTURE/LOISIRS				
PRODUITS CULTURELS	71,94	19	16	14
JEUX/JOUETS	69,57	7	8	10
SPORT	191,16	64	58	44

Lecture du tableau :

Le Marché Théorique Global du prêt-à-porter s'élève à 234,66 M€ TTC accessible à l'ensemble des acteurs commerciaux de la zone de chalandise.

Sur le marché des jeux-jouets, le MTG est de 69,57 M€ TTC. Une offre commerciale y est présente au travers des enseignes KING JOUET (LA ROCHE-SUR-YON et MONTAIGU) et JOUECLUB (LES SABLES D'OLONNE et LA ROCHE-SUR-YON) créant ainsi une densité commerciale de 7 m² pour 1 000 habitants. L'indicateur est donc inférieur à la moyenne départementale de 8 m² pour 1 000 habitants.

Les segments de marché de la décoration à petits prix, de l'électroménager, du bricolage et des jeux-jouets présentent ainsi des densités inférieures aux moyennes de référence. Nous préconisons la commercialisation des cellules sur ces segments.

Il convient de souligner que la zone commerciale Nord au sein de laquelle s'implante le projet constitue l'un des principaux pôles commerciaux du territoire. Elle constitue également un des seuls pôles de cette importance. Il est nécessaire de conforter et développer son offre afin de limiter l'évasion commerciale vers des pôles d'envergure plus importante tels que la métropole nantaise.

Les impacts du projet

Impact économique

L'extension de l'ensemble commercial par le biais de la création de 3 cellules de secteur 2 sur le territoire va générer un chiffre d'affaires additionnel sur la zone et donc, par effet induit, possiblement engendrer des impacts économiques sur les commerçants déjà en place des centres-villes de LA ROCHE-SUR-YON et des villes limitrophes disposant de commerces de proximité.

Les impacts économiques de cette surface supplémentaire se répercuteront sur l'ensemble des commerces déjà en place. La proportion d'incidence sera différente en fonction de la typologie des commerces : grande distribution, petits commerçants. Le niveau de dépense des consommateurs variant en fonction de la catégorie de magasin (hypermarché, supermarché, commerce de proximité).

Les impacts sont ici calculés uniquement sur les commerces de proximité proposant les mêmes postes de dépenses que les segments de marché étudiés.

Afin de mesurer l'impact du projet sur les commerces de proximité, nous :

- calculons le chiffre d'affaires des futurs magasins,

- déterminons le taux d'emprise global sur le Marché Théorique Global,

- déterminons le taux d'emprise pour chaque famille produits pouvant faire concurrence aux magasins de proximité,

- répartissons ces impacts sur l'ensemble des acteurs, identifiés comme potentiellement concurrencés par les cellules qui s'implanteront sur les segments de marché étudiés, en tenant compte de la part accessible des magasins de proximité,

- tenons compte de l'éloignement des résidents du périmètre proche,

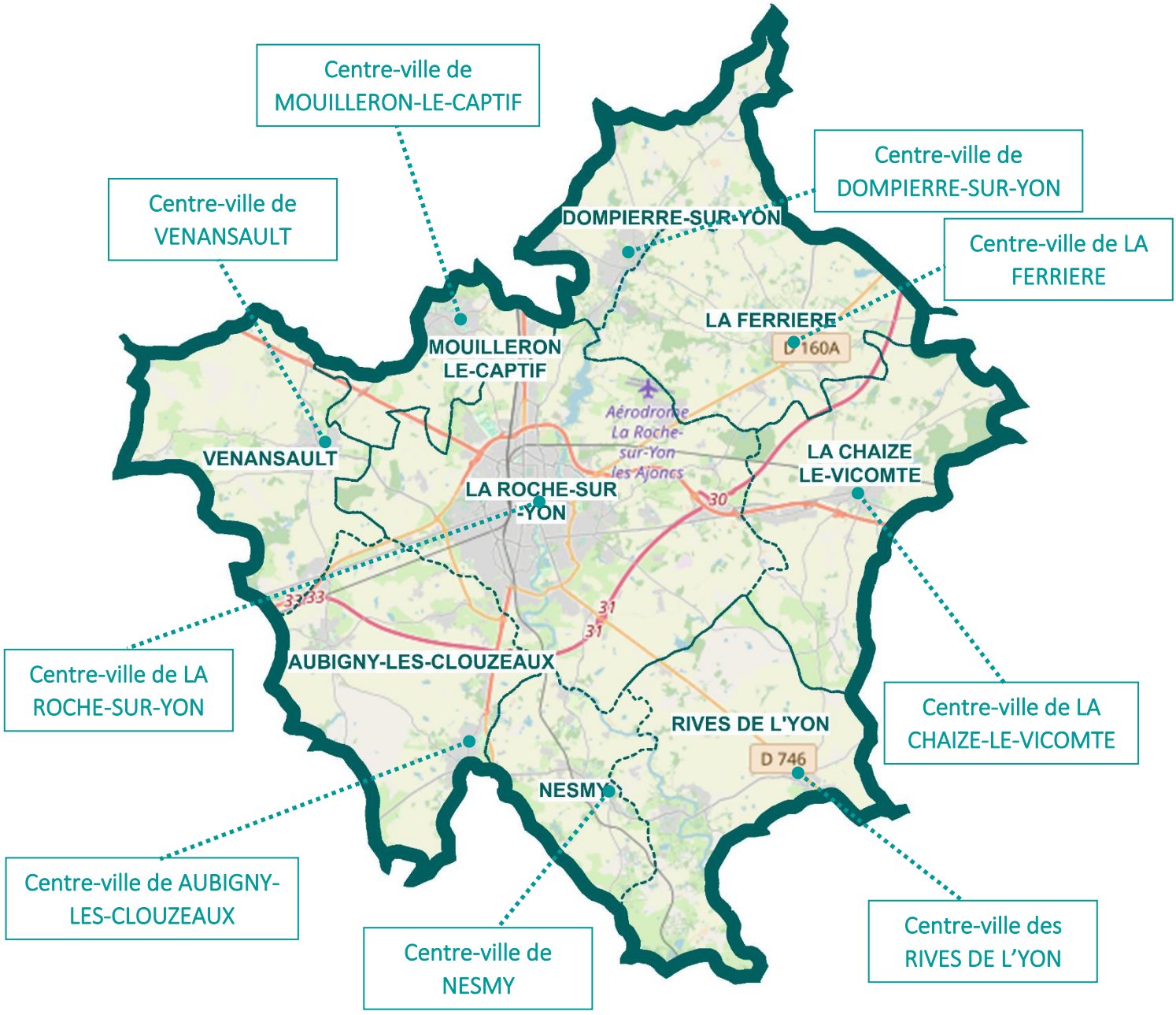
- tenons également compte de l'évolution démographique de la population qu'elle soit positive ou négative.

(Variation du chiffre d'affaires additionnel sur le Marché Théorique Global
X
La part de marché accessible aux petits commerces selon leur nomenclature)
X
Le poids de la population de la commune sur la zone de chalandise
=
L'impact économique du projet

Impact économique – Les chiffres

Au travers de notre relevé terrain effectué en avril 2025, nous avons tracé l'ensemble de l'offre en activité et vacante des centres-villes des 9 communes constituant le périmètre « proche » : LA ROCHE-SUR-YON la commune d'implantation et DOMPIERRE-SUR-YON, LA FERRIERE, LA CHAIZE-LE-VICOMTE, LES RIVES DE L'YON, NESMY, AUBIGNY-LES-CLOUZEAUX, VENANSAULT et MOUILLERON-LE-CAPTIF, les communes limitrophes.

Les centralités étudiées ont été déterminées en tenant compte d'une continuité commerciale sans rupture urbaine. Aucune définition précise n'est à ce jour connue et cette méthodologie est réalisée sur l'ensemble de nos dossiers et a ainsi été reconnue en tant que telle.



En tenant compte de la part accessible de ces secteurs sur le Marché, les impacts réels par ville sont les suivants :

Nous ne calculons aucun impact sur le Marché Théorique Accessible pour les petits commerçants sur les centralités de VENANSAULT et NESMY car nous n'y avons pas relevé d'offre potentiellement concurrencée par enseignes du segment de l'équipement de la maison ou de la personne.

En-dehors du centre-ville de LA ROCHE-SUR-YON, nous calculons un impact négligeable sur l'ensemble des autres centralités étudiés. En effet, ces communes disposent de très peu de commerces potentiellement concurrencés par le projet (1 à 3 commerces maximum par centralité) et l'impact calculé sera négligeable car systématiquement inférieur à - 0,10 %.

Finalement, s'agissant du centre-ville de LA ROCHE-SUR-YON, l'impact sur le Marché Théorique Accessible pour les petits commerçants sera faible car systématiquement inférieur à - 0,5 %. Ces impacts seront en partie compensés par la croissance démographique à l'œuvre sur le territoire (pour rappel + 11,55 % sur les 10 dernières années et + 5,77 % à l'horizon 2030).

Le projet permettra ainsi de conforter et de développer le rayonnement de la d'implantation, véritable locomotive commerciale du territoire, tout en diminuant le nombre de friches sur le territoire, et ce sans impact sur les centralités étudiées.

LA ROCHE-SUR-YON

ACTIVITES	Part accessible des petits commerçants sur le MTG	VARIATION GLOBALE DU MARCHE THEORIQUE GLOBAL		LA ROCHE-SUR-YON		
				Poids de la population		14,02%
		Année 1	Année 3	Nombre commerces	Impact Année 1	Impact Année 3
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE					
PRÊT A PORTER	10,30%	-1,40%	-1,80%	48	-0,02%	-0,03%
CHAUSSURES	12,50%	-1,64%	-1,83%	6	-0,03%	-0,03%
EQUIPEMENT DE LA MAISON	EQUIPEMENT DE LA MAISON					
MEUBLES	26,20%	-2,10%	-2,48%	2	-0,08%	-0,09%
DECORATION/ART DE LA TABLE	20,00%	-3,16%	-3,89%	10	-0,09%	-0,11%
CUISINES ET SALLES DE BAIN	52,00%	-2,02%	-2,45%	3	-0,15%	-0,18%
ELECTROMENAGER TV HIFI SON INFORMATIQUE	14,32%	-1,54%	-1,96%	6	-0,03%	-0,04%
BRICOLAGE/JARDINAGE/ANIMALERIE	BRICOLAGE/JARDINAGE/ANIMALERIE					
JARDINERIE	41,60%	-1,38%	-1,95%	3	-0,08%	-0,11%
ANIMALERIE + TOILETTAGE	16,00%	-2,46%	-2,73%	4	-0,06%	-0,06%
CULTURE/LOISIRS	CULTURE/LOISIRS					
PRODUITS CULTURELS	22,00%	-9,73%	-11,68%	6	-0,30%	-0,36%
JEUX/JOUETS	7,70%	-3,65%	-5,34%	2	-0,04%	-0,06%
SPORT	4,70%	-2,71%	-3,02%	1	-0,02%	-0,02%

5° Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols, et pour tout projet engendrant une artificialisation des sols

Le projet ne créera aucune artificialisation des sols. Au contraire, dans le cadre du projet les espaces verts seront augmentés de 60 m² pour ainsi atteindre les 4 260 m². De plus, de manière générale la perméabilité globale du site sera renforcée par le traitement de 19 places supplémentaires en revêtement perméable soit 240 m² supplémentaires (passage de 787 à 1 027 m² de stationnement perméable).

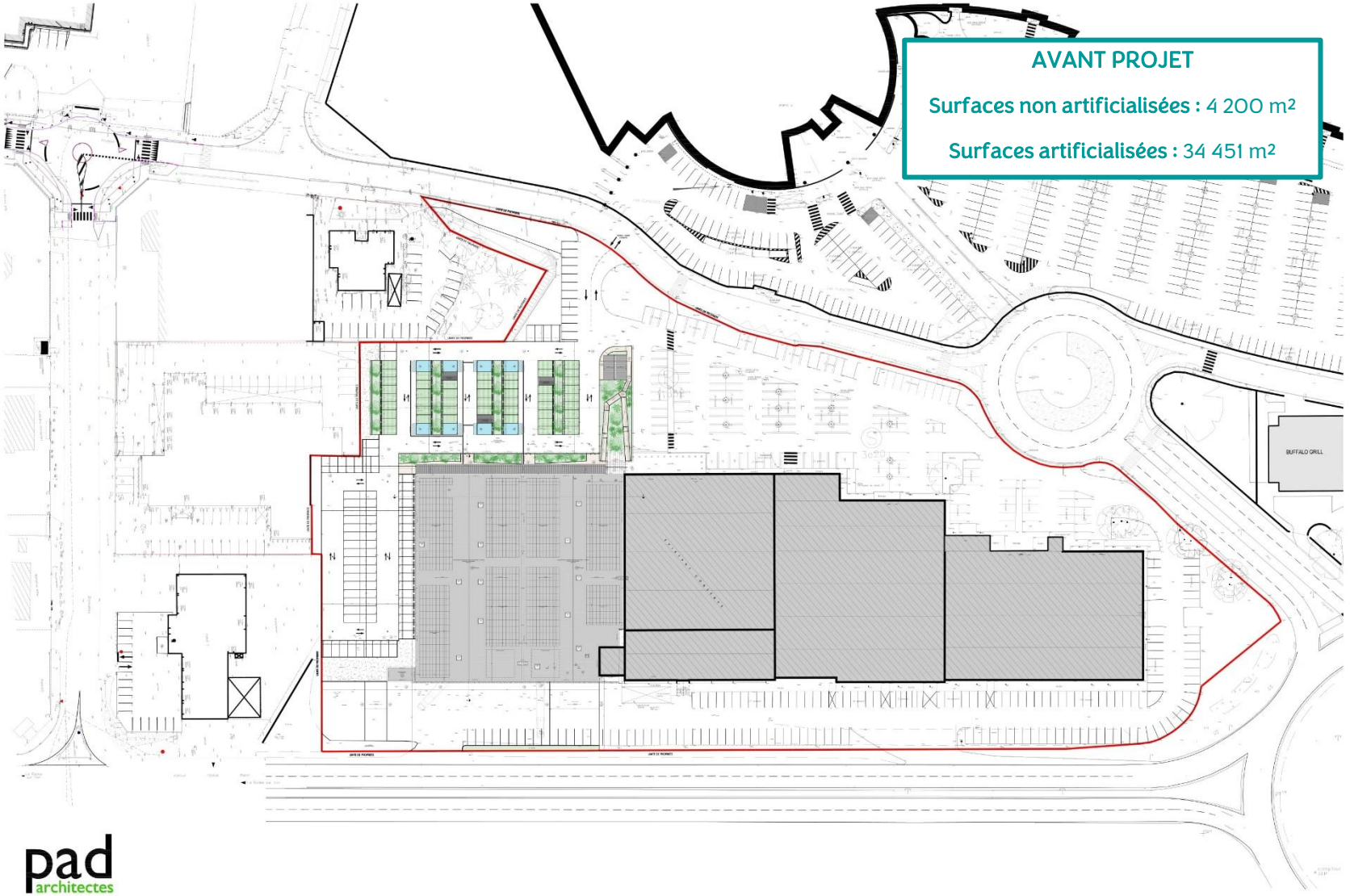
Cf. plans masse avant et après projet en pages suivantes

Les aménités du site seront également renforcées grâce à une insertion architecturale retravaillée (suppression de friches pour la création de bâtiments commerciaux modernes et moins énergivores) et une insertion paysagère renforcée avec la plantation de 31 arbustes et 108 nouveaux arbres portant ainsi le total à 116 arbustes et 129 arbres sur site.

Insertion du projet



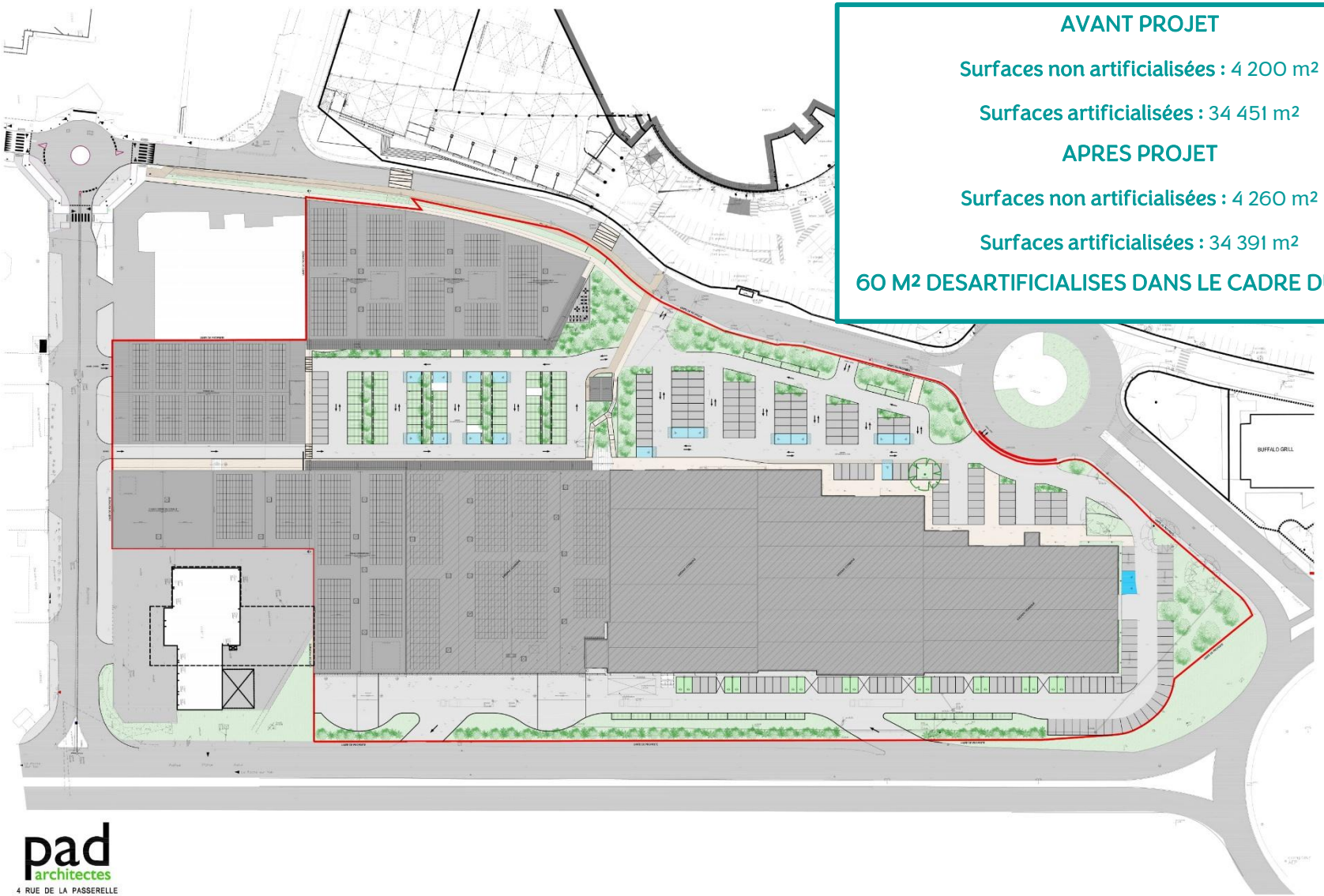
Plan masse avant projet



pad architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74

PLAN DE MASSE GENERAL EXISTANT - 1/1000

Plan masse après projet



PLAN DE MASSE GENERAL - 1/1000

AVANT PROJET

Surfaces non artificialisées : 4 200 m²

Surfaces artificialisées : 34 451 m²

APRES PROJET

Surfaces non artificialisées : 4 260 m²

Surfaces artificialisées : 34 391 m²

60 M² DESARTIFICIALISES DANS LE CADRE DU PROJET



III - ANNEXES

Accréditation du bureau POLYGONE dans le département de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la coordination du pilotage, de l'appui territorial et de l'environnement

Arrêté n° 2024-DCPATE-603
portant habilitation à réaliser l'étude d'impact relative à la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale

Le préfet de la Vendée,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

VU le code de commerce, notamment les articles L.752-6-III et IV et R.752-6 et suivants ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

VU la demande d'habilitation déposée le 25 septembre 2024 par M. Aymeric BOURDEAUT, représentant la Sas POLYGONE ;

VU le rapport d'examen des demandes d'habilitation pour la réalisation d'études d'impact de la direction départementale des territoires et de la mer de la Vendée en date du 13 novembre 2024 ;

Arrête

Article 1 :
La Sas POLYGONE dont le siège social est situé 16, allée de la Mer d'Iroise – 44612 SAINT-NAZAIRE Cedex, est habilitée à réaliser l'analyse d'impact prévue par l'article L.752-6 du code de commerce, pour les dossiers de demande d'autorisation d'exploitation commerciale relevant du département de la Vendée (sauf exception visée à l'article R.752-6-3-III du code de commerce).

Article 2 :
Ladite habilitation porte le numéro d'identification **BEAI85-2024-11-19-41**

Article 3 :
La durée de la présente habilitation est fixée à cinq ans, non renouvelable par tacite reconduction.

Article 4 :
La demande de renouvellement de la présente habilitation devra être présentée trois mois avant la date d'expiration.

Article 5 :
Conformément aux dispositions de l'article R.752-6-3-II du code de commerce, l'habilitation peut être retirée en cas de non-respect des conditions d'obtention, de mise à jour ou d'exercice mentionnées à l'article R.752-6-1 du même code.

Article 6 :
Un organisme habilité ne peut pas établir l'analyse d'impact d'un projet :
1) dans lequel lui-même, ou l'un de ses membres, est intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit,
2) s'il a des liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

29 rue Delille
85922 La Roche-sur-Yon Cedex 9
Tél. : 02 51 36 70 85 – Mail : prefecture@vendee.gouv.fr
www.vendee.gouv.fr

Article 7 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes au 6, allée de l'Ile Gloriette 44041 Nantes, dans le délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à l'adresse htpps://www.telerecours.fr.

Article 8 :
La secrétaire générale de la préfecture de la Vendée est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 20 NOV. 2024

Le préfet,
Pour le préfet,
la secrétaire générale de la Préfecture
de la Vendée

Nadia SEGHIER

Attestation sur l'honneur de la société POLYGONE

études de marché urbanisme commercial marketing opérationnel POLYGONE
STIMULONS VOTRE CROISSANCE

Attestation sur l'honneur au titre de l'article R.752-6-1 du code du commerce

Créé par décret n°2019-331 du 17 Avril 2019

N° d'habilitation : BEAI85-2024-11-19-41

Je soussigné, Monsieur Aymeric BOURDEAUT, PDG de la société POLYGONE, dont le siège social est basé à Saint Nazaire, 16, allée de la Mer d'Iroise - CS 40 113 44602,

Atteste sur l'honneur que :

- Ni moi, ni aucun des salariés de la Société POLYGONE, n'est aucunement intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit dans la réflexion ou l'élaboration du projet (projet : objet de la présente analyse d'impact),

- La Société POLYGONE est indépendante juridiquement, vis-à-vis du porteur du projet objet du présent dossier et/ou de la SAS VALONNE INVEST qu'il représente,

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à SAINT NAZAIRE

Le 18 juillet 2025

M. Aymeric BOURDEAUT

PDG Sté POLYGONE

16 allée de la Mer d'Iroise – CS 40113 – 44602 SAINT-NAZAIRE Cedex – Tél. 02 40 53 08 08 – Fax : 02 40 53 12 32
www.polygone.fr – contact@polygone.fr
SAS au capital de 42 000 euros – R.C.S. Saint-Nazaire B 324 550 417

Programme Action Cœur de Ville de LA ROCHE-SUR-YON

6.1. Plan d'action global :

Programme prévisionnel :

1. Priorités ACV 2026 : Accompagner les villes pour relever le défi de la transition écologique (nature et paysage, sobriété foncière)

   - Préserver notre biodiversité et nos écosystèmes naturels (Axe 4 du Projet de Territoire 2030 La Roche-sur-Yon Agglomération)
     - Etude pour l'aménagement et la valorisation du site naturel des Coux
     - Renaturation des cours d'écoles
     - Schéma de désimperméabilisation pour identifier le potentiel de déminéralisation et revégétalisation sur le territoire communautaire
   - Maîtriser l'étalement urbain par une offre de logements adaptés et de qualité (Axe 2 du Projet de Territoire 2030 La Roche-sur-Yon Agglomération)
     - Aménagement urbain d'îlot Sully/Monge pour l'implantation de logements et d'équipements publics (ACV 1)
     - Programme de logements Eclosia (550 logements sur le quartier sully)
     - Etude pour l'aménagement du quartier de Saint-André d'Ornay
     - Eco quartier Gare (liaison douce, place Marconi, quartier d'affaire bld Louis Blanc)
     - Transformation en logements de l'ex lycée Saint-Joseph
     - Reconversion du site Berny's Trucks route des Sables d'Olonne (programme à définir)
     - Reconversion du site AFPA secteur Ampère (programme à définir)

2. Priorité ACV 2026 : Revitaliser les villes moyennes dans leur ensemble afin de confirmer l'attractivité retrouvée des villes moyennes pour les habitants et les activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif (habitat, mobilité) :

   - Réinventer la mobilité au quotidien pour permettre à chacun de moins prendre sa voiture - schéma de liaisons douces (Axe 2 du Projet de Territoire 2030 La Roche-sur-Yon Agglomération)
     - Etude circulation urbaine et transports en communs (2023-2024)
     - Plan Vélo 2022 – 2034 (déploiement stratégique des aménagements et liaisons douces)
     - Liaison douce Salengro 2
     - Liaison douce Leclerc 2
     - Expérimentation de mobilité alternative (autopartage, vélo en libre-service,…)

- Réaffirmer l'attractivité stratégique de la ville centre en redynamisant son cœur de ville (Axe 2 du Projet de Territoire 2030 La Roche-sur-Yon Agglomération)
    - Poursuite de la réalisation de l'Hôtel de Ville et d'Agglomération (ACV 1)
    - Poursuite de la concession d'aménagement du quartier des Halles (ACV 1)
    - Aménagements des abords de l(îlot de la Poste (ACV 1)
    - Aménagement rue Guynemer
    - Aménagement rue Foch
    - Poursuite de la rénovation de l'Eglise Saint-Louis phase 3 (ACV 1)
    - Nouvelle salle de danse

3. Priorité ACV 2026 : Conforter le socle de services, le vivier d'emploi et le rôle de centralité des villes moyennes pour l'ensemble de leur territoire (activités économiques et commerciales) :

- Réaffirmer notre engagement à soutenir localement la création d'entreprises et d'emploi (Axe 1 du Projet de Territoire 2030 La Roche-sur-Yon Agglomération)
    - Technopole Malboire (ACV 1)
        - Relocalisation du Parc Exposition
        - Relocalisation de la pépinière d'entreprises
- Faire de la santé une priorité transversale à toutes les politiques publiques
    - Nouvelle Maison de Sante Pluriprofessionnelles place de la Vendée
    - Extension du Centre Municipal de Santé

4. Priorité ACV 2026 : Accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre de projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.

- Pas de projet à ce stade

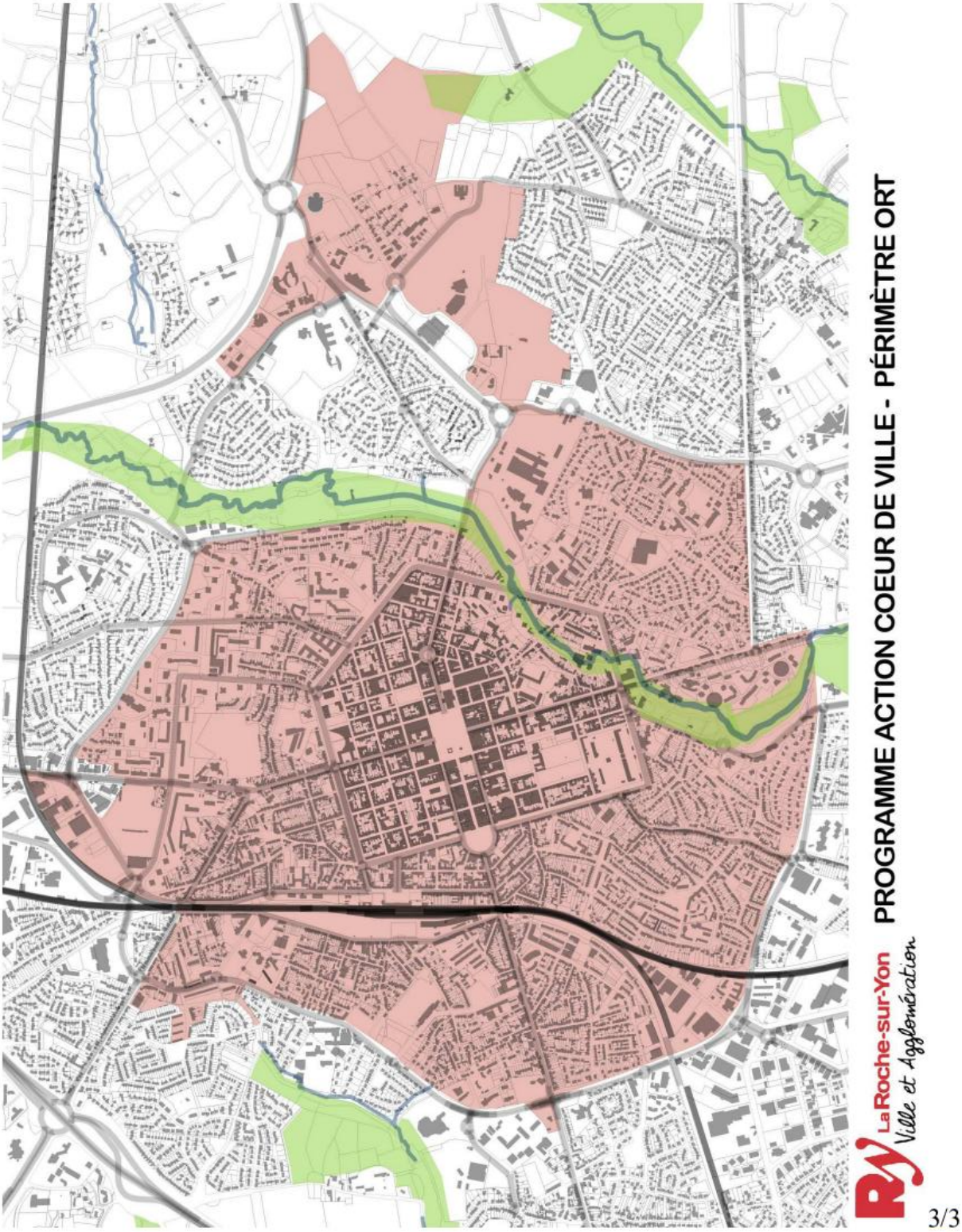
L'avenant de 2023 au programme Action Cœur de Ville a permis l'extension du périmètre ORT, intégrant notamment le quartier Sully (porteur d'un projet de 600 logements et d'équipements publics), les pôles d'enseignement Courtaisière-Malboire et Saint-André d'Ornay, la zone naturelle des Coux ainsi que plusieurs secteurs périphériques. Cette extension vise à reconquérir certaines friches, maîtriser le développement urbain et renforcer l'usage du foncier existant, notamment aux abords des entrées de ville. Dès lors, le programme ACV dépasse son objectif initial de revitalisation du centre-ville pour devenir un outil global de régulation urbaine à l'échelle du territoire.

Ces nouvelles zones intégrées ne relèvent pas du périmètre du centre-ville, ni des mêmes règles en matière d'autorisation d'exploitation commerciale. L'avenant précise d'ailleurs que les entrées de ville ne peuvent être assimilées à un centre-ville. Ainsi, notre analyse du centre-ville de LA ROCHE-SUR-YON repose strictement sur le périmètre initial du programme ACV, en conformité avec la convention-cadre.

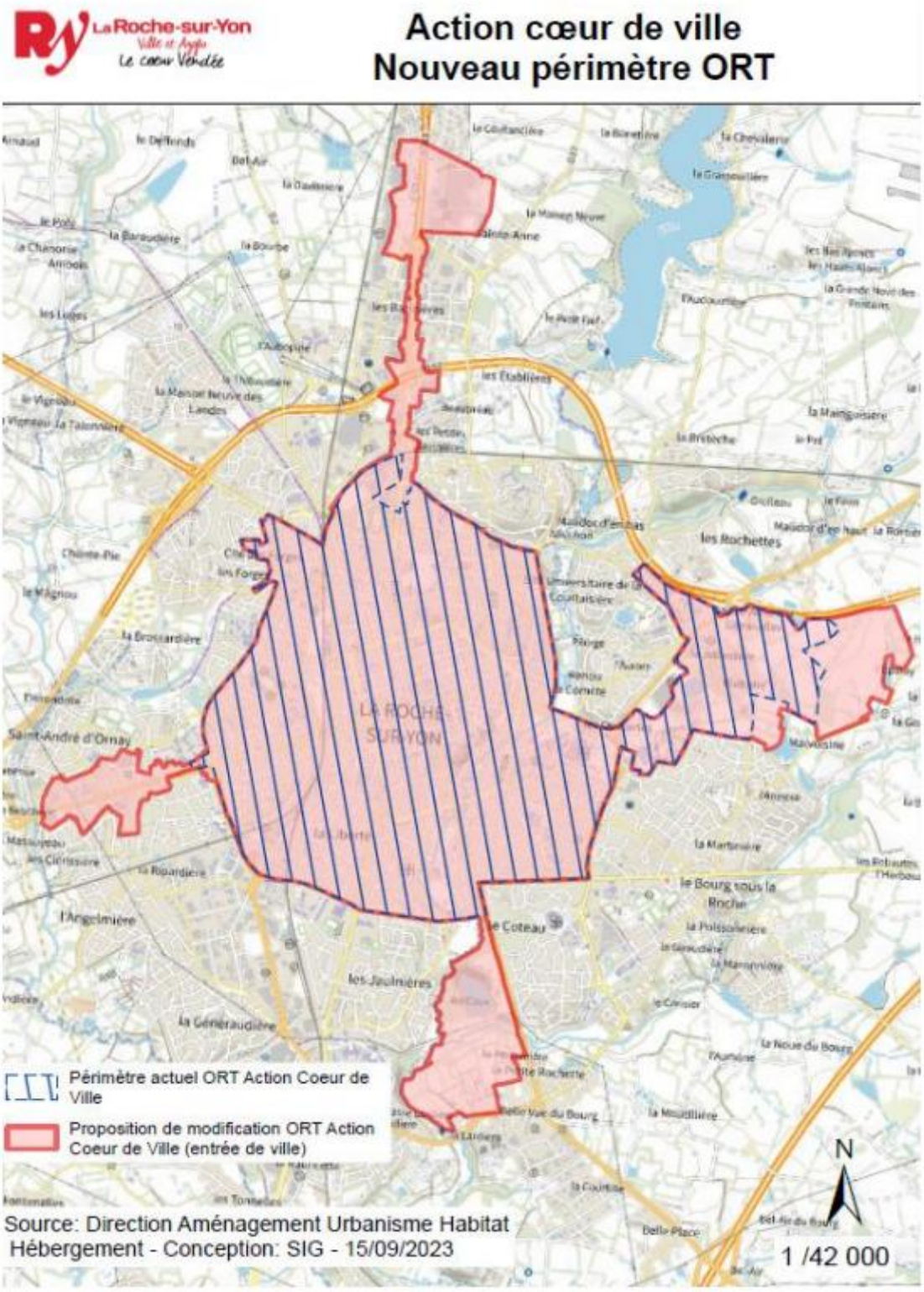
Cf. périmètres avant et après avenant en pages suivantes

Périmètre ORT initial (2018-2022)

Périmètre du secteur d'intervention de l'opération de revitalisation de territoire



Périmètre ORT agrandi à la suite d'un avenant (2023-2026)



Programmes Petites Villes de Demain et périmètres d'Opérations de Revitalisation du Territoire sur la zone de chalandise

10 communes de la zone de chalandise sont signataires du programme Petites Villes de Demain :

- AIZENAY
- COEX
- LES ACHARDS, BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE, SAINT-JULIEN-DES-LANDES, NIEUL-LE-DOLENT et SAINT-FLAIVE-DES-LOUPS
- TALMONT-SAINT-HILAIRE et MOUTIERS-LES-MAUXFAITS
- MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

De manière générale le projet ne viendra pas porter atteinte aux objectifs poursuivis dans le cadre de ce programme au sein de ces 10 communes. En effet, il n'est généralement pas fait état de difficultés liées au commerce. Sur le volet commercial ce programme doit principalement permettre de venir conforter et développer le commerce plutôt qu'apporter des réponses à de réelles problématiques de dévitalisation par exemple.

TALMONT-SAINT-HILAIRE et MOUTIERS-LES-MAUXFAITS

Ces deux communes ont officialisé leur participation à ce programme, accompagnées de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral, par la signature de leur convention-cadre le 21 décembre 2023.

La convention porte sur 18 actions sur la commune de MOUTIERS-LES-MAUXFAITS et 17 sur la commune de SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ, auxquelles viennent s'ajouter 4 actions transversales.

Le diagnostic établit sur ces territoires dans le cadre du programme ne font pas état de difficultés liées au commerce seulement la nécessité de créer un observatoire du commerce et de renforcer l'attractivité de ces 2 communes, notamment par le secteur du commerce mais également des services, de l'administration… Aucune opération de revitalisation du territoire (ORT) n'a par ailleurs été engagée. **Le projet ne viendra donc pas en contradiction avec les objectifs poursuivis par cette convention.**

Moutiers-les-Mauxfaits

Axe A – Une ville pour tous

1 Rénovation du Pôle social (M1)
2 Réhabilitation de l'ancien Centre des Impôts en Pôle de Santé (M3)
3 Aménagement du Parc de la vallée de la Poiraudière (M4)
4 Aménagement du lotissement communal « La Source II » (M5)
5 Reconversion de la friche Clemenceau (M6)
6 Extension du presbytère (M13)
7 Rénovation de la Maison des Associations (M14)
8 *Consolidation de France Services à Moutiers-les-Mauxfaits (V3)*

Axe B – Développement durable et innovation

1 Etude de réalisation d'un terrain synthétique pour l'éducation physique (M2)
2 Etude d'un schéma urbain vélo (pistes et stationnement) (M8)
3 Rénovation énergétique du groupe scolaire public (M15)
4 *Actions ciblées du Guichet Habitat sur Talmont-Saint-Hilaire et Moutiers-les-Mauxfaits (V8)*

Axe C – Un petite ville ancienne dynamique

1 Recrutement d'un manager de centre-ville (M7)
2 Restauration de l'église Saint-Jacques (M9)
3 Rénovation de la toiture des Halles (M10)
4 Réhabilitation de l'ancien Palais de justice en médiathèque (M11)
5 Construction d'une salle socio-culturelle (M12)
6 *Consolidation du réseau et des services numériques des médiathèques (V6)*

Talmont-Saint-Hilaire

Axe A – Un patrimoine urbain, naturel et paysager vivant

1 Démolition de l'ancien SDIS et création d'une esplanade paysagère (T4)
2 Aménagement des « Jardins de l'Hôtel de Ville » (T5)
3 Aménagement du Parc de la vallée du Gué Chatenay (T6)
4 Mise en valeur du patrimoine de la Ville Haute et du centre-ville (T9)
5 Restauration de l'église Saint-Hilaire (T10)

Axe B – Développement durable et innovation

1 Smart-city (T1)
2 Aménagement du quartier de Court Manteau (T7)
3 Démolition-reconstruction de la Salorge, Pôle Nature (T12)
4 *Actions ciblées du Guichet Habitat sur Talmont-Saint-Hilaire et Moutiers-les-Mauxfaits (V8)*

Axe C – Une ville pour tous

1 Déploiement de la vidéoprotection (T2)
2 Rénovation des établissements scolaires (T3)
3 Etude de réalisation d'une unité de production culinaire (T8)
4 Construction d'un « Pôle Culture » aux Ribandeaux (T11)
5 Organisation des équipements publics du « Pôle sportif » des Ribandeaux (T13)
6 Renouvellement urbain de la friche de l'Hôtel du Commerce (T14)
7 *Construction du nouveau siège communautaire (V2)*
8 *« Port Bourgenay Demain » (V5)*

Vendée Grand Littoral

En plus des actions localisées sur Talmont-Saint-Hilaire et Moutiers-les-Mauxfaits, mentionnées ci-dessus, Vendée Grand Littoral inscrit **4 actions** en faveur des Petites Villes de Demain :

1 Recrutement d'un Chef de projet Petites Villes de Demain (V0)
2 Articulation de Petites Villes de Demain avec les autres plans et programmes (SCoT, PLUi, Schéma touristique, OPAH-PTRE, Schéma Vélo, Plan de Mobilité simplifié, etc.) (V1)
3 Développement des ZAE de Talmont-Saint-Hilaire et de Moutiers-les-Mauxfaits (V4)
4 Création d'un Observatoire du Commerce (V7)

AIZENAY

La ville d'AIZENAY a signé sa convention-cadre Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 28 avril 2022, accompagnée par la Communauté de communes Vie et Boulogne.

La ville d'AIZENAY développe son projet selon 3 grands axes :

- **L'identité, le cadre de vie et l'habitat**
  - Stimuler le dynamisme de l'espace Villeneuve en améliorant la qualité des services médicaux et sociaux
  - Consolider les richesses patrimoniales en réhabilitant la chapelle Saint-Joseph et l'église Saint-Benoît
  - Mettre en lumière le centre-ville en développant la qualité du logement et des aménagements des espaces de vie et en assurant une mixité sociale

- **Le transport et les mobilités**
  - Harmoniser la circulation routière avec l'activité commerciale du centre-ville et développer le partage des mobilités avec une véritable intégration du vélo et du piéton

- **Les activités commerciales et le développement économique**
  - Conforter la dynamique économique par le développement d'une stratégie commerciale et l'animation du cœur de ville
  - Renforcer le caractère de centralité du bourg en développant et diversifiant les commerces et en proposant de nouveaux locaux commerciaux

S'agissant plus particulièrement du commerce, la convention-cadre établit que « *Aizenay bénéficie d'un tissu commercial très dense au sein de son centre-ville. Le commerce de proximité anime le cœur de ville et garantie à Aizenay une attractivité économique pérenne. L'animation économique du cœur de ville attire de nombreux commerces souhaitant s'y installer. Tout comme le logement, le commerce du centre-ville est aujourd'hui très restreint par un foncier et un bâti très peu accessible. Pour diversifier l'offre commerciale en centre-ville, Aizenay doit engager des réflexions et des aménagements pour répondre aux enjeux d'accessibilité et d'installation du commerce*. ».

Les orientations stratégiques de la ville d'AIZENAY sont donc les suivantes :

- **Renforcer le logement et améliorer la qualité de l'habitat**
  - Recycler les friches urbaines du quartier historique
  - Accompagner les initiatives privées en faveur de la transition énergétique et l'amélioration de la qualité de vie du quartier historique
- **Développer le cadre de vie du cœur de ville**
  - Restaurer le patrimoine bâti caractéristique et architectural du centre-bourg
  - Sécuriser les équipements communaux et les zones de stationnements
  - Aménager les espaces urbains, apaiser les mobilités et établir une stratégie commerciale en cœur de ville
- **Dynamiser le quartier de l'Espace Villeneuve**
  - Rendre attractif l'espace Villeneuve en réhabilitant la friche urbaine
  - Réduire la consommation énergétique et améliorer la qualité de service des bâtiments communaux
  - Améliorer l'accessibilité aux soins médicaux
- **Consolider les mobilités et le transport en centre-ville**
  - Développer l'offre de stationnement
  - Etudier la sécurité et l'accès au centre-ville
- **Soutenir et encourager l'attractivité commerciale du cœur de ville**
  - Encourager la dynamique commerciale avec un accompagnement spécifique des porteurs de projet et de commerce de centre-ville
  - Enrichir l'offre de locaux commerciaux en centre-ville

Là aussi la convention ne fait pas état de difficultés liées au commerce seulement la nécessité de le conforter grâce notamment à la création / le réaménagement de nouveaux locaux et l'accompagnement des porteurs de projet. Le projet ne viendra donc pas en contradiction avec les objectifs poursuivis par cette convention.

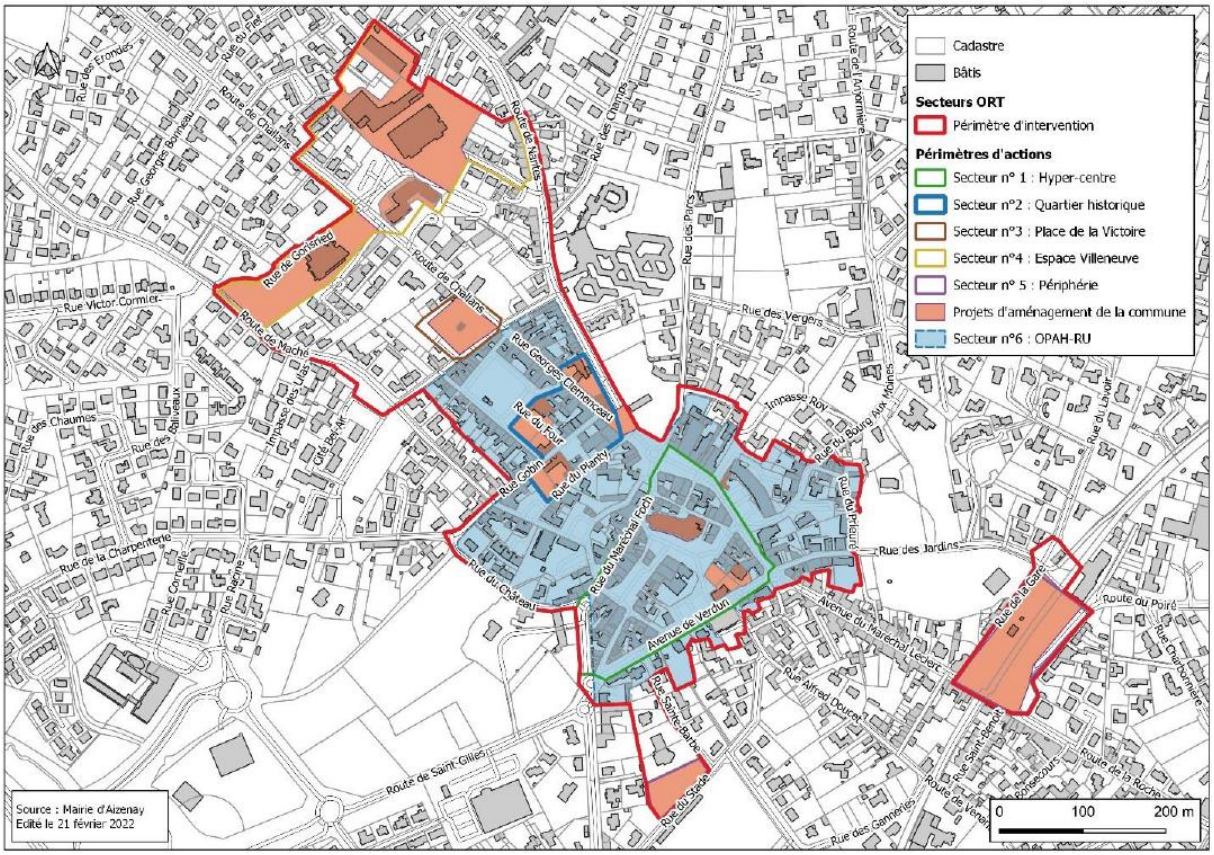
16 objectifs de la ville d'AIZENAY :

- Co-financement du poste de chef de projet Petites Villes de Demain
- Pour soutenir le commerce du centre-ville d'Aizenay et assurer un lien permanent avec les commerçants, la Ville a mis en place l'action n°2 - Co-financement du poste de manager de commerce
- Afin de proposer en cœur de ville de nouveaux locaux commerciaux et diversifier l'offre commerciale, la commune ouvre pour la mise en place de l'action n°3 - Rénover une maison de centre-ville pour la transformer en commerce.
- Recycler la friche Soulard-Clemenceau
- Recycler la friche Planty-Gobin
- Recycler la friche du champ de foire.
- Mener une OPAH-RU, sur un périmètre plus étendu que la 1ère engagée
- Aménager le centre-ville (ce projet comprend de nombreuses thématiques de travail telles que la mobilité, la sécurité et le commerce).
- Structurer la vidéo-urbaine pour renforcer la sécurité
- Restaurer l'église Saint-Benoît
- Restaurer et valoriser la chapelle Saint-Joseph.
- Réhabiliter la friche urbaine de l'espace Villeneuve.
- Rénover et agrandir la salle des quatre rondes
- Agrandir la maison de santé pluriprofessionnelle

- Aménager un parking relais afin de garantir le stationnement en périphérie du cœur de ville
- Aménager l'entrée du coeur de ville – côté gare

Cf. périmètre ORT en page suivante

Périmètre ORT AIZENAY



COËX

La commune de COEX a signé sa convention-cadre Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 7 octobre 2022, accompagnée des communes de SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE et SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ (hors zone de chalandise) et par la Communauté d'agglomération Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération.

La Commune de COËX fait partie des communes rétro-littorales du Pays de Saint Gilles Croix-de-Vie et représente l'entrée nord-ouest de la Communauté d'Agglomération. Son territoire est rural avec une agriculture dynamique, une zone artisanale regroupant plus de 1200 emplois et des commerces du centre bourg qui ont réussi à se maintenir et offrent tous les services : commerces alimentaires, professions libérales…

Les difficultés du commerce sont liées à une infrastructure routière centrale inadaptée. En effet, cette dernière est rectiligne et favorise ainsi la vitesse, ne permettant pas de développer une vie commerçante paisible et attractive.

Le plan d'actions de la commune est donc le suivant :

Plan d'action de la commune de Coëx				
Habitat	Maintien offre commerces et équipements	Ville durable : valorisation du patrimoine	Ville durable : mobilité	Objectifs/Actions
X	X	X	X	Aménagement du centre bourg
	X			Maintien des services médicaux
	X			Maintien des commerces
X			X	Hébergement pour séniors
	X			Adaptation des équipements scolaires, périscolaires, sportifs

Là aussi la convention ne fait pas état de difficultés liées au commerce seulement la nécessité de le conforter grâce notamment à la création et la diversification de commerces. Le projet ne viendra donc pas en contradiction avec les objectifs poursuivis par cette convention.

MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

La commune de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS a signé sa convention-cadre Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en fin d'année 2022, accompagnée de la ville de LUCON (hors zone de chalandise) et par la Communauté de communes Sud Vendée Littoral.

Sur ces territoires la stratégie se décline en cinq axes :

- Développer, restructurer, réhabiliter l'habitat
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré avec la périphérie
- Développer les mobilités douces, les connexions entre quartiers et l'accès aux équipements
- Requalifier les espaces publics, afin de mettre en valeur le patrimoine et conforter le cadre de vie
- Offrir un meilleur accès aux services de santé, loisirs, droits et à la culture.

La stratégie de redynamisation construite à partir du diagnostic réalisé sur le territoire se traduit par 25 actions réparties entre 3 axes d'interventions à savoir :

- Valoriser l'identité et le cadre paysagers, architecturaux et patrimoniaux
- Apaiser et qualifier la traversée du centre-bourg
- Conforter le bien-vivre et le désir d'habiter le centre bourg

Nous n'avons pas pu consulter les documents relatifs à ce programme s'agissant de ces 2 communes.

LES ACHARDS, BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE, SAINT-JULIEN-DES-LANDES, NIEUL-LE-DOLENT et SAINT-FLAIVE-DES-LOUPS

La commune des ACHARDS s'inscrit dans le programme Petites Villes de Demain et les communes de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE, SAINT-JULIEN-DES-LANDES, NIEUL-LE-DOLENT et SAINT-FLAIVE-DES-LOUPS quant à elles se sont associées pour pouvoir mettre en œuvre des ORT sur leur territoire. Ces 5 communes ont ainsi officialisé leur participation, accompagnées de la Communauté de communes du Pays des Achards, par la signature de leur convention-cadre en juillet 2022.

Les grandes forces et faiblesses de ces communes mises en avant par le diagnostic réalisé dans le cadre de ce programme sont les suivantes :

Synthèse des diagnostics : les enjeux

DYNAMIQUE TERRITORIALE

ATOUTS et FORCES du territoire à consolider

Le **projet de territoire** de la CCPA : une opportunité pour développer durable le Pays des Achards, en préservant l'environnement
- Un **territoire attractif**
- Une **population plus jeune** que la moyenne vendéenne
- Des **habitants ancrés** au territoire
- Une dynamique de **mobilité** active
- Un **taux d'équipement important**
- Une **extension urbaine** importante ces 20 dernières années mais qui se contracte aujourd'hui par la **densification**

FAIBLESSES du territoire à sécuriser

- Un **manque de logements**
- Une **offre locative** trop faible
- Une **typologie de logements inadaptée** à la taille des ménages
- **Migrations pendulaires de travail** importantes
- Un **taux d'équipement en commerces et services** plus faible que la moyenne nationale

OPPORTUNITES à saisir

Une **augmentation démographique** : proximité stratégique des agglomérations de la Roche sur Yon et des Sables d'Olonne
- Loi Climat : un contexte législatif favorable à l'émergence de **nouvelles formes urbaines** permettant de répondre qualitativement à l'accueil de ces nouveaux habitants
- Une **dynamique d'amélioration et d'adaptation du parc de logements** : mise en place d'un guichet habitat (OPAH-PTRE)
- **CRTE et PVD** : opportunité pour fixer des priorités partagées et développer sur un mandat un projet de territoire s'appuyant sur les communes et l'intercommunalité
- Un **Contrat Local de Santé** et une **Convention Territoriale Globale**

MENACES à prendre en compte

- Une **extension urbaine** au détriment des zones agricoles et naturelles à contenir par une politique ambitieuse de planification
- Une **offre de santé** à consolider
- Une **utilisation prédominante de la voiture** qu'il convient de convertir vers les mobilités douces (et des espaces de stationnements à mutualiser entre les différents usages)

S'agissant plus particulièrement du volet commerce, ce territoire rencontre une difficulté qui est un taux d'équipements plus faible que la moyenne nationale. Le diagnostic met également en avant la nécessité de contenir le modèle économique de la grande distribution afin de garantir le développement des petits commerces en centres-bourgs.

De manière générale, la convention-cadre a permis de retenir 20 objectifs à court, moyen et long terme, qui se traduisent au travers de 51 actions.

Plus particulièrement sur le volet commerce, les actions envisagées doivent donc permettre de :

- Créer des lieux marchants sécurisés et apaisés
- Maintenir et développer le commerce existant pour satisfaire les besoins en commerces de proximité des habitants

- Equilibrer l'armature commerciale entre centres-bourgs et périphéries par la définition d'une stratégie d'implantation des locaux d'activités (commerces ou services)
- Encourager et développer des animations commerciales

S'agissant plus particulièrement de la commune des ACHARDS les actions liées au commerce sont les suivantes :

- Développement et valorisation du linéaire commercial de l'avenue Clémenceau
- Reléguer les activités de services en dehors des flux et linéaires stratégiques pour le commerce
- Faciliter l'arrivée du commerce alimentaire dans le quartier la Chapelle
- Développer des nouveaux lieux de convivialité associant restauration et activités culturelles et/ou solidaires, etc…



ORIENTATION 4 - COMMERCES / ARTISANAT/INDUSTRIE

Renforcer le dynamisme économique et commercial des centres-bourgs
en s'appuyant sur les acteurs locaux et en valorisant les ressources territoriales

OBJECTIFS		ACTIONS
4.1	Favoriser un **développement économique et commercial équilibré** : Soutenir le commerce de proximité pour affirmer la centralité.	CCPA **4.1 Création d'un logo « produit du territoire »** **4.2 Soutien aux projets agritouristiques** LES ACHARDS **4.3 Mise en œuvre d'une opération mixte rue Clemenceau** 4.4 Création d'un espace commercial de la Chapelle BEAULIEU SOUS LA ROCHE **4.5 Mise en œuvre d'une opération mixte 3 rue de la Poste**
4.2	**Encourager l'émergence de nouveaux locaux commerciaux** par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs	
4.3	**Faciliter la commercialisation des productions locales** : signalétique, campagne de communication, regroupement de producteurs en vente directe …	
4.4	**Accompagner le réseau des acteurs locaux** dans des actions collectives (marché, braderie, carte de fidélité ?).	
4.5	**Poursuivre le développement industriel en optimisant le foncier**	

6

Le projet d'implantation ne viendra pas concurrencer les objectifs poursuivis par la convention-cadre PVD.

Actions mises en œuvre dans le cadre de la convention-cadre PVD valant ORT



17 Actions sur la Communauté de Communes des Achards

0.0 Co-financement d'un poste de chef de projet PVD
0.1 Etude de valorisation urbaine des centres bourgs (objectif ZAN)

1.1 Guichet unique OPAH PTRE
1.2 Mise en place du permis de louer
1.3 Construction d'une résidence pour actifs
1.11 Mise en œuvre d'actions visant à développer le parc locatif (privé, public, neuf et à réhabiliter)
1.12 Actions de communication liées à l'habitat

2.1 Création d'une France Services
2.2 Réhabilitation ou construction des restaurants scolaires du territoire
2.3 Réhabilitation ou construction des pôles maternels du territoire
2.4 Réhabilitation ou construction des espaces jeunes du territoire
2.5 Création d'un restaurant scolaire intercommunautaire

3.1 Mise en œuvre du schéma directeur cyclable (Plan vélo 2021-2030)

4.1 Création d'un logo « produit du territoire »
4.2 Soutien aux projets agritouristiques

5.1 Construction d'ombrières photovoltaïques sur les parkings existants
5.2 Mise en œuvre du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés du Pays des Achards 2022-2026
5.3 Construction d'une station d'épuration Aux Achards
5.4 Travaux d'optimisation de la déchèterie des Achards et de Sainte Flaive des Loups

Actions non cartographiées : 0.0 - 0.1 – 1.1 – 1.11- 1.12 -1.2 – 3.1 – 4.1 – 4.2 5.1 – 5.2



21 Actions sur la commune des Achards

0.2 Etude de stratégie urbaine
0.3 Développer les fonctions urbaines autour de la gare SNCF (accessibilité multimodale, stationnements, logements, aménagement paysager)

1.4 Renouvellement urbain centre bourg Chapelle : Ilot Charruyeau
1.5 Renouvellement urbain centre bourg : Ilot Buton
1.6 Lotissements : engager de nouvelles formes urbaines

2.7 Salle Antoine Rigaudeau : mise en place d'un mur d'escalade
2.8 Rénovations énergétiques de l'espace culturel
2.9 Rénovation de la salle la belle Eugénie et des espaces extérieurs

3.2 Aménagement de l'avenue Bonaparte
3.3 Réflexion sur les mobilités entre les quartiers de la Mothe Achard et de la Chapelle Achard
3.4 Aménagement du Quartier du Moulin des Landes
3.5 Réaménagement de la rue principale Georges Clemenceau

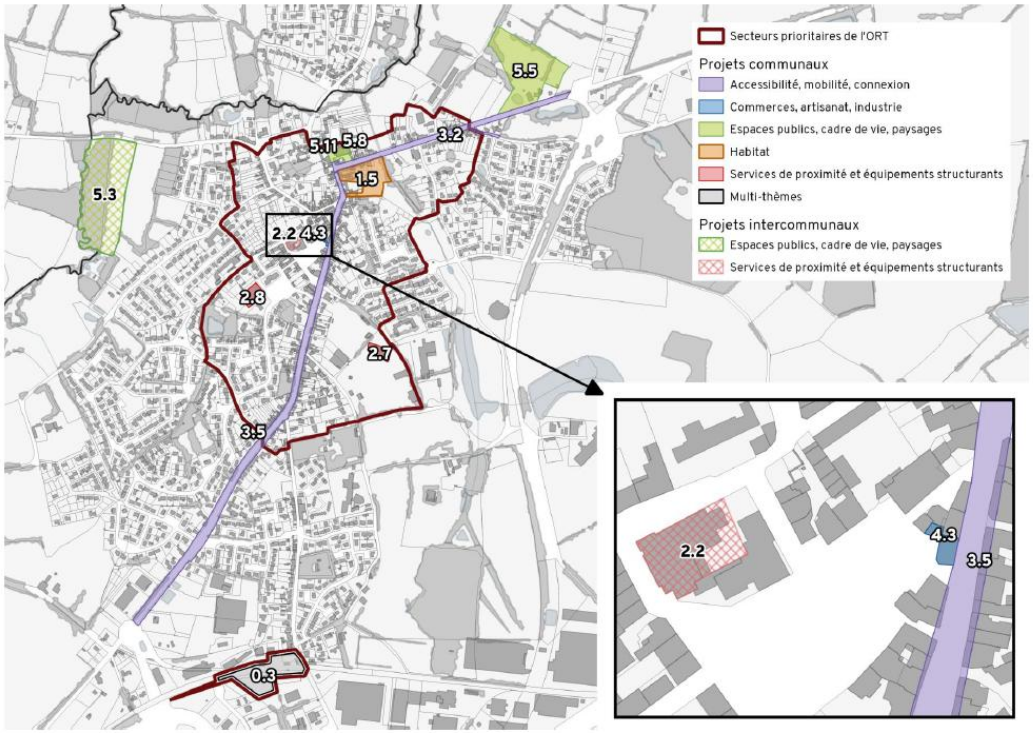
4.3 Mise en œuvre d'une opération mixte rue Clemenceau
4.4 Création d'un espace commercial de la Chapelle

5.5 Aménagement de l'Espace Arts et Nature
5.6 Complexe Omeyer : aménagement de l'espace herbé
5.7 Création de jardins Familiaux à la Chapelle
5.8 Rénovation des églises de la Mothe et de la Chapelle
5.9 Gestion du petit patrimoine : cimetières, lavoirs, calvaires…
5.10 Mise en place d'un plan de gestion différenciée des espaces verts
5.11 Aménagement du parvis de l'Eglise de la Mothe

Actions non cartographiées : 0.2 – 1.6 – 2.5 - 3.3 – 4.4 – 5.9 – 5.10

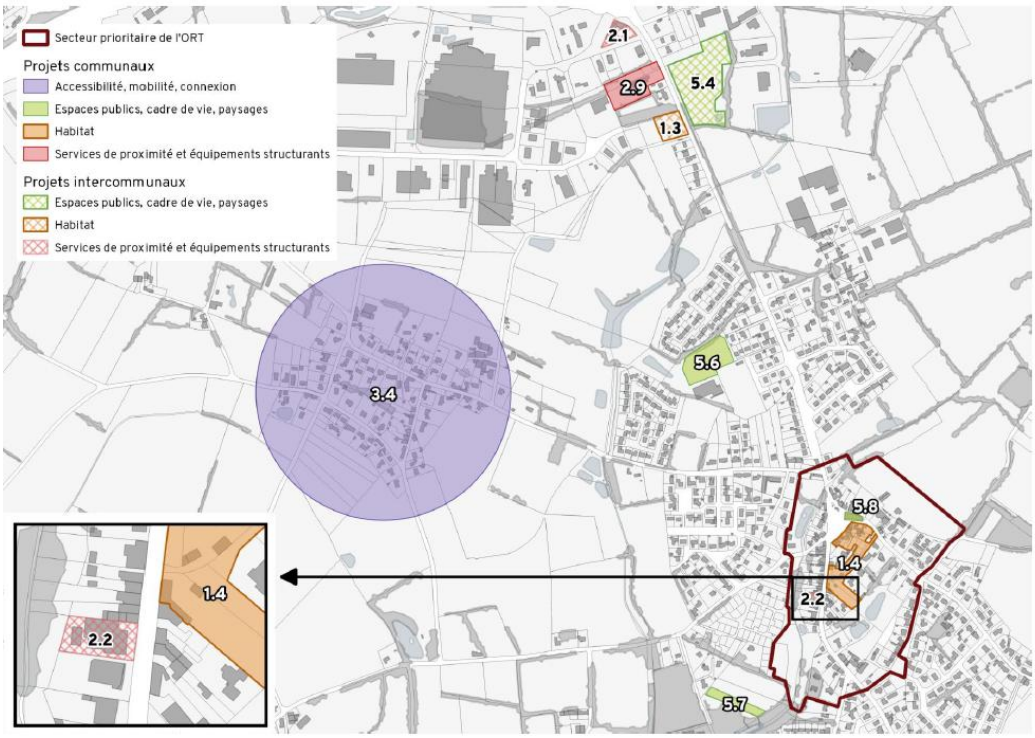


21 Actions sur la commune des Achards





21 Actions sur la commune des Achards





3 Actions sur la commune de Nieul Le Dolent

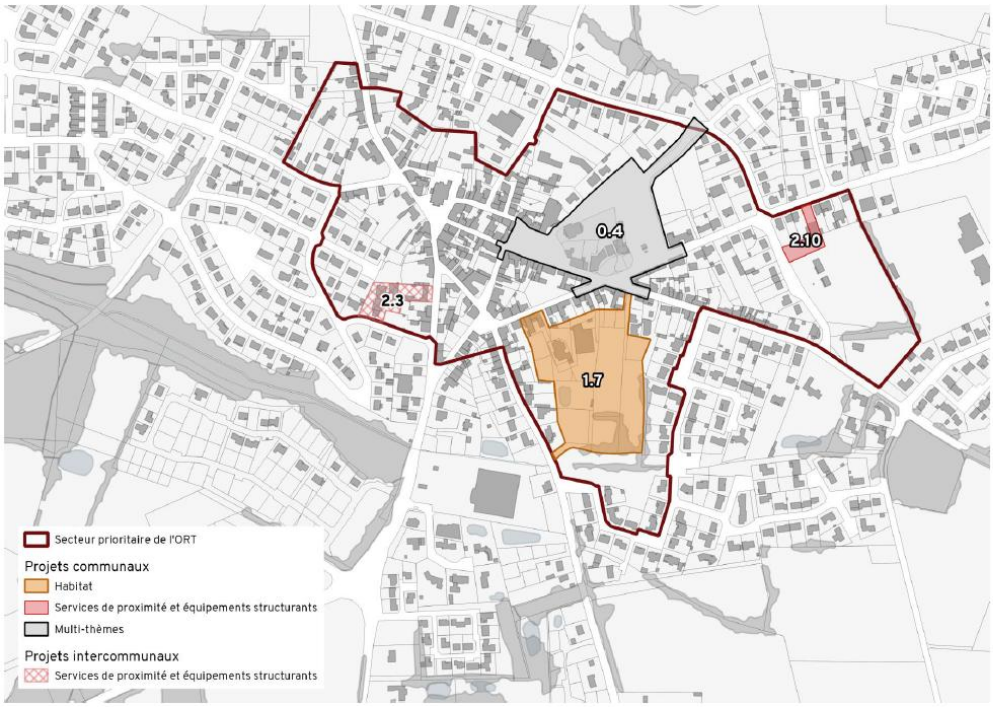
0.4 Aménagement de la place du champ de foire

1.7 Renouvellement urbain en centre bourg : pole Lhotelier

2.10 Réhabilitation et extension de la maison de santé pluridisciplinaire



3 Actions sur la commune de Nieul Le Dolent





3 Actions sur la commune de Sainte Flaive Des Loups

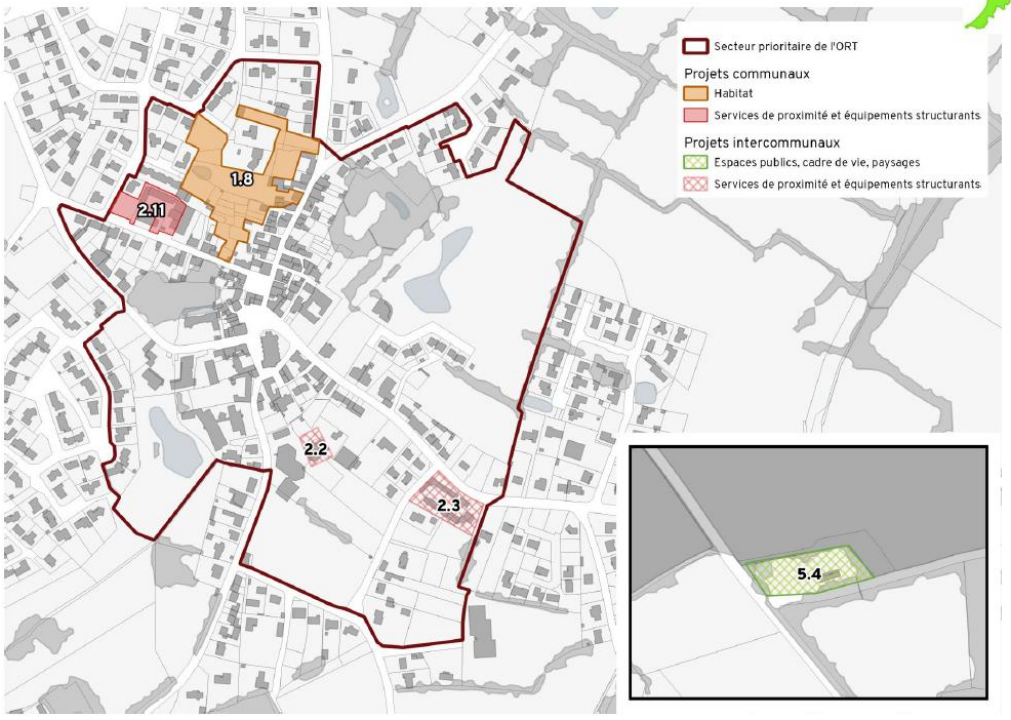
1.8 Renouvellement urbain en centre bourg

2.11 Requalification de l'ancienne école privée : mise en place de l'association Outil en main

5.12 Réalisation d'une trame verte traversant le centre bourg



3 Actions sur la commune de Sainte Flaive Des Loups



3 Actions sur la commune de Saint Julien Des Landes

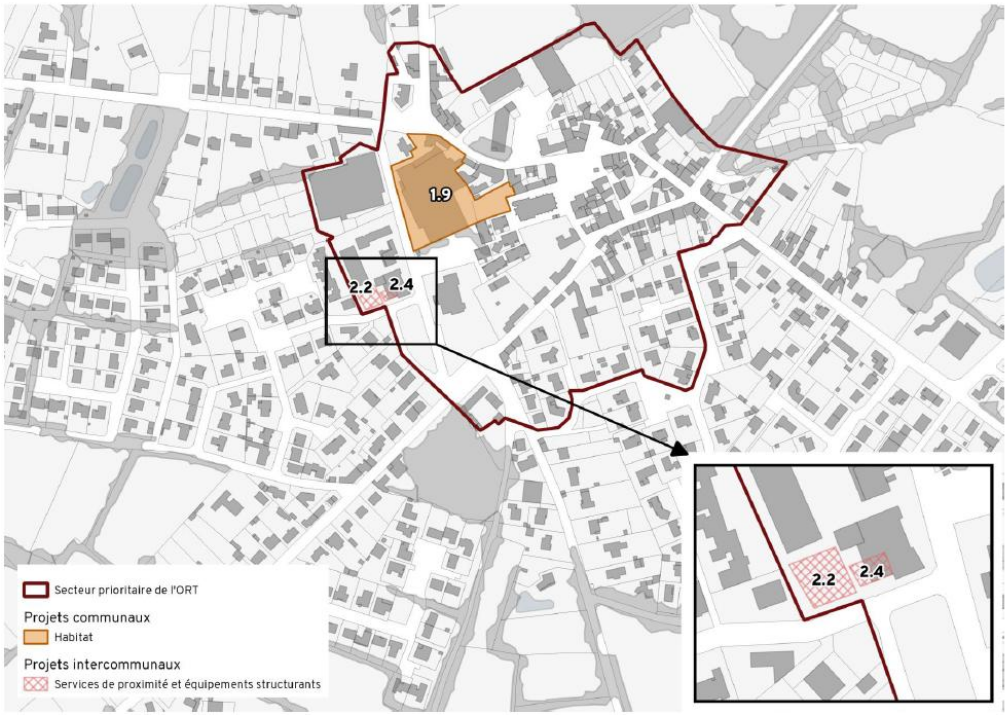


1.9 Renouvellement urbain en centre bourg : Ilot Résistub

3.6 Maillage des liaisons douces

3 Actions sur la commune de Saint Julien Des Landes







4 Actions sur la commune de Beaulieu Sous La Roche

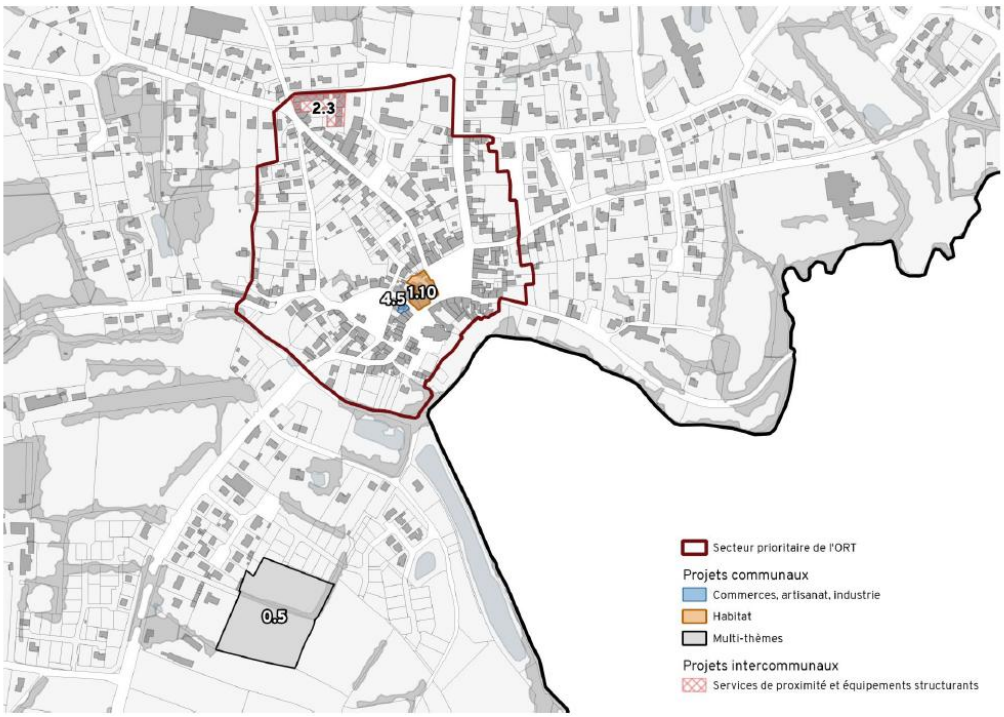
0.5 Etude d'aménagement urbain : optimisation de l'espace et densification de l'habitat

1.10 Renouvellement urbain en centre bourg : Ilot du commerce

4.5 Mise en œuvre d'une opération mixte 3 rue de la Poste



4 Actions sur la commune de Beaulieu Sous La Roche



Relevé complet de la vacance commercial

SYNTHESE DE L'ETUDE

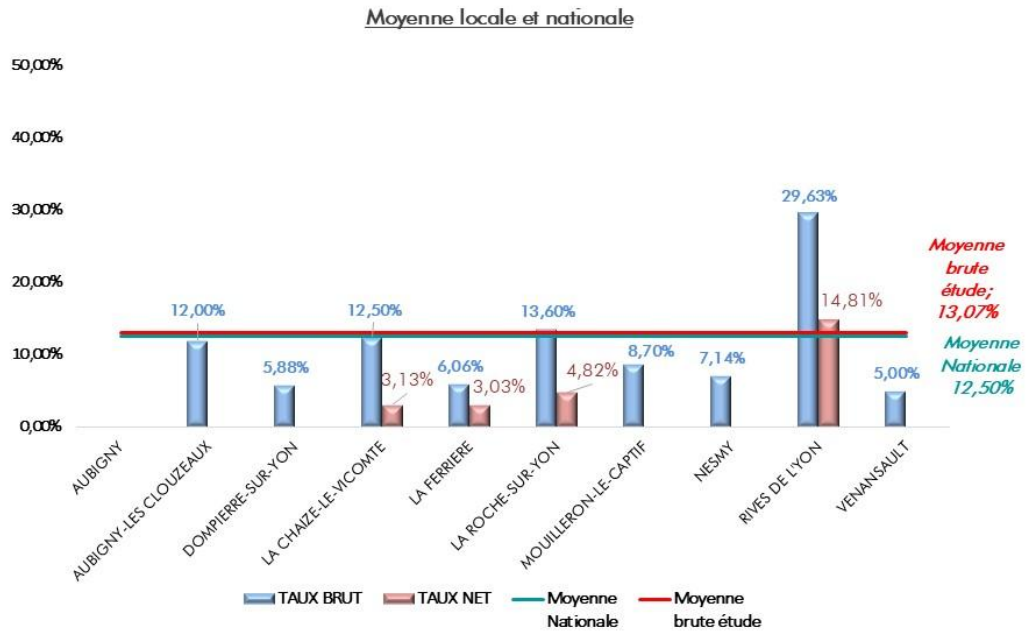


SYNTHESE GENERALE

VILLE	NOMBRE DE COMMERCES TOTAL	NOMBRE DE COMMERCES VACANTS	TAUX BRUT	LOCAUX A LOUER / A VENDRE	TAUX NET	COMMERCES ACTIFS	EN COURS DE REHABILITATION
AUBIGNY	6	0	0,00%	0	0,00%	6	0
AUBIGNY-LES CLOUZEAUX	25	3	12,00%	0	0,00%	22	0
DOMPIERRE-SUR-YON	17	1	5,88%	0	0,00%	16	0
LA CHAIZE-LE-VICOMTE	32	4	12,50%	1	3,13%	28	0
LA FERRIERE	33	2	6,06%	1	3,03%	31	0
LA ROCHE-SUR-YON	706	96	13,60%	34	4,82%	610	4
MOUILLERON-LE-CAPTIF	23	2	8,70%	0	0,00%	21	0
NESMY	14	1	7,14%	0	0,00%	13	1
RIVES DE L'YON	27	8	29,63%	4	14,81%	19	0
VENANSAULT	20	1	5,00%	0	0,00%	19	0
TOTAL	903	118	13,07%	40	4,43%	785	5



SYNTHESE GENERALE

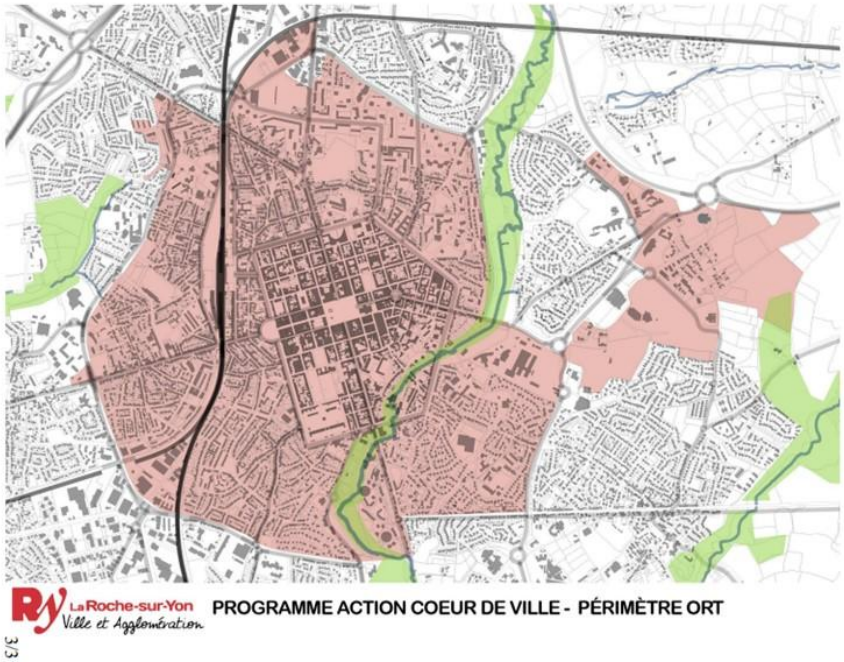


LA ROCHE-SUR-YON : commune d'implantation



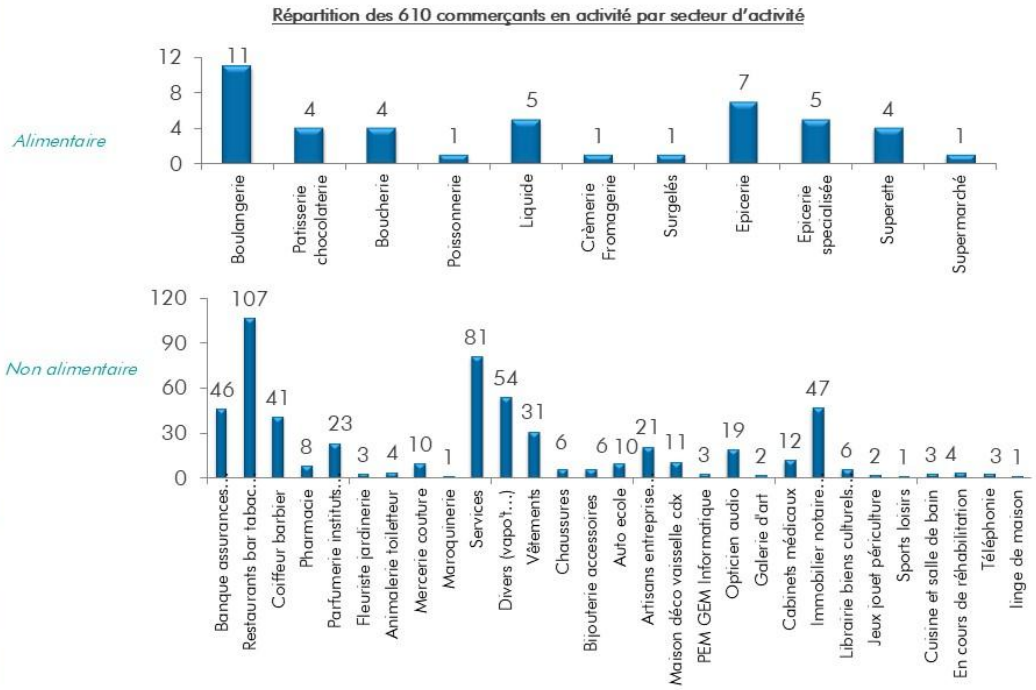
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LA ROCHE-SUR-YON

TAUX BRUT : 13,60%
TAUX NET : 4,82%





LA ROCHE-SUR-YON – RELEVE DES ACTIVITES





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	MAISON NAGORI	**SURGELES**	**SUPERETTE**	**BANQUE ASSURANCE**
La Croissanterie	**BOUCHERIE**	Picard	A Market Boucherie Halal	PRO BTP LA ROCHE SUR YON
La Mie Câline	Charcuterie Charrier SARL	**EPICERIE**	Family U	Agence MACSF (Uniquement sur RDV)
Joséphine	Boucherie Al Wafaa - Boucherie épicerie à La Roche	Epicerie de la gare	U Express	ASSU 2000 La Roche-sur-Yon
L' Angélus	Atlas Boucherie Halal	Epicerie sultan	Carrefour Express	SG
Boulanger Pâtissier "Gibaud Thierry"	Boucherie Halal Nour	Chez TINASSOU	**SUPERMARCHE**	CIC
Briocherie Sicard	**POISSONNERIE**	Mini market	U Express	La Banque Postale
L'Imperial Boulangerie Pâtisserie Chocolaterie	Mon Poissonnier Moinet	Al Baraka		AXA Assurance et Banque Bouard Devineau Ruffier
MAISON BREAD BREAD	**LIQUIDE**	Les Tropiques Epices		Caisse d'Epargne Theatre
Maison Potier	Le vin sur vin	Épicerie Halal ASSEEL		GAN ASSURANCES LA ROCHE SUR YON - Yohann BOURSAUD
Boulangerie / Patisserie Guerin	BiBoViNo	**EPICERIE SPECIALISEE**		Liaigre Saupin Cheron assurance
Boulangerie Lazaar	CAVAVIN - LA ROCHE SUR YON	Maison Albert		LCL Bank and Insurance
PATISSERIE CHOCOLATERIE	Au Fils Des Vins	Le Comptoir de Matthieu		La Centrale de Financement La Roche sur Yon - Cour
L'arbre à sucre	Cave du Rêve	comptoir des colonies		GMF Assurances
Bouquet de pâtisseries	**CREMERIE FROMAGERIE**	GUSTO		Abeille Assurances - La Roche Sur Yon Angleterre
Chocolatier Gelencser	L'opéra des fromages	Chez Pascal - l'Orgerie		Matmut



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire				
BANQUE ASSURANCE	Crédit Mutuel	**COIFFEUR**	Wassim BRIAND COIFFURE	Quartz Hairdresser Creator
Crédit Mutuel	Harmonie Mutuelle	Karyma	Le 8eme Art	Afro Cosmétiques
Agence Groupama La Roche Centre	Carac	Hairdresser ATYPIC	Le Local	L Evidence
Banque Populaire Grand Ouest - Agence professionne	Diviz.fr par Atlantique Crédits	DESSANGE - Coiffeur La Roche Sur Yon	Houss coiffure	Forme et couleurs
Crédit Agricole La Roche-sur-Yon Coeur de Ville	Allianz Assurance LA ROCHE SUR YON - Manon CREPEAU	DESSANGE - Coiffeur La Roche Sur Yon	Blanc bleu coiffure	Morphologisme
Agence conseil retraite Agirc-Arrco de La Roche-su	SwissLife RAVON Jean-Philippe | Assurances | Santé	SALON CALANDREAU COIFFEUR	Les Essentielles	Laeti Look
Meilleurtaux La Roche sur Yon courtier en crédit i	AFR financement - La Roche sur Yon - Courtier en p	L'atelier signature	Salon Ô Masculin	Style Actuel
Allianz Assurance LA ROCHE SUR YON ST LOUIS - Aude	Finances invest	R'K auFéminin	Duo Coiffure	Coiffure Elégance
Section MGEN de la Vendée	Finance Conseil - Courtier La Roche sur Yon	Natural Colors	L'Atelier de Pascaline	Casa barber
CASDEN Banque Populaire	Solvetys	Coiff Actuel	Coiffure du marché	Salon liber'tifs
Aesio mutuelle	ARTHURIMMO.COM	1340 Shop'R - Salon de coiffure et Barbier	BH coiffure	**PHARMACIE**
Abeille Assurances - La Roche Sur Yon Place Napolé	Banque Populaire Grand Ouest	Vogue coiffure	Saint Algue - Coiffeur La Roche-sur-Yon	Pharmacie de la poste
Banque Populaire Grand Ouest	MAAF Assurances LA ROCHE SUR YON	MB CUT COIFFURE	R Zen Coiffure	Pharmacie Régionale
Korrigan Assurances	Crédit Agricole La Roche-sur-Yon	L'atelier Coiffure	11ème AVENUE	PHARMACIE NAPOLEON
Crédit Mutuel	La Banque Postale	Tchip Coiffure La Roche-sur-Yon	Coiffure Tout Âge	Pharmacie du Pont Boileau
Crédit Agricole La Roche-sur-Yon Halles	BNP Paribas - La Roche Sur Yon	B.A Barber Street	L'Atelier Katia Maurer	Pharmacie Basset



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire				
PHARMACIE	Boisseau Véronique institut de soins	**ANIMALERIE**	**MAROQUINERIE**	Europcar - La Roche-sur-Yon - Location voiture & c
Pharmacie du Point du Jour	Génération zen	Cabinet D'Osteopathie Animale	Maroquinerie Bibard	Selectour - Chaigneau Voyages
Pharmacie la Garenne	French Touch by Clémence	Clinique Vétérinaire du Cèdre - Drs Jégou et Vieil	**DIVERS**	West Shop CBD
Pharmacie Liberté La Roche Sur Yon	Carole Institut	Animea	Phoenix Flamel	Comptoir d'Achat Or et Argent
PARFUMERIE INSTITUT	SKIN&A	FRENCH GROOM	YES Store Centre	I AM Angèle Tattoo
MOM'EN PRIVILEGE - Concept Beauté, Bien-être	zen concept	**MERCERIE**	Agence de voyage TUI STORE La Roche-sur-Yon	UNICEF Loire-Océan - Délégation de Vendée
Day Spa	Diconic	Atelier de Couture	Richou Voyages	Le Studio de Céline
30 degrés à l'Ongle - La Roche-sur-Yon	MÉDICIS Institut	As de Pique	Avita Voyages Barreteau - La Roche sur Yon	Green care
Les soins d'Anaïs	Les Bains Gourmands	Brother couture et machine	Tattoo shop	CP2S
Nocibé - LA ROCHE SUR YON	Maison MLLE L Institut de Beauté Clean à La Roche	Rapid couture	Loire Océan Voyages La Roche Sur Yon - Hible	L'atelier Gourmand
Marionnaud-Parfumerie	Ongles en folie by coralie	Ecila couture	C'net	LAVERIE EST BELLE
INSTITUT LA PARENTHESE BEAUTE - Soins de beauté pe	**FLEURISTE**	Pentagone Plus	Green power	Artisans du Monde
Jennifer Institut & Location de Robes	Aux Eclats d'Arum	Yakatricoter - Boutique de laine et accessoires	CAMARA LA ROCHE SUR YON	Vap'Station La Roche Sur Yon
Yves Rocher	FLORY - Sarl ALGITOF	GENERATION TEXTILE	Cordonnerie Clémenceau	Tom Tattoo
MA PETITE BEAUTÉ	Monceau Fleurs	CHRISTINE COUTURE	Street tattoo	Pompes funèbres de France - LRSY
TENDANCE SPA		ID Couture	Avis Location Voiture	Mes Belles Pierres
Esthetic Center			Rent A Car	L'épicerie du bien-être - Cosmétique bio et salon



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire				
DIVERS	SOCIÉTÉ DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL (85)	À l'Ombre des Marques | La Roche-sur-Yon	PHENO.men	**BIJOUTERIE**
BODY ART TATOO	FCY Rugby	Christine Laure	Lys.a	Bijouterie GODET
la cordonnerie	Laverie Speed Queen	Signature pour elle	VTB-PRO	Bijouterie ELIE
Achat Or N°1 GoldUnion - La Roche sur Yon	France Cars - Location utilitaire et voiture	Mlle Cabestan	Boutique Cécilia	Atelier Horlogerie Bijouterie
Loire Océan Voyages La Roche Sur Yon	Pompes funèbres Breger	Les P'tits Pipous partenaire agréé Petit Bateau	DEVRED1902	Arnaud GUILLE Maitre Artisan Joaillier Bijoutier
Ci-Klop cigarette electronique	Vendée Impress'Yon		La Pie Bohème	Vendée Or
Green Days CBD Shop	Pompes Funèbres Privat Rodde	La Fée Maraboutée	JOUR ET NUIT	Bijouterie Brison
le LABO chuchote	Services Funéraires Lemarchand	Pierre de Lune	Ma Petite Etoile	**AUTO ECOLE**
Laverie Du Marche	**VETEMENT**	Pop & Lina	Petit Troc - Dépôt-Vente	ECF - French Driving School
Coton & Plumetis	LES SECRETS DE LOUISON	Mlle Cabestan	**CHAUSSURE**	City'zen Ae Marionneau La Roche Sur Yon
L'Herbier De Sophie	L'appart	Couleur océan	Glenn Chausseur	School Of Driving Umbrella Corporation
Eklips tattoo	Florence mode	La Sapotille	Préférence	Conduite Clerc - Auto-Moto-Ecole
NATUR HOUSE	Maison 123	Galeries Lafayette La Roche sur Yon	Quartier Général	Sarl Campus Auto-École
MEYER JB AUTOMOBILE - Voiture Occasion Vendée	Belle Lurette Vintage Shop	Sergent Major	Le Loup Botté, chaussures pour enfants	Stych Auto-École La Roche Sur Yon
Cigarette electronique keepkontrol	Etam Lingerie et Prêt-à-porter	Promod	Chaussures Bouaud	Driving School Prézeau
Piecesetpneus La Roche Sur Yon	Cruise Line La Roche	Tendre Secret	Arcazi Chausseur	Driving School La Garenne



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire				
AUTO ECOLE	**PEM GEM**	**GALERIE D ART**	**IMMOBILIER**	Kaléa Syndic
Auto école Roblin	HERWEB Informatique - Alarmes - Caméras	La Berlue	Cabinet Immobilier François MARTINEAU	Sionneau Immobilier SARL
My Auto Academia	Magasin Imprimante et Cartouche - Point Encre et T	La Gâterie - Espace de Création Contemporaine	ARMONY immobilier	Agtim
MAISON DECO	ARTV dépannage et vente	**CABINET MEDICAL**	Era immobilier	LGMO Maître d'Œuvre en Vendée
Antiquités Coffineau	**OPTICIEN**	Castagné Anne rhumatologie	Valority La Roche sur Yon - Conseil en Gestion de	Agence immobilière l'Adresse La Roche-sur-Yon Cent
Coucou - La boutique Cool	Seguin opticien	7 Smile Selarl Nivet Associes	Agence A2C	AJP Immobilier La Roche-sur-Yon
BonapArte Designer et décorateur	Les opticiens Falguiéres - Opticien La Roche-sur-y	Centre Médico-Psychologique Enfants Elline	Constructeur maison La Roche sur Yon (85)	Agence immobilière Laforêt La Roche-Sur-Yon
Atelier du cadre	Écouter Voir Optique Mutualiste	Labo Bioliance - La-Roche-sur-Yon	Candan Maître d'oeuvre en Vendée	Côté Particuliers La Roche sur Yon
MAFAYA l'atelier	Les Lunettes de Clement	Cabinet Paulin - Baptiste Moire Ostéopathe D.O.	ABCS Immobilier	Agence immobilière La Roche-sur-Yon - Vendée – Esp
Yumikoo	Audika - Audiologist La Roche Sur Yon 2	L'Arbre aux Merveilles - Soins énergétiques	Agence immobilière Lamy	Stéphane Plaza Immobilier
Villa d'Azur	ACUITIS Opticien & Audioprothésiste La Roche-Sur-Y	Messina Alain dentiste	Arthur Loyd La Roche sur Yon	Orpi Pass'Yon Immo La Roche-sur-Yon
Original Gallery	Opticien La Roche-sur-Yon - Pl Napoléon - Krys	BIOGROUP LABORIZON BIORYLIS - Laboratoire Gutenber	Agence CENTURY 21 Accort'Immo La-Roche-sur-Yon	Marie-Christine Charles notaire
Cadréa La Roche-sur-Yon - Spécialiste de l'encadre	audition bressollette/dyapason/audioprothésiste	Cabinet d'Etiopathie	Viagimmo – L'agence du viager à La Roche sur Yon	HUMAN Immobilier La Roche sur Yon
La brocante de Sadi	Opticien 100% enfant - Les Petites Pupilles La Roc	Docteur Fabre Angiologue Medecine Vasculaire	SQUARE HABITAT La Roche-sur-Yon	Kreatek
Cosy Causette	Optique Pierre Leman	Laboratoire De Biologie la garenne	DURET Agencies - La Roche sur Yon	FONCIA | Agence Immobilière | Location-Location-Sa
		Dr Favre Anne-Laure dentiste	2d Architectes d'intérieur	Apt Immo



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire			Artisan ETS garage	
IMMOBILIER	LBLF architecte	**TELEPHONIE**	**ARTISAN GARAGE**	A+GLASS LA ROCHE SUR YON
La Clé Facile - Immobilier La Roche Sur Yon	Agence Immobilière 123 Webimmo La Roche sur Yon	MH MOBILE	Souzeau Sarl	Cabinet De Geometre Expert
Maisons Vendee Ocean - Patrick RIVIERE	**LIBRAIRIE CULTURE**	BOUYGUES TELECOM	Candan Maçonnerie	Factor'IT • Agence de communication
Actia Immo - La Roche sur Yon	Librairie Agora	BIGAUDPHONE La Roche-Sur-Yon Réparation Téléphones	Agence CUBE	Cavac - Siège social
ICOCC Immobilier	Maison de la Presse	**LINGE DE MAISON**	Fast	Cabinet Polygone créateur d'énergie humaine
Le Parc De L'Etang	Comme A La Radio	Carré Blanc - La Roche-sur-Yon	Jean-Paul Gautier artisan menuiserie	ASA vendée
R Deco Actuel	Librairie 85000	**CUISINE SALLE DE BAIN**	Novéprint	Habyss
Bouygues Immobilier - espace de vente de La Roche-	Vendée Musique	NJ Studio - Nadia Juin	Cabinet Jeanneau-Rigaudeau-Seydoux géomètre	
DIAG HABITAT (ex. AFDIA)	Librairie Siloe Sype	Perene La Roche-sur-Yon	Groupe adventis	
Alliance Group	**JEUX JOUET**	Bulthaup La Roche-sur-Yon Cuisines André Gilbert	Garage Rousset	
Cybel Extension LA-ROCHE-SUR-YON - Expert en exten	Mini Causette		Picoty ouest	
MGT IMMOBILIER	Sortilèges la Roche sur Yon		Vendée couverture	
Immo France La Roche sur Yon	**SPORT/LOISIRS**		Piveteau Garage Jacky	
MBMO - Maître d'œuvre en Vendée	Bike's home		La Maison Des Travaux	
Les Maisons Chantal B Constructeur de maison La R			Ouestsécurité	



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Restauration Bar tabac				
RESTAURANT BAR TABAC	Domino's La Roche-sur-Yon	LE SHAKE POINT	Chez Mattéo	Hôtel & Restaurant Square Lodge La Roche sur Yon H
Chacun sa part	BD Kebab	Bistro Yonnais La Roche-sur-Yon	Vegas Pizza La Roche-Sur-Yon	Le thaï yonnais
La p'tite folie	LA COCOTTE GOURMANDE	Monkey Place La Roche-sur-Yon	Restaurant K U C A - Sun Food & Break	Le Sale Gosse
Bureau de Tabac , BAR PMU Les Arcades - La Roche s	Le Foch	Kebab MAG85	Le Pangalane	Le Fontenoy - Tabac Presse FDJ
So Sandwichs	L'Italiano	Restaurant les Ajités	SMALA	Nostress Crêpes & Cie
Café de la Poste	Au Café Du Coin	La toasterie	Le P'tit Marais	Zamarod
Tribu Yonnaise	L'Escale	Pub La Fayette	Restaurant indien Taj Mahal	Chez Papy's
Le 18 B	Le Jap'Yonnais	Potes & Boc	Circus	Le Crystalin
SALSA !	Bar Le Gambetta	Restaurant For Time	Trattoria Ida La Roche Sur Yon	Ô GOÛT EXOTIQUE
Chicken Street La Roche Naan & Fried Chicken	Cit'Hôtel Marie Stuart	Chez Omar	Restaurant Le Karo	Sunset Diner Place de la résistance
Le chalet	Bar Campanile Centre Gare	Le Pas Sage	Pub La Station	Bar des Artistes
Bar Tabac du Théâtre	Hôtel de la Gare - Restaurant	Le Pari's Bar	Grind	LA CIGALE
Babi Meal	la Pizza du Coin - Pizza west	Le 113	Champ Libre	La Soupe Aux Cailloux
L'Abri	Le 27 Point Carré	Les Délices de Florine	Point Nickel - TABAC LE NARVAL	BOWLS by Grind
Hôtel Napoléon, La Roche-sur-Yon (Inter-Hotel)	Tabac-Presse Le Bergerac	Pizzeria Di Venezia Restaurant	KASHMIR	CAFÉ GONFLÉ
Restaurant Le Molière	Yume sushi	Sakura	Andina Restaurant La Roche-sur-Yon	Hotel De La Vendée



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Restauration Bar tabac		Services		
RESTAURANT BAR TABAC	Le Chiquito	Maison des Familles	Fels Anne-Charlotte	UFC-Que Choisir Vendée
Le Sahara	Les P'tits Ventres de Terre	Udaf de la Vendée	Conservatory Dance Music Theater De La Roche-Sur-Y	Ménage et repassage à domicile - Shiva La Roche-su
O'caractère	Bar le Cristal	Police station	BODIN Avocats Associés	Exakt
La Cave À Manger - La Roche-sur-Yon	Parfum d'orient	Departmental archives of Vendée	La Maison de l'Avocat (Ordre des Avocats)	Ouest-France Rédaction
HAMI & HIMILO	Hôtel restaurant le Point du Jour	Direction départementale des finances publiques	Maître Nathalie Mendes avocat	Artus Intérim LA ROCHE SUR YON
Bistro Végé	Point Nickel - TABAC LE JEAN YOLE	Europe 2 Vendée	Atlantic Juris	Adéquat Intérim & Recrutement
Basilic & Co - pizzas de terroirs	Tacos la garenne	WEFORGE Clémenceau La Roche-sur-Yon | Coworking |	Espace Entour'age	Maison Départementale des Adolescents de la Vendée
Le Dragon D'Or	La Garenne Délices	Association Combattants Prisonniers Guerre Vendée	Leader Interim et Recrutement CDI La Roche sur Yon	The Departmental Home Vendée Associations
Tacos Amigo	Tabac Hall de presse La Garenne	Médiathèque Benjamin-Rabier	Temporis La Roche sur Yon	Maison départementale des Solidarités et de la Fam
Latino Burger	Le Rajia Indien	Le grand R	Vendée foot club	Centre De Protection Maternelle Et Infantile De Ga
Bistro des enfants terribles	Macumba-Club	Maison Gueffier	Actual Employment La Roche Sur Yon	Vents et Marées
Francesca	O'PADDOCK	Laverie speed queen	Oeil du prince	Assurance maladie
Le Mandarin	La Cravache D'or	Tourist Office of La Roche-sur-Yon Agglomeration	Ouest-France Ventes	Kangaroo Kids - Agency De Garde D'enfants
L'Highlander		Menco intérim	Agence O2 La Roche Sur Yon - Home Services	Point info mairie
bar le vincennes		Laverie du théâtre	AlterInno - Management et Transition professionnel	Impulsyon
Les Pastels		3CR AVOCATS	France terre d asile	Le Triplex



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Services		
Babychou Services	Domicil + Amelis La Roche-sur-Yon - Aide à domicil	Defense Urban 85
Petits-fils La Roche-sur-Yon - Aide à domicile	Azaé La Roche Sur Yon	Bien Dans Maison La Roche-Sur-Yon - Home Service
BIEN DANS SA MAISON Siège Social - Service à domic	Chamber Of Agriculture Région Pays De La Loire - T	Banckissimo
A VOTRE SERVICE	Ecole Esthetique Esdec La Roche Sur Yon	Agence Action Logement LA ROCHE SUR YON
ici Loire Océan - bureau de Vendée	L'atelier canopée	cinema le concorde
Police municipale	Jubil Intérim La Roche sur Yon	les ecolo giste
Ambulance A+	SERVAGROUPE	Adom'ethic
Dom plus service	Métier Intérim & Cdi	Maison du Diocèse
Vyv pays de la loire	Admr Helpline À Domicile	CIRFA La Roche-sur-Yon - Bureau Terre
Espace région	Agency Interim Synergy Btp	Senior Compagnie - Aide à Domicile
WEFORGE Haras La Roche-sur-Yon | Coworking | Domic	Crit La Roche-Sur-Yon	Maison et Services La Roche-sur-Yon | Ménage, repa



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 96 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue Haxo | Rue la Fayette | Rue Georges Clemenceau | Rue Thiers



Rue Thiers | Rue Chanzy | Rue Georges Clemenceau | Rue des Halles



Rue Jean Jaurès | Place Napoléon | Rue Pasteur | Rue Salvador Allende | Rue du Maréchal Foch



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 96 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre


Rue du Maréchal Foch


Rue Pasteur


Boulevard Aristide Briand


Avenue Gambetta


Boulevard Louis Blanc



Rue Raymond Poincaré


rue du pont


Rue Raymond Poincaré


Rue Raymond Poincaré



Place de la Vendée


Rue Paul Doumer


Place Napoléon



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 96 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre


Place Napoléon


Rue du Maréchal Joffre


Rue des Halles


Rue des Halles


Place du Marché


Rue des Halles


Rue Stéphane Guillemé



Rue Paul Baudry


Rue Stéphane Guillemé


Place Napoléon


Rue du Président de Gaulle


place de la résistance



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 96 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



place de la résistance | Rue des 3 Piliers | Rue du Passage | Rue de la Vieille Horloge | Place du Marché | Rue Sadi Carnot



Rue Sadi Carnot | Rue du Président de Gaulle | Boulevard d'Italie | Rue du Maréchal Joffre



Rue du Maréchal Joffre | Rue du 93E Régiment d'Infanterie | Rue Roger Salengro



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 96 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue Roger Salengro | Boulevard du Maréchal Leclerc | Rue Manuel | Rue Jacques Cartier | Rue du Maréchal Ney



Place du Point du Jour | Rue Gutenberg | Rue d'Iéna | Rue Abbé Pierre Arnaud | Place des victoires



Rue d'Iéna | La Garenne



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 96 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Boulevard des Belges





Rue du Maréchal Lyautey



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX VACANTS – En cours de réhabilitation



Rue la Fayette



Rue du Maréchal Joffre

NB : Ces locaux sont en cours de réhabilitation dans le cadre d'un projet précis ayant fait l'objet d'un PC. Ils ne sont pas comptabilisés comme vacants puisqu'ils sont en voie de redevenir actifs.



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX VACANTS – En cours de réhabilitation



Rue des Halles



Rue du Président de Gaulle

NB : Ces locaux sont en cours de réhabilitation dans le cadre d'un projet précis ayant fait l'objet d'un PC. Ils ne sont pas comptabilisés comme vacants puisqu'ils sont en voie de redevenir actifs.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE D'AUBIGNY





AUBIGNY – RELEVE DES ACTIVITES



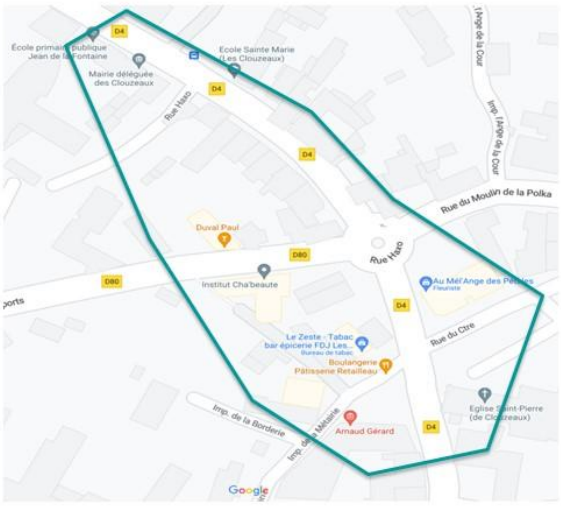
Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac
BOULANGERIE	**COIFFEUR**	**DIVERS**	**RESTAURANT BAR TABAC**
Boulangerie Jérémy et Chloé	Mister'tif	Pompes funèbres Services Andriot Aubigny	Dispo
	PHARMACIE	**IMMOBILIER**	
	Pharmacie d'Aubigny	HUMAN Immobilier	

AUBIGNY-LES-CLOUZEAUX : commune limitrophe



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE D'AUBIGNY-LES CLOUZEAUX

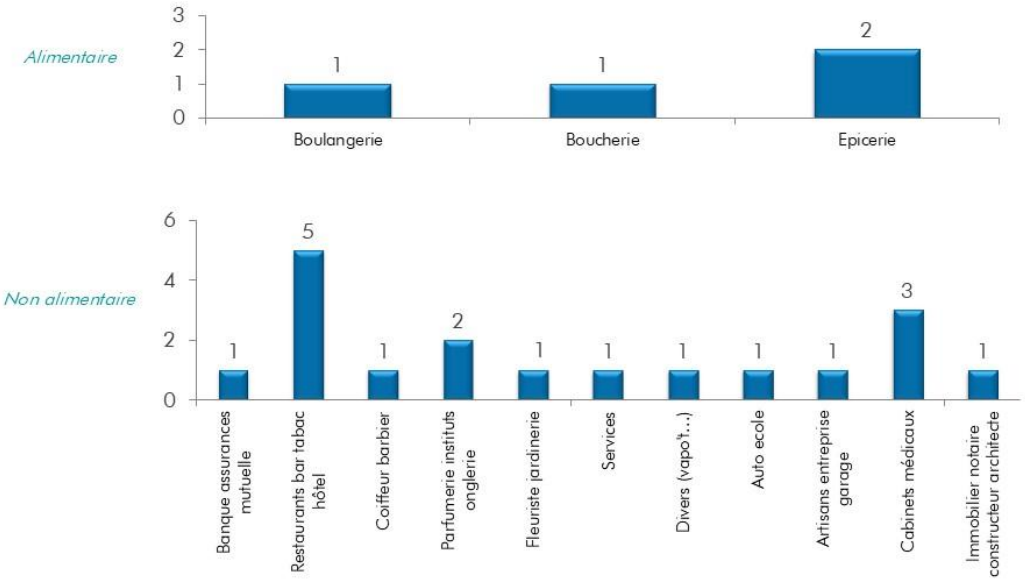
TAUX BRUT : 12%





AUBIGNY-LES CLOUZEAUX – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 22 commerçants en activité par secteur d'activité





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**CABINET MEDICAL**	**RESTAURANT BAR TABAC**	**ARTISAN GARAGE**
Rêves de gosses	Crédit Agricole Aubigny	Psychomotriciennes GAUDIN Marije, BOUDAUD Léonie,	Les délices d'aubigny	Pascale Vrillonneau Educatrice Spécialisée En TND
BOUCHERIE	**COIFFEUR**	Pôle santé	Point Nickel - A L'HOBBY	**SERVICE**
Arnaud Frères	Salon Organdi	Cabinet infirmière Preault Rousseau	Le Bel'Arôme	La poste
EPICERIE	**PARFUMERIE INSTITUT**	**IMMOBILIER**	Le Zeste - Tabac bar épicerie FDJ PMU Les Clouzeau	
L'Epicerie Aubinoise	INSTITUT BEAUTE DIVINE	La Clé Facile Agence Immobilière	Le clozelly	
L´Épicerie d'A côté	Institut Cha'beaute			
	FLEURISTE			
	Au Mél'Ange des Pétales			
	DIVERS			
	Aubi'vap			
	AUTO ECOLE			
	Auto école Roblin			



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 3 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Place de l'Église



Passage des Absides



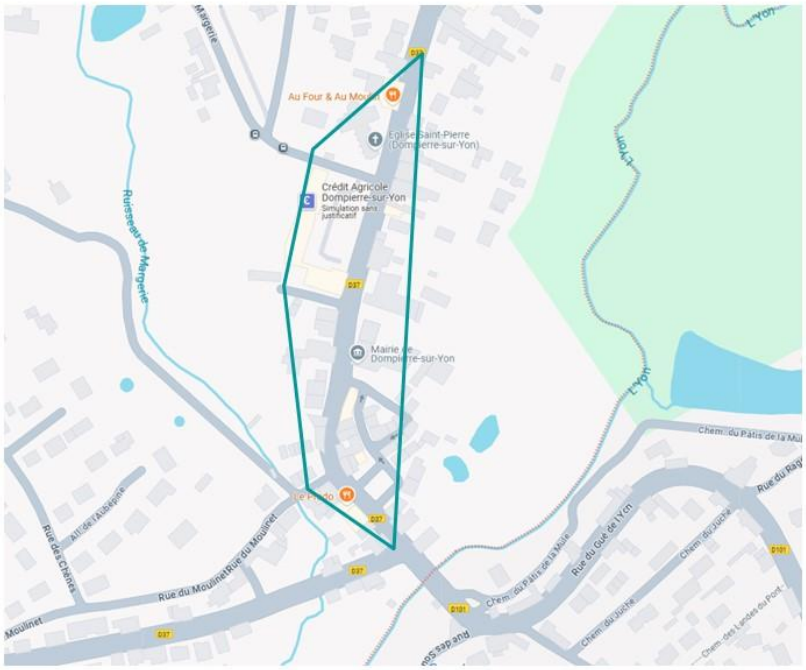
Rue des Sports

DOMPIERRE-SUR-YON : commune limitrophe



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE DOMPIERRE-SUR-YON

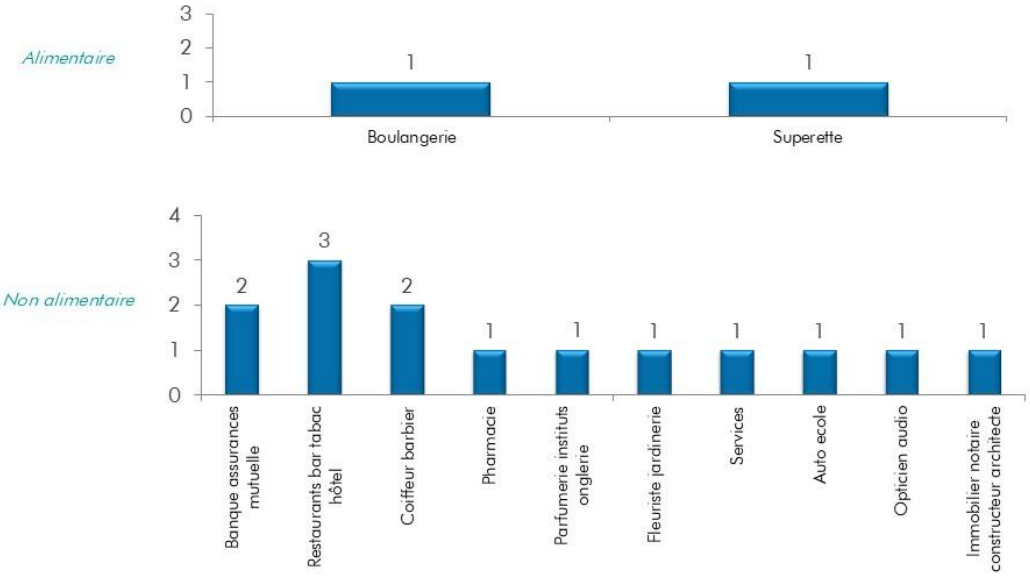
TAUX BRUT : 5,88%





DOMPIERRE-SUR-YON – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 16 commerçants en activité par secteur d'activité





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac	Services
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**IMMOBILIER**	**RESTAURANT BAR TABAC**	**SERVICE**
Au Four & Au Moulin	Crédit Mutuel	HUMAN Immobilier Dompierre sur Yon	le barman	La clé paie
SUPERETTE	Crédit Agricole Dompierre-sur-Yon	**FLEURISTE**	Le Prado	
Coop	**COIFFEUR**	Floraphile	Le Commerce	
	Couleur ô naturel	**AUTO ECOLE**		
	A Votre Image	Auto-école securi'route		
	PHARMACIE	**OPTICIEN**		
	PHARMACIE DES 2 VALLEES	Les jolies mirettes		
	PARFUMERIE INSTITUT			
	Douceur Et Evasion 85			



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

SOIT : 1 LOCAL

Locaux à louer ou à vendre



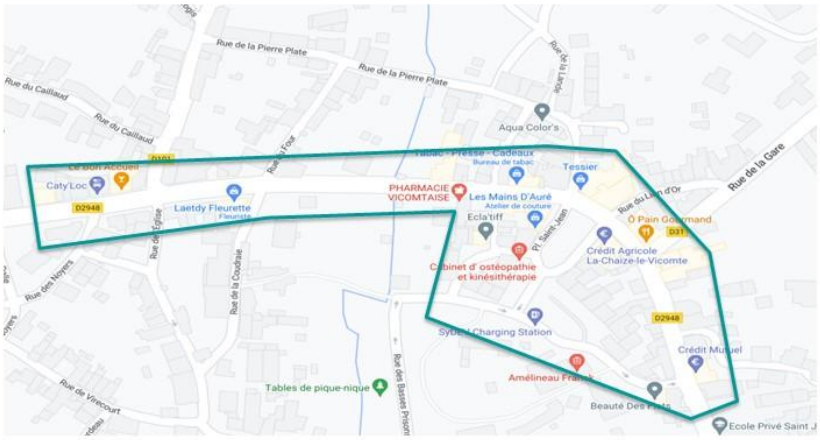
Place du Prieuré

LA CHAIZE-LE-VICOMTE : commune limitrophe



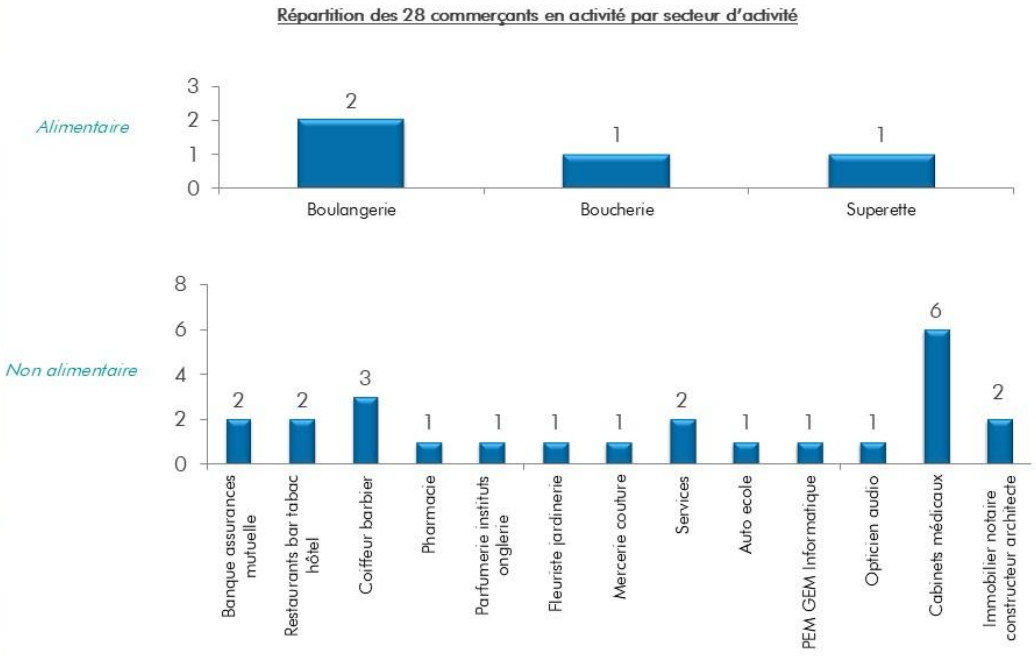
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE

TAUX BRUT : 12,50%
TAUX NET : 3,13%





LA CHAIZE-LE-VICOMTE – RELEVE DES ACTIVITES





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac	Services
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**PEM GEM**	**RESTAURANT BAR TABAC**	**SERVICE**
Le Fournil	Crédit Mutuel	SACHOT numérique	Tabac - Presse - Cadeaux	Police municipale
Aux Délices D'Angélique	Crédit Agricole La-Chaize-le-Vicomte	**OPTICIEN**	Restaurant Au Moulin Rouge	Infirmiers ADMR La Chaize le Vicomte
BOUCHERIE	**COIFFEUR**	L'Atelier De L'Optique		
Tessier charcuterie	Coiffure hommes le Sport'Tif	**CABINET MEDICAL**		
SUPERETTE	Le Miroir Insolite	Docteur Clothilde MILLET		
Carrefour Express	Ecla'tiff	Sarrazin Sarrazin Bariteau Christelle infirmière		
	PHARMACIE	Sertillange Arnaud ostéopathe		
	PHARMACIE VICOMTAISE	Rembaud Isabelle podologue		
	PARFUMERIE INSTITUT	Emilie Paul, Naturopathe		
	Beauté Des Flots	Cabinet d' ostéopathie et kinésithérapie		
	FLEURISTE	**IMMOBILIER**		
	À fleurs de pot	Le Pays Yonnais Immobilier		
	MERCERIE	Céline Lecomte Thierry Eveillard Notaires associés		
	Les Mains D'Auré	**AUTO ECOLE**		
		Securi'route		



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 4 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue des Frères Payraudeau





Rue de la Coudraie



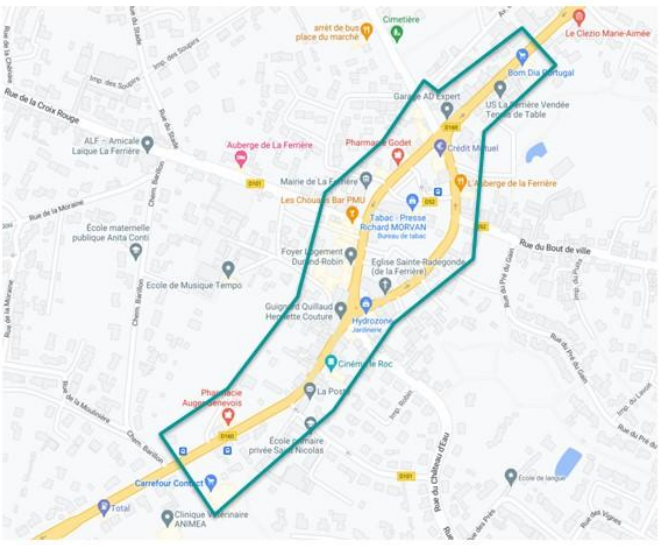
Rue des Frères Payraudeau

LA FERRIERE : commune limitrophe



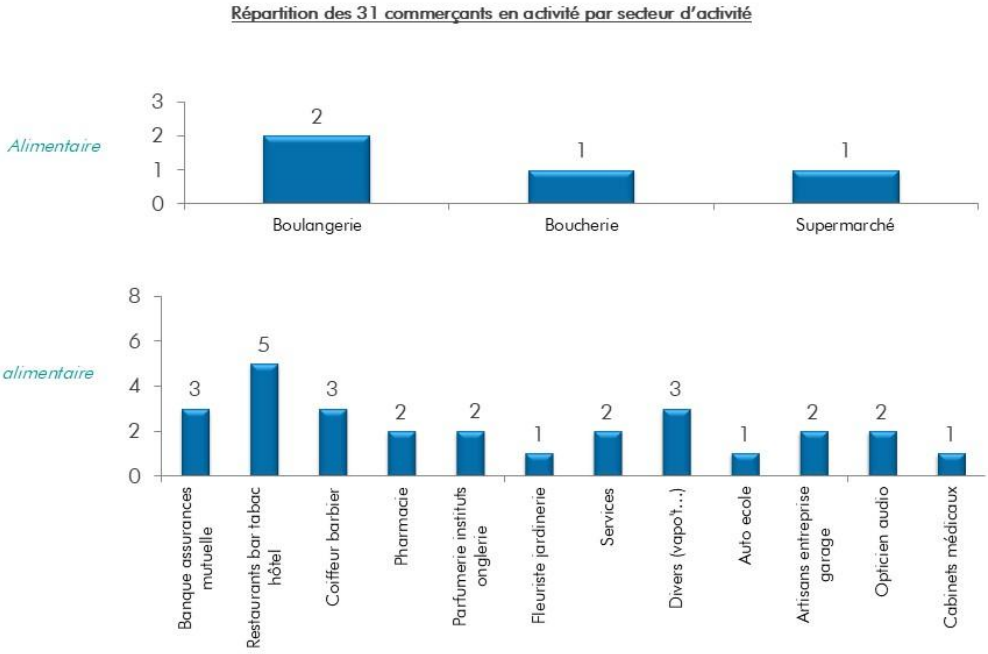
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LA FERRIERE

TAUX BRUT : 6,06%
TAUX NET : 3,03%





LA FERRIERE – RELEVE DES ACTIVITES





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**DIVERS**	**RESTAURANT BAR TABAC**	**SERVICE**
Boulangerie - Pâtisserie Pense au Pain - La Ferrière	AXA Assurance et Banque Nathalie Susset	BlackDot	L'Auberge de la Ferrière	Association Vacances & Familles
Boulangerie - Pâtisserie NEVEUR - La Ferrière	Crédit Agricole La Ferrière	Mine de rien	Le Calypso	Cinéma le Roc
BOUCHERIE	Crédit Mutuel	Secours Catholique	Tabac - Presse -FDJ Relais Poste Le Marilico	
Saveur Porceline	**COIFFEUR**	**AUTO ECOLE**	Les Chouans	
SUPERMARCHE	Mod'Alizé	C.E.R. Richard	MISTER KEBAB	
Carrefour contact	Atmosphère Coiffeur Barbier - La Ferrière - Vendée	**OPTICIEN**		
	Le Salon	Op'tites Binocles		
	PHARMACIE	AudioProxi La Ferrière		
	Pharmacie du Plessis - La Ferrière	**CABINET MEDICAL**		
	Pharmacie Godet	Cabinet d'Ostéopathie Pierre SIMONNEAU		
	PARFUMERIE INSTITUT	**ARTISAN GARAGE**		
	Opaline	Fauchet pro Habitat		
	Adylia	L'Ateler des Courtes Pointes Tapissier		
	FLEURISTE			
	Florimage			



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 2 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre





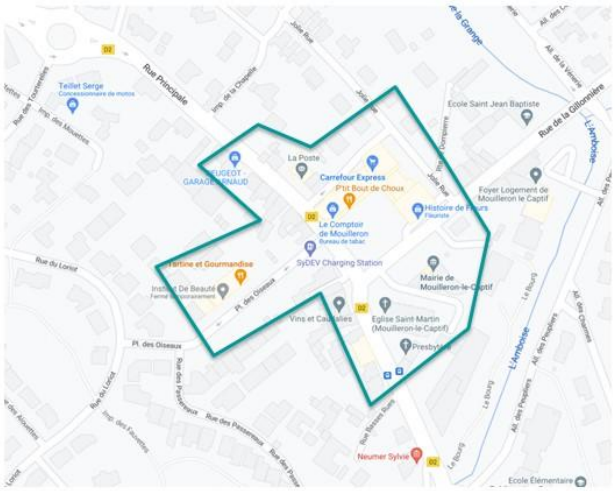
Rue de la Chapelle

MOUILLERON-LE-CAPTIF : commune limitrophe



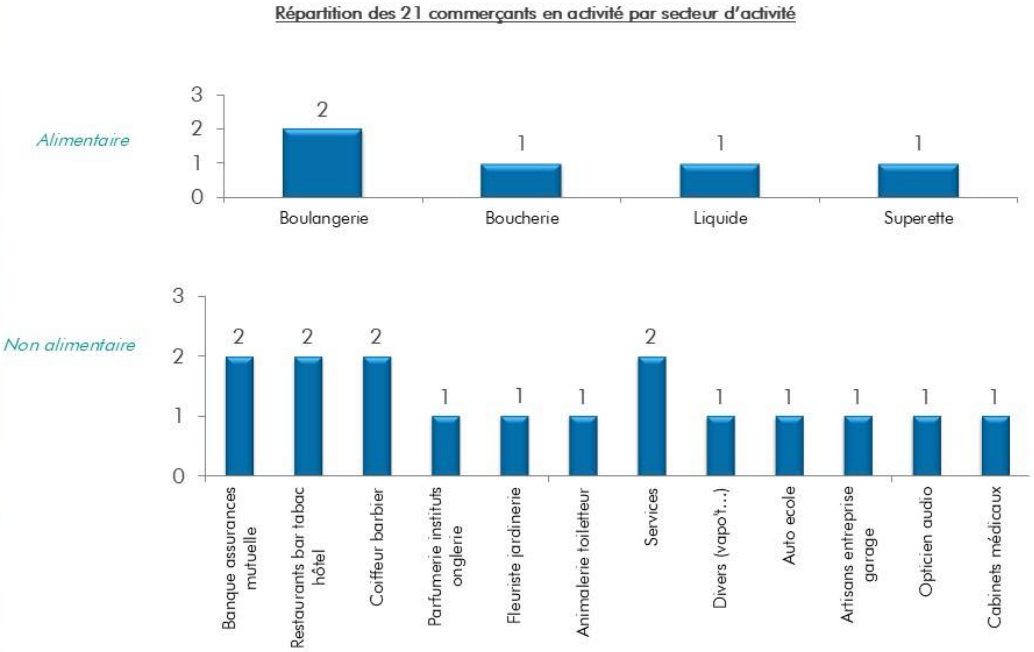
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MOUILLERON-LE-CAPTIF

TAUX BRUT : 8,70%





MOUILLERON-LE-CAPTIF – RELEVE DES ACTIVITES





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**OPTICIEN**	**RESTAURANT BAR TABAC**	**ARTISAN GARAGE**
Boulangerie - Pâtisserie - Sandwicherie "Tartine e	Crédit Agricole Mouilleron le Captif	Les Lunetiers de Mouilleron	Le Comptoir de Mouilleron	PEUGEOT - GARAGE ARNAUD
Boulangerie - Pâtisserie - Snacking "P'tit Bout de	Crédit Mutuel	**CABINET MEDICAL**	Chez p'tit louis	**Services**
BOUCHERIE	**COIFFEUR**	Barreau Julie orthophoniste		**SERVICE**
Saveurs Mouilleronnaises	Le Salon Bis	**ANIMALERIE**		Police Municipale de Mouilleron le Captif
LIQUIDE	L'Eden du cheveu	Vétérinaire Animonvet		TOUT A DOM SERVICES La Roche-sur-Yon Agglo
Vins et Caudalies	**PARFUMERIE INSTITUT**	**DIVERS**		
SUPERETTE	Institut Côté Naturel - Mouilleron le Captif	Adeline Baudy Photographe		
Carrefour Express	**FLEURISTE**	**AUTO ECOLE**		
	Histoire de Fleurs	Auto ecole Landreau		



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

SOIT : 2 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue Principale

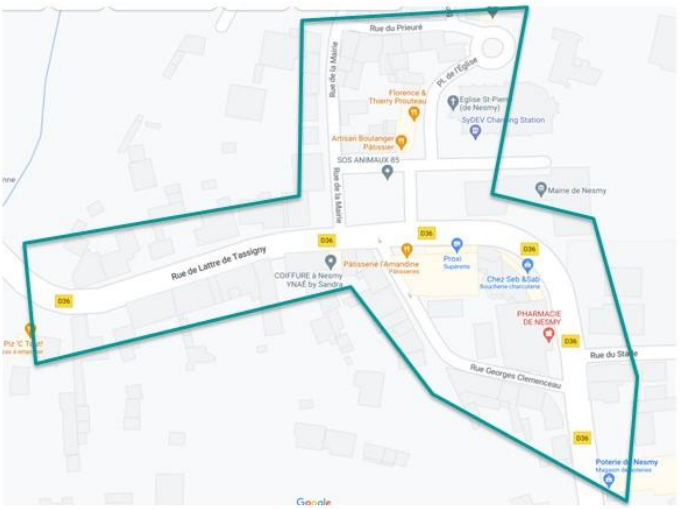


Place des Oiseaux



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE NESMY

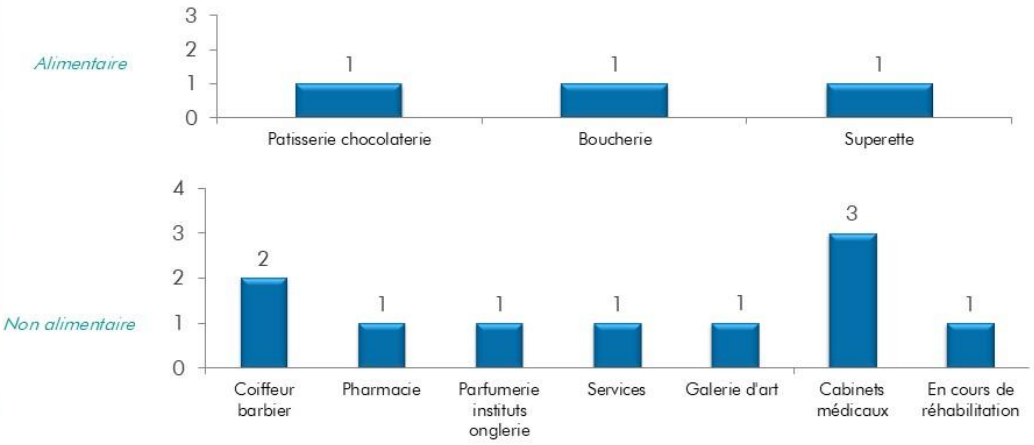
TAUX BRUT : 7,14%





NESMY – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 13 commerçants en activité par secteur d'activité





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Services
PATISSERIE CHOCOLATERIE	**COIFFEUR**	**GALERIE D ART**	**SERVICE**
Pâtisserie l'Amandine	L'Atelier Maiyana	Pottery Nesmy	La Poste
BOUCHERIE	Nathalie Poupeau Coiffure, salon de coiffure mixte	**CABINET MEDICAL**	
Chez Seb &Sab	**PHARMACIE**	Alexandre VINCENDEAU podologue	
SUPERETTE	PHARMACIE DE NESMY	Martineau Christophe masso kine	
Proxi	**PARFUMERIE INSTITUT**	Cabinet infirmière Daviet Degoulet	
	Un instant de bien-être		



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

SOIT : 1 LOCAL

Locaux à louer ou à vendre



Place de l'Eglise



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX VACANTS – En cours de réhabilitation



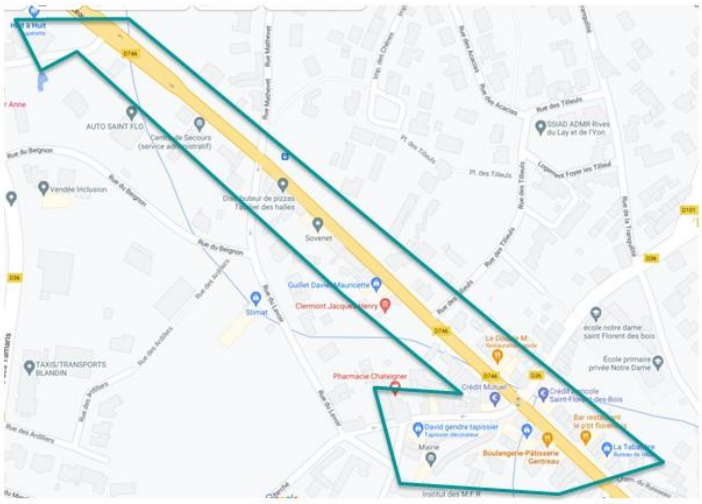
Route de La Rochelle

NB : Ce local est en cours de réhabilitation, dans le cadre d'un projet précis, ayant fait l'objet d'un PC, il n'est pas comptabilisé comme vacant, puisqu'il est en voie de redevenir actif.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE RIVES DE L'YON

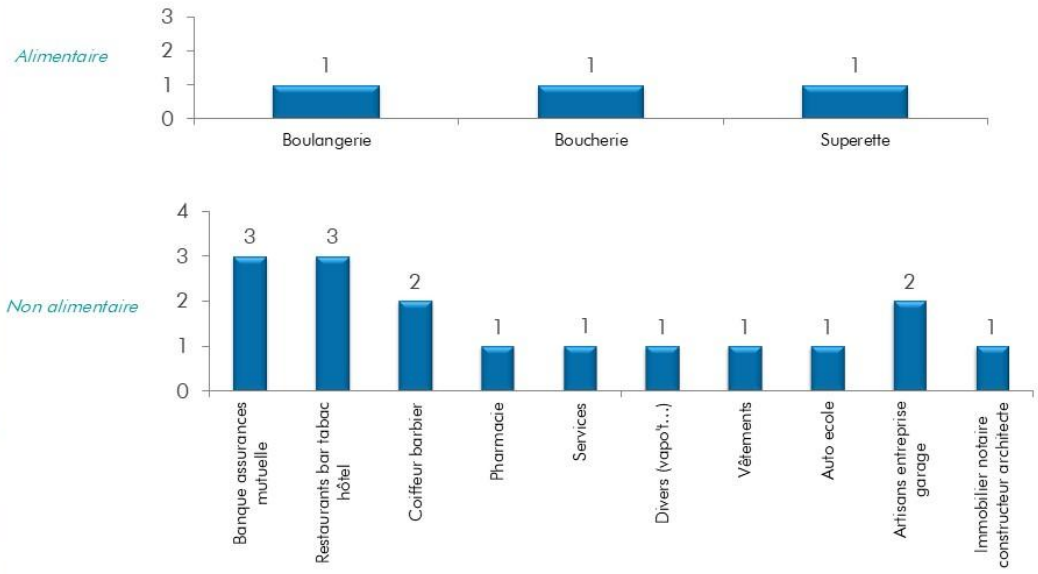
TAUX BRUT : 29,63%
TAUX NET : 14,81%





RIVES DE L'YON – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 19 commerçants en activité par secteur d'activité





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**IMMOBILIER**	**RESTAURANT BAR TABAC**	**ARTISAN GARAGE**
Le Fournil Gourmand - Saint florent des bois	Crédit Mutuel	Philippe Brochard Immobilier - Agence Immobilière	Cafe Des Sports	Auto st flo
BOUCHERIE	AXA Assurance FRANCK ALLAIN	**VETEMENT**	La Tabatière - Tabac Presse FDJ	Tapissier
Boucherie Charcuterie Bessonnet	Crédit Agricole Saint-Florent-des-Bois	A l'occasion atelier - dépôt-vente vêtements de cé	Bar restaurant le p'tit florentais	**Services**
SUPERETTE	**COIFFEUR**	**AUTO ECOLE**		Bibliothèques Municipales Rives de l'Yon
Carrefour express	Aux p'tits ciseaux	City'zen Ae Marionneau Rives De L'yon		
	Mille N'Hair	**DIVERS**		
	PHARMACIE	La boutique		
	Pharmacie Chateigner			



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 8 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre






Rue Georges Clemenceau | Rue du Marché



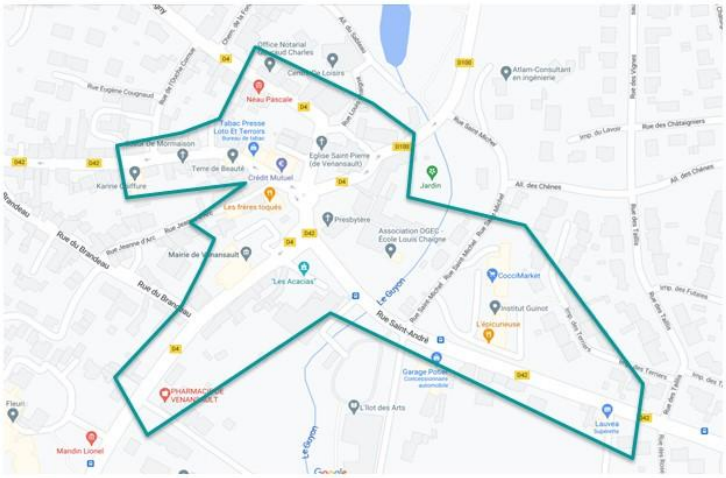



Rue du Marché | Rue du Général de Gaulle | Rue Georges Clemenceau



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE VENANSAULT

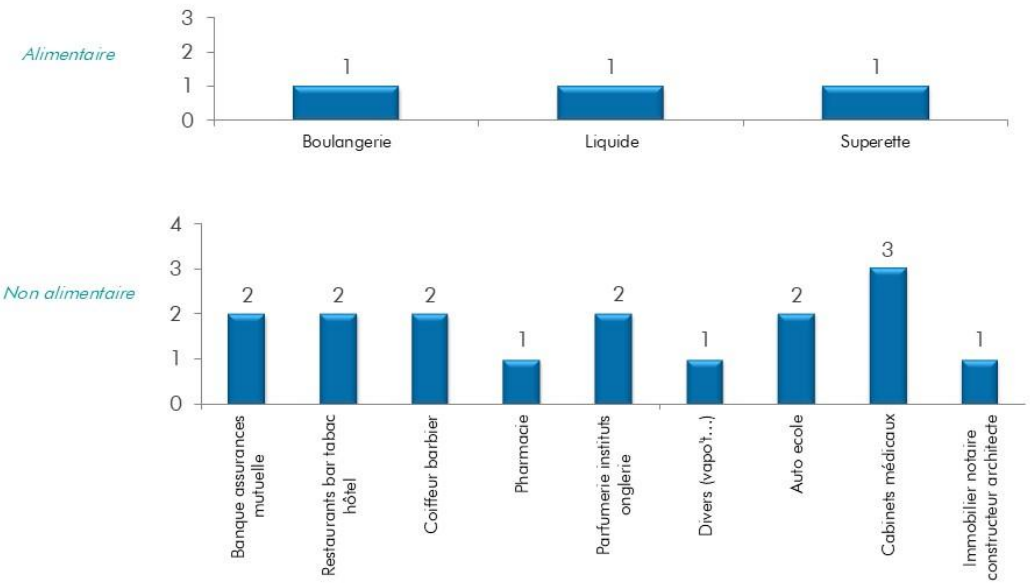
TAUX BRUT : 5%





VENANSAULT – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 19 commerçants en activité par secteur d'activité





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire		Restauration Bar tabac
BOULANGERIE	**BANQUE ASSURANCE**	**CABINET MEDICAL**	**RESTAURANT BAR TABAC**
BOULANGERIE POULICHETTE '' MAISON BARBARIT ''	Crédit Agricole Venansault	Maison de santé	L'entre deux
LIQUIDE	Crédit Mutuel	Cabinet dentaire	Tabac presse loto
L'épicurieuse	**COIFFEUR**	MONTEBRUN Maxime - Ostéopathe D.O.	
SUPERETTE	Karine Coiffure	**IMMOBILIER**	
CocciMarket	Styl'in Coiffure	L'étape Immobilière - Venansault	
	PHARMACIE	**DIVERS**	
	PHARMACIE DE VENANSAULT	Cleaneur Auto85	
	PARFUMERIE INSTITUT	**AUTO ECOLE**	
	Institut Guinot	Driving School Mickael Landrieau	
	Terre de Beauté	LD conduite	



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

SOIT : 1 LOCAL

Locaux à louer ou à vendre



Rue Saint-André

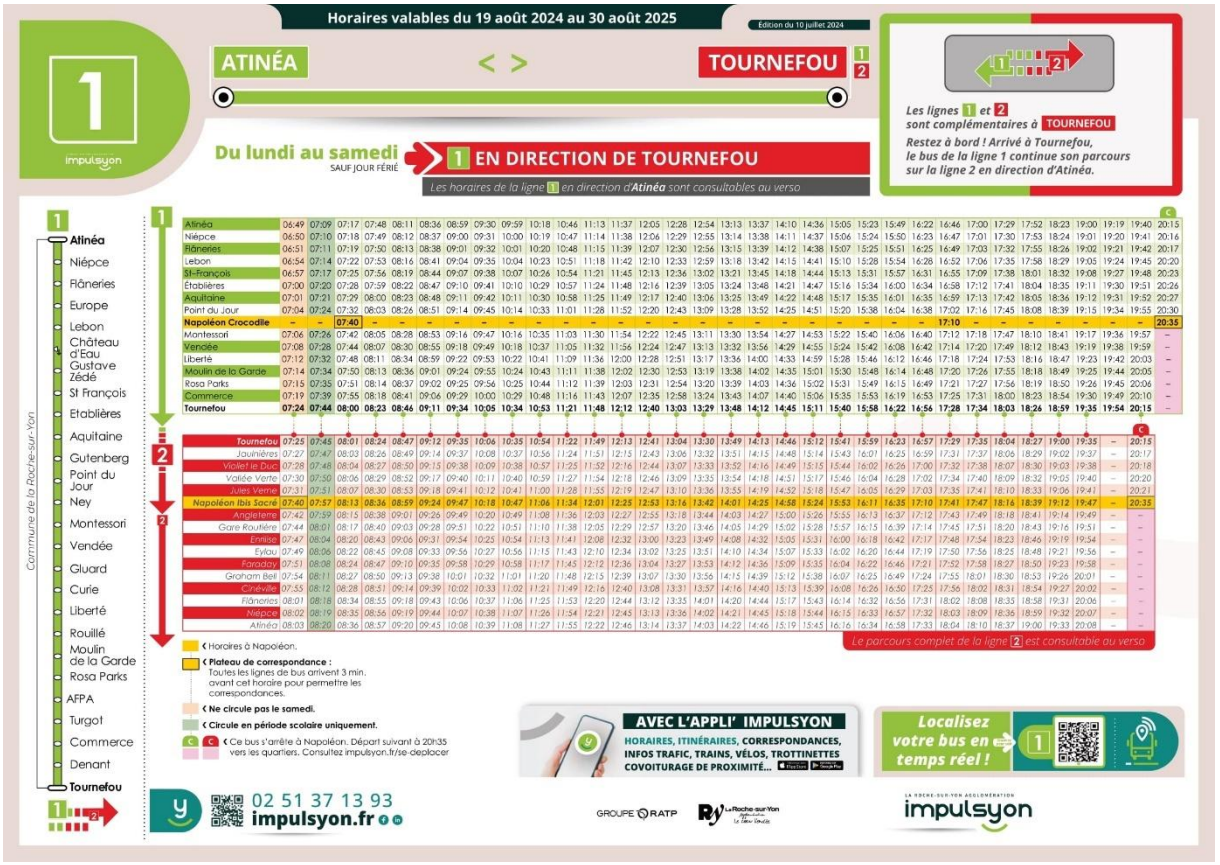
Plan des lignes N1 et N2 du réseau Impulsyon



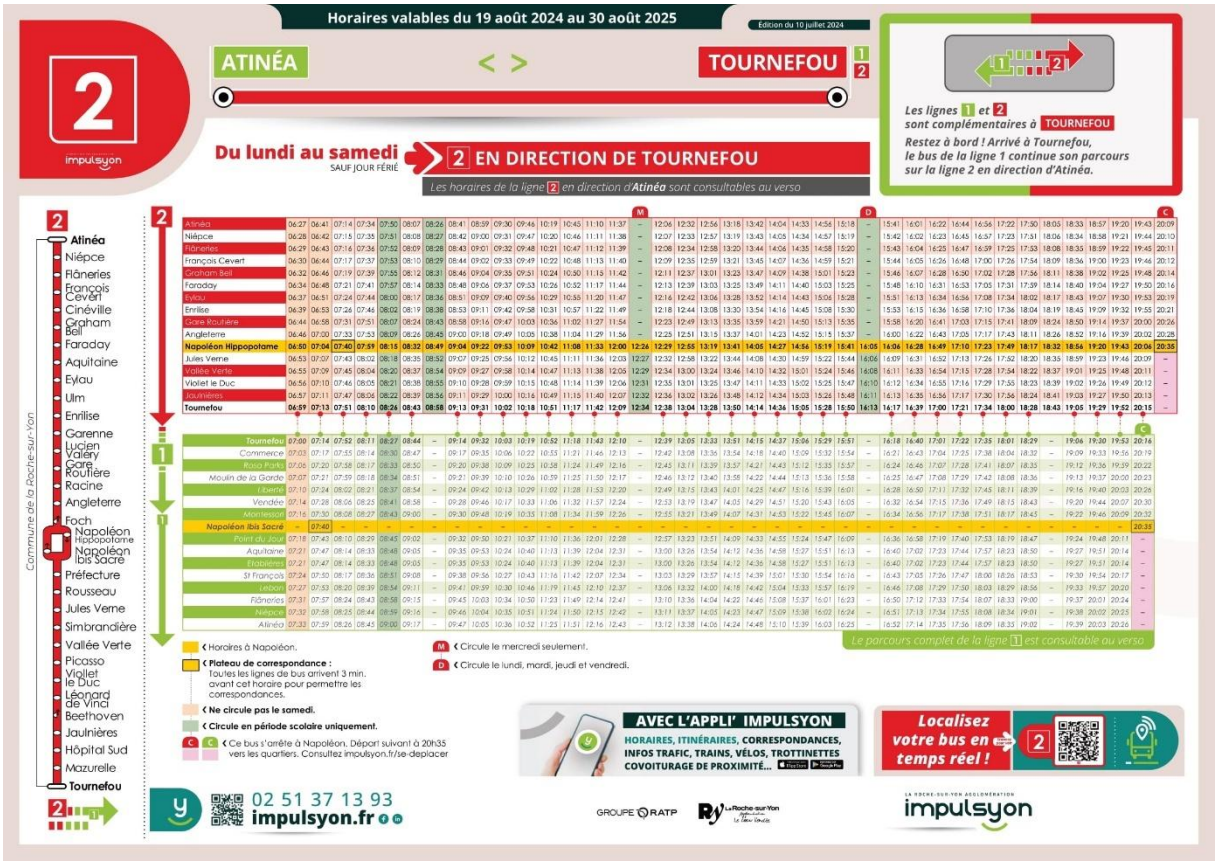
02 51 37 13 93
impulsyon.fr

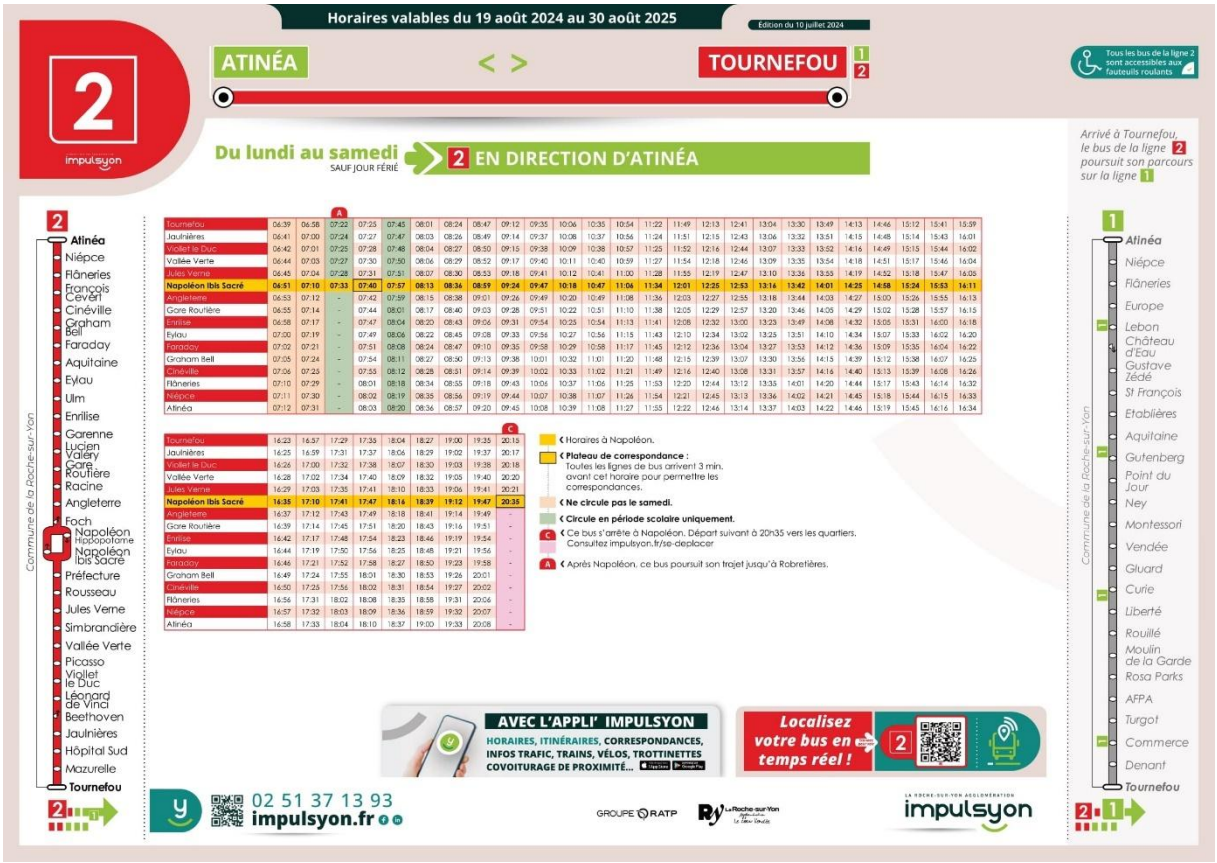
GROUPE RATP
La Roche-sur-Yon Agglomération Le cœur Vendée

Fiches horaires des lignes 1, 2, 7 et 12 du réseau Impulsyon






Horaires valables du 19 août 2024 au 30 août 2025
Edition du 10 juillet 2024
2
impulsyon
ATINÉA
TOURNEFOU
Du lundi au samedi
SAUF JOUR FÉRIÉ
2 EN DIRECTION DE TOURNEFOU
Les horaires de la ligne 2 en direction d'Atinéa sont consultables au verso
Les lignes 1 et 2 sont complémentaires à TOURNEFOU
Restez à bord ! Arrivé à Tournefou, le bus de la ligne 1 continue son parcours sur la ligne 2 en direction d'Atinéa.
Commune de la Roche-sur-Yon
Atinéa
Niépce
Flâneries
François Cevert
Cinéville
Graham Bell
Faraday
Aquitaine
Eylau
Ulm
Enrilise
Garenne Lucien Valéry
Gare Routière
Racine
Angleterre
Foch
Napoléon Hippopotame
Napoléon Ibis Sacré
Préfecture
Rousseau
Jules Verne
Simbrandière
Vallée Verte
Picasso
Viollet le Duc
Léonard de Vinci
Beethoven
Jaulnières
Hôpital Sud
Mazurelle
Tournefou
Horaires à Napoléon.
Plateau de correspondance : Toutes les lignes de bus arrivent 3 min. avant cet horaire pour permettre les correspondances.
Ne circule pas le samedi.
Circule en période scolaire uniquement.
Ce bus s'arrête à Napoléon. Départ suivant à 20h35 vers les quartiers. Consultez impulsyon.fr/se-deplacer
Circule le mercredi seulement.
Circule le lundi, mardi, jeudi et vendredi.
Le parcours complet de la ligne 1 est consultable au verso.
AVEC L'APPLI' IMPULSYON
HORAIRES, ITINÉRAIRES, CORRESPONDANCES, INFOS TRAFIC, TRAINS, VÉLOS, TROTTINETTES COVOITURAGE DE PROXIMITÉ...
Localisez votre bus en temps réel !
02 51 37 13 93
impulsyon.fr
GROUPE RATP
impulsyon


Horaires valables du 19 août 2024 au 30 août 2025
Edition du 10 juillet 2024
2
impulsyon
ATINÉA
TOURNEFOU
Tous les bus de la ligne 2 sont accessibles aux fauteuils roulants
Du lundi au samedi
SAUF JOUR FÉRIÉ
2 EN DIRECTION D'ATINÉA
Arrivé à Tournefou, le bus de la ligne 2 poursuit son parcours sur la ligne 1
Commune de la Roche-sur-Yon
Atinéa
Niépce
Flâneries
François Cevert
Cinéville
Graham Bell
Faraday
Aquitaine
Eylau
Ulm
Enrilise
Garenne Lucien Valéry
Gare Routière
Racine
Angleterre
Foch
Napoléon Hippopotame
Napoléon Ibis Sacré
Préfecture
Rousseau
Jules Verne
Simbrandière
Vallée Verte
Picasso
Viollet le Duc
Léonard de Vinci
Beethoven
Jaulnières
Hôpital Sud
Mazurelle
Tournefou
Horaires à Napoléon.
Plateau de correspondance : Toutes les lignes de bus arrivent 3 min. avant cet horaire pour permettre les correspondances.
Ne circule pas le samedi.
Circule en période scolaire uniquement.
Ce bus s'arrête à Napoléon. Départ suivant à 20h35 vers les quartiers. Consultez impulsyon.fr/se-deplacer
Après Napoléon, ce bus poursuit son trajet jusqu'à Robretières.
Commune de la Roche-sur-Yon
Atinéa
Niépce
Flâneries
Europe
Lebon
Château d'Eau
Gustave Zédé
St François
Etablières
Aquitaine
Gutenberg
Point du Jour
Ney
Montessori
Vendée
Gluard
Curie
Liberté
Rouillé
Moulin de la Garde
Rosa Parks
AFPA
Turgot
Commerce
Denant
Tournefou
AVEC L'APPLI' IMPULSYON
HORAIRES, ITINÉRAIRES, CORRESPONDANCES, INFOS TRAFIC, TRAINS, VÉLOS, TROTTINETTES COVOITURAGE DE PROXIMITÉ...
Localisez votre bus en temps réel !
02 51 37 13 93
impulsyon.fr
GROUPE RATP
impulsyon

Horaires valables du 19 août 2024 au 30 août 2025

Édition du 10 juillet 2024

7

impulsyon

NAPOLÉON Ibis Sacré < > **BEAUPUY** < > **NAPOLÉON** Ibis Sacré

Du lundi au vendredi
SAUF JOUR FÉRIÉ

EN DIRECTION DE BEAUPUY
PUIS NAPOLÉON (ligne circulaire)

Commune de la Roche-sur-Yon

7 Napoléon Ibis Sacré
Foch
Montessori
Gare SNCF
Louis Blanc
Denis Papin
Sully
Aquitaine
Etablières
Palissy
Conti
Atinéa
Ohm
Pascal
Beaupuy
Henry
Joule
Ribotière
Eraudière
Flotterie
Séjour
Coulomb
Lumen
Vendespace
Claude Chappe
Atinéa
Etablières
Aquitaine
Sully
Denis Papin
Louis Blanc
Gare SNCF
Montessori
Napoléon Ibis Sacré
7

Napoléon Ibis Sacré	07:12	08:03	09:05	09:55	12:10	13:00	13:50	15:16	16:06	–	17:13	18:02	–
Foch	07:13	08:04	09:06	09:56	12:11	13:01	13:51	15:17	16:07	–	17:14	18:03	–
Montessori	07:15	08:06	09:08	09:58	12:13	13:03	13:53	15:19	16:09	–	17:16	18:05	–
Gare SNCF	07:17	08:08	09:10	10:00	12:15	13:05	13:55	15:21	16:11	–	17:18	18:07	–
Louis Blanc	07:18	08:09	09:11	10:01	12:16	13:06	13:56	15:22	16:12	–	17:19	18:08	–
Denis Papin	07:19	08:10	09:12	10:02	12:17	13:07	13:57	15:23	16:13	–	17:20	18:09	–
Sully	07:20	08:11	09:13	10:03	12:18	13:08	13:58	15:24	16:14	–	17:21	18:10	–
Aquitaine	07:22	08:13	09:15	10:05	12:20	13:10	14:00	15:26	16:16	–	17:23	18:12	–
Etablières	07:22	08:13	09:15	10:05	12:20	13:10	14:00	15:26	16:16	–	17:23	18:12	–
Palissy	07:24	08:15	09:17	10:07	12:22	13:12	14:02	15:28	16:18	–	17:25	18:14	–
Conti	07:25	08:16	09:18	10:08	12:23	13:13	14:03	15:29	16:19	–	17:26	18:15	–
Atinéa	07:28	08:19	09:21	10:11	12:26	13:16	14:06	15:32	16:22	16:39	17:29	18:18	18:28
Ohm	07:29	08:20	09:22	10:12	12:27	13:17	–	15:33	–	16:40	17:30	–	18:29
Pascal	07:31	08:22	09:24	10:14	12:29	13:19	–	15:35	–	16:42	17:32	–	18:31
Beaupuy	**07:32**	**08:23**	**09:25**	**10:15**	**12:30**	**13:20**	**–**	**15:36**	**–**	**16:43**	**17:33**	**–**	**18:32**
Henry	07:33	08:24	09:26	10:16	12:31	13:21	–	15:37	–	16:44	17:34	–	18:33
Joule	07:34	08:25	09:27	10:17	12:32	13:22	–	15:38	–	16:45	17:35	–	18:34
Ribotière	07:36	08:27	09:29	10:19	12:34	13:24	–	15:40	–	16:47	17:37	–	18:36
Eraudière	07:38	08:29	09:31	10:21	12:36	13:26	–	15:42	–	16:49	17:39	–	18:38
Flotterie	07:41	08:32	09:34	10:24	12:39	13:29	–	15:45	–	16:52	17:42	–	18:41
Séjour	07:43	08:34	09:36	10:26	12:41	13:31	–	15:47	–	16:54	17:44	–	18:43
Coulomb	07:44	08:35	09:37	10:27	12:42	13:32	–	15:48	–	16:55	17:45	–	18:44
Lumen	07:46	08:36	09:39	10:29	12:44	13:34	–	15:50	–	16:57	17:47	–	18:46
Vendespace	07:47	08:37	09:40	10:30	12:45	13:35	–	15:51	–	16:58	17:48	–	18:47
Claude Chappe	07:47	08:38	09:40	10:30	12:45	13:35	–	15:51	–	16:58	17:48	–	18:47
Atinéa	–	08:49	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Etablières	07:51	08:54	09:44	10:34	12:49	13:39	–	15:55	–	17:02	17:52	–	18:51
Aquitaine	07:51	08:54	09:44	10:34	12:49	13:39	–	15:55	–	17:02	17:52	–	18:51
Sully	07:52	08:55	09:45	10:35	12:50	13:40	–	15:56	–	17:03	17:53	–	18:52
Denis Papin	07:53	08:56	09:46	10:36	12:51	13:41	–	15:57	–	17:04	17:54	–	18:53
Louis Blanc	07:55	08:58	09:48	10:38	12:53	13:43	–	15:59	–	17:06	17:56	–	18:55
Gare SNCF	07:56	08:59	09:49	10:39	12:54	13:44	–	16:00	–	17:07	17:57	–	18:56
Montessori	07:57	09:00	09:50	10:40	12:55	13:45	–	16:01	–	17:08	17:58	–	18:57
Napoléon Ibis Sacré	**08:01**	**09:04**	**09:54**	**10:44**	**12:59**	**13:49**	**–**	**16:05**	**–**	**17:12**	**18:02**	**–**	**19:01**

‹ Horaires à Napoléon.

Tous les bus de la ligne 7 sont accessibles aux fauteuils roulants



AVEC L'APPLI' IMPULSYON
HORAIRES, ITINÉRAIRES, CORRESPONDANCES, INFOS TRAFIC, TRAINS, VÉLOS, TROTTINETTES COVOITURAGE DE PROXIMITÉ...

Localisez votre bus en temps réel ! 7

02 51 37 13 93
impulsyon.fr

GROUPE RATP — La Roche-sur-Yon Agglomération Le cœur Vendée — LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION impulsyon

Horaires valables du 19 août 2024 au 30 août 2025

Édition du 10 juillet 2024

12

impulsyon

MOUILLERON < > LES CLOUZEAUX

La Roche-sur-Yon

Du lundi au samedi
SAUF JOUR FÉRIÉ

EN DIRECTION DES CLOUZEAUX

							M					D								E
Étangs	06:59	07:04	08:10	08:40	09:13	09:42	–	–	13:08	14:08	–	–	–	16:19	16:44	17:20	18:00	18:36	18:59	19:27	–
Chaumes	07:01	07:06	08:12	08:42	09:15	09:44	–	–	13:10	14:10	–	–	–	16:21	16:46	17:22	18:02	18:38	19:01	19:29	–
Grimoire	07:03	07:08	08:14	08:44	09:17	09:46	–	–	13:12	14:12	–	–	–	16:23	16:48	17:24	18:04	18:40	19:03	19:31	–
Mouilleron Centre	07:06	07:11	08:17	08:47	09:19	09:48	–	–	13:15	14:14	–	–	–	16:26	16:51	17:27	18:07	18:43	19:05	19:33	–
Calme	07:07	07:12	08:18	08:48	09:21	09:50	–	–	13:16	14:16	–	–	–	16:27	16:52	17:28	18:08	18:44	19:07	19:35	–
Pôle Médical	07:08	07:13	08:19	08:49	09:22	09:51	–	–	13:17	14:17	–	–	–	16:28	16:53	17:29	18:09	18:45	19:08	19:36	–
Chênes	07:09	07:14	08:20	08:50	09:23	09:52	–	–	13:18	14:18	–	–	–	16:29	16:54	17:30	18:10	18:46	19:09	19:37	–
Parc de Beaupuy	07:11	07:16	08:22	08:52	09:25	09:54	–	–	13:20	14:20	–	–	–	16:31	16:56	17:32	18:12	18:48	19:11	19:39	–
Vendespace	07:14	07:19	08:25	08:55	09:28	09:57	–	–	13:23	14:23	–	–	–	16:34	16:59	17:35	18:15	18:51	19:14	19:42	–
Flâneries	07:17	07:22	08:28	08:58	09:31	10:00	–	–	13:26	14:26	–	–	–	16:37	17:02	17:38	18:18	18:54	19:17	19:45	–
Lebon	07:19	07:24	08:30	09:00	09:33	10:02	–	–	13:28	14:28	–	–	–	16:39	17:04	17:40	18:20	18:56	19:19	19:47	–
St-François	07:20	07:25	08:31	09:01	09:34	10:03	12:15	–	13:29	14:29	–	15:55	–	16:40	17:05	17:41	18:21	18:57	19:20	19:48	–
Gare SNCF	07:26	07:31	08:37	09:07	09:40	10:09	12:21	–	13:35	14:35	–	16:01	–	16:46	17:11	17:47	18:27	19:03	19:26	19:54	–
Napoléon Hippopotame	**07:33**	**07:39**	**08:45**	**09:13**	**09:40**	**10:13**	**12:25**	**12:35**	**13:41**	**14:35**	**15:36**	**16:05**	**16:18**	**16:54**	**17:19**	**17:55**	**18:35**	**19:09**	**19:26**	**19:58**	**19:35**
Jules Verne	07:36	07:42	08:48	09:16	–	–	–	12:38	13:44	–	15:39	–	16:21	16:57	17:22	17:58	18:38	19:12	–	–	19:38
Tortat	07:40	07:45	08:51	09:19	–	–	–	12:43	13:47	–	15:44	–	16:28	17:00	17:25	18:01	18:41	19:15	–	–	19:43
Hôpital Sud	07:43	07:48	08:54	09:22	–	–	–	12:45	13:50	–	15:46	–	16:29	17:03	17:28	18:04	18:44	19:18	–	–	19:45
Tournefou	07:44	07:50	08:56	09:24	–	–	–	12:46	13:52	–	15:47	–	16:29	17:05	17:30	18:06	18:46	19:20	–	–	19:46
Simotière	07:47	07:53	08:59	09:27	–	–	–	12:49	13:55	–	15:50	–	16:32	17:08	17:33	18:09	18:49	19:23	–	–	19:49
Soulinière	07:50	07:56	09:02	09:30	–	–	–	12:52	13:58	–	15:53	–	16:35	17:11	17:36	18:12	18:52	19:26	–	–	19:52
Proutière	07:58	08:04	09:10	09:38	–	–	–	13:00	14:06	–	16:01	–	16:43	17:19	17:44	18:20	19:00	19:34	–	–	20:00
Tinouze	07:59	08:05	09:11	09:39	–	–	–	13:01	14:07	–	16:02	–	16:44	17:20	17:45	18:21	19:01	19:35	–	–	20:01
Mairie des Clouzeaux	08:00	08:06	09:12	09:40	–	–	–	13:02	14:08	–	16:03	–	16:45	17:21	17:46	18:22	19:02	19:36	–	–	20:02
Vignes	08:02	08:08	09:14	09:42	–	–	–	13:04	14:10	–	16:05	–	16:47	17:23	17:48	18:24	19:04	19:38	–	–	20:04

Horaires à Napoléon.

Ne circule pas le samedi.

Circule en période scolaire uniquement.

D Circule le lundi, mardi, jeudi et vendredi.

M Circule le mercredi seulement.

E **Ces horaires fonctionnent sur réservation au 02 51 37 13 93.**
Les réservations sont à effectuer jusqu'à 17h la veille du trajet souhaité.

Du lundi au samedi
SAUF JOUR FÉRIÉ

EN DIRECTION DE MOUILLERON

							M	M					D							E
Vignes	07:04	07:09	08:04	08:39	09:24	09:44	–	–	–	13:08	14:12	–	–	–	16:09	16:49	17:25	17:58	18:26	19:06	19:38	–
Prairie	07:05	07:10	08:05	08:40	09:25	09:45	–	–	–	13:09	14:13	–	–	–	16:10	16:50	17:26	17:59	18:27	19:07	19:39	–
Mairie des Clouzeaux	07:05	07:10	08:05	08:40	09:25	09:45	–	–	–	13:09	14:13	–	–	–	16:10	16:50	17:26	17:59	18:27	19:07	19:39	–
Proutière	07:06	07:11	08:06	08:41	09:26	09:46	–	–	–	13:10	14:14	–	–	–	16:11	16:51	17:27	18:00	18:28	19:08	19:40	–
Soulinière	07:12	07:17	08:12	08:47	09:32	09:52	–	–	–	13:16	14:20	–	–	–	16:17	16:57	17:33	18:06	18:34	19:14	19:46	–
Simotière	07:15	07:20	08:15	08:50	09:35	09:55	–	–	–	13:19	14:23	–	–	Les lundis, mardis, jeudis et vendredis	16:20	17:00	17:36	18:09	18:37	19:17	19:49	–
Tournefou	07:18	07:23	08:18	08:53	09:38	09:58	–	–	–	13:22	14:26	–	–		16:23	17:03	17:39	18:12	18:40	19:20	19:52	–
Hôpital Sud	07:20	07:25	08:20	08:55	09:40	10:00	–	Le mercredi	–	13:24	14:28	–	–		16:25	17:05	17:41	18:14	18:42	19:22	19:54	–
Tortat	07:23	07:28	08:23	08:58	09:43	10:03	–	12:15	–	13:27	14:31	–	–	16:00	16:28	17:08	17:44	18:17	18:45	19:25	19:57	–
Jules Verne	07:26	07:31	08:26	09:01	09:46	10:06	–	(à Rosa Parks)	–	13:30	14:34	–	–	(à Rosa Parks)	16:31	17:11	17:47	18:20	18:48	19:28	20:00	–
Napoléon Ibis Sacré	**07:33**	**07:37**	**08:32**	**09:07**	**09:50**	**10:10**	**12:15**	**12:30**	**12:35**	**13:36**	**14:38**	**15:46**	**16:11**	**16:15**	**16:39**	**17:19**	**17:55**	**18:28**	**18:56**	**19:32**	**20:04**	**19:35**
Gare SNCF	07:38	07:42	08:37	09:12	–	–	12:20	–	12:40	13:41	–	15:51	16:16	–	16:44	17:24	18:00	18:33	19:01	–	–	19:40
St-François	07:43	07:47	08:42	09:17	–	–	12:25	–	12:45	13:46	–	15:56	16:21	–	16:49	17:29	18:05	18:38	19:06	–	–	19:45
Lebon	07:45	07:49	08:44	09:19	–	–	12:27	–	12:47	13:48	–	15:58	16:23	–	16:51	17:31	18:07	18:40	19:08	–	–	19:47
Flâneries	07:46	07:50	08:45	09:20	–	–	12:28	–	12:48	13:49	–	15:59	16:24	–	16:52	17:32	18:08	18:41	19:09	–	–	19:48
Vendespace	07:50	07:54	08:49	09:24	–	–	12:32	–	12:52	13:53	–	16:03	16:28	–	16:56	17:36	18:12	18:45	19:13	–	–	19:52
Parc de Beaupuy	07:53	07:57	08:52	09:27	–	–	12:35	–	12:55	13:56	–	16:06	16:31	–	16:59	17:39	18:15	18:48	19:16	–	–	19:55
Chênes	07:54	07:58	08:53	09:28	–	–	12:36	–	12:56	13:57	–	16:07	16:32	–	17:00	17:40	18:16	18:49	19:17	–	–	19:56
Pôle Médical	07:55	07:59	08:54	09:29	–	–	12:37	–	12:57	13:58	–	16:08	16:33	–	17:01	17:41	18:17	18:50	19:18	–	–	19:57
Calme	07:56	08:00	08:55	09:30	–	–	12:38	–	12:58	13:59	–	16:09	16:34	–	17:02	17:42	18:18	18:51	19:19	–	–	19:58
Mouilleron Centre	07:57	08:01	08:56	09:31	–	–	12:39	–	12:59	14:00	–	16:10	16:35	–	17:03	17:43	18:19	18:52	19:20	–	–	19:59
Grimoire	08:01	08:05	09:00	09:35	–	–	12:43	–	13:03	14:04	–	16:14	16:39	–	17:07	17:47	18:23	18:56	19:24	–	–	20:03
Chaumes	08:02	08:06	09:01	09:36	–	–	12:44	–	13:04	14:05	–	16:15	16:40	–	17:08	17:48	18:24	18:57	19:25	–	–	20:04
Étangs	08:04	08:08	09:03	09:38	–	–	12:46	–	13:06	14:07	–	16:17	16:42	–	17:10	17:50	18:26	18:59	19:27	–	–	20:06

Horaires à Napoléon.

Ne circule pas le samedi.

Circule en période scolaire uniquement.

D Circule le lundi, mardi, jeudi et vendredi.
Les lundis, mardis, jeudis et vendredis au départ de l'arrêt Rosa Parks(face à l'entrée du lycée), ce départ est direct jusqu'à la place Napoléon avec la ligne 1.

M Circule le mercredi seulement.
Le mercredi au départ de l'arrêt Rosa Parks (face à l'entrée du lycée), ce départ est direct jusqu'à la place Napoléon avec la ligne 1.

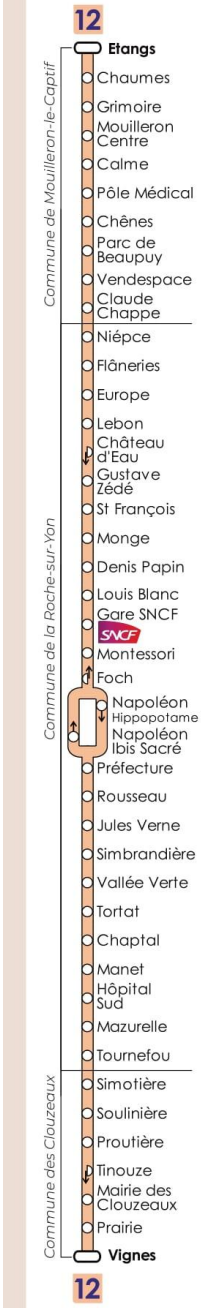
E **Ces horaires fonctionnent sur réservation au 02 51 37 13 93.**
Les réservations sont à effectuer jusqu'à 17h la veille du trajet souhaité.

Tous les bus de la ligne 12 sont accessibles aux fauteuils roulants



AVEC L'APPLI' IMPULSYON
HORAIRES, ITINÉRAIRES, CORRESPONDANCES, INFOS TRAFIC, TRAINS, VÉLOS, TROTTINETTES COVOITURAGE DE PROXIMITÉ...

Localisez votre bus en temps réel !
Scannez pour voir
12



02 51 37 13 93
impulsyon.fr

GROUPE RATP

La Roche-sur-Yon Agglomération Le Cœur Vendée

LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION impulsyon