

PC : notice de présentation – PC 4

1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords :

Le projet, objet de la présente demande de permis de construire est situé sur la commune de la Roche-sur-Yon. Il fait face au centre commercial des Flâneries, il est bordé par les voies suivantes :

- Rond-point de l'Europe au Nord,
- Rue des Flâneries et rue Philippe Lebon à l'Ouest
- Avenue Yitzhak Rabin à l'Est
- Rue des Bazinières au Sud

L'emprise foncière est constituée des parcelles cadastrales répertoriées dans le tableau ci-dessous. La surface cumulée est de 38 651m².

VALONNE 4			
Préfixe	Section	Numéro	Superficie (m ²)
000	EM	10	2 405,00
000	EM	12	2 569,00
000	EM	13	1 151,00
000	EM	17	135,00
000	EM	56	3 896,00
000	EM	59	491,00
000	EM	69	4 996,00
000	EM	100	1 168,00
000	EM	102	604,00
000	EM	108	386,00
000	EM	109	213,00
000	EM	110	203,00
000	EM	111	30,00
000	EM	112	30,00
000	EM	113	1 594,00
000	EM	114	2 441,00
000	EM	115	35,00
000	EM	116	412,00
000	EM	117	402,00
000	EM	118	1 111,00
000	EM	119	1 012,00
000	EM	121	1 125,00
000	EM	122	4 990,00
000	EM	123	435,00
000	EM	124	181,00
000	EM	125	1 152,00
000	EM	126	320,00
000	EM	143	220,00
000	EM	144	4 944,00
TOTAL			38 651,00

Les parcelles qui constituent l'assiette du projet sont aujourd'hui déjà urbanisées et se situent en zone UEa du PLU, zone d'activités économiques.

La partie Nord Est du site est actuellement occupée par des constructions à ossatures métalliques à vocation commerciale en bon état général et en continuité desquelles le projet va s'inscrire.

Au Sud, on trouve 2 bâtiments à ossature métallique assez dégradés et destinés à être démolis.

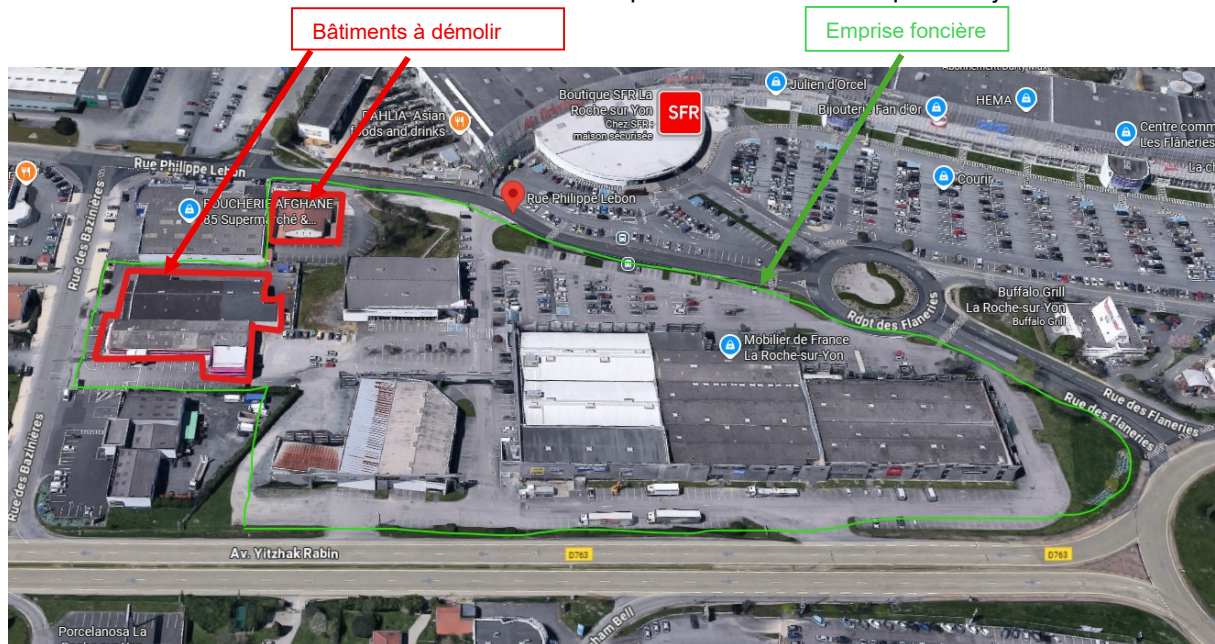
Il y a également le bâtiment des témoins de Géova dont la composition contraste dans le contexte : bâtiment relativement bas en maçonnerie et couverture tuiles.

Le site est peu planté, on trouve quelques rares sujets présentant un intérêt. Ils ont été conservés dans la mesure du possible.

Le site présente une déclivité :

- d'Est en Ouest de moins 50 centimètres, le terrain est presque plat
- du Nord vers le Sud :
 - o 5,5 mètres sur l'ensemble de l'emprise foncière
 - o 4 mètres sur l'emprise qui recevra des constructions (secteur sud)

On trouve une importante zone de stationnement minéralisée au Nord-Ouest et une autre face aux nouvelles cellules Grand Frais et Cultura dont les emplacements seront en pavés à joints enherbés.



2) Présentation du projet :

Projet :

Le projet prévoit :

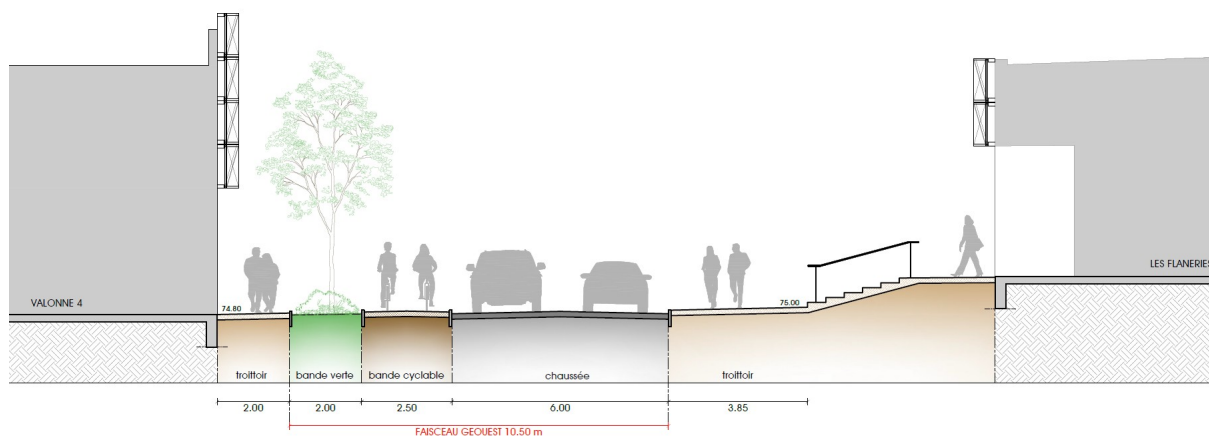
- La construction de nouvelles cellules commerciales et d'un restaurant :
 - o A l'Est, une première cellule qui s'implante entre Grand Frais et Cultura (Valonne 3 actuellement en construction, ouverture en 2026) et l'actuel bâtiment Point S qui fait l'angle de la Rue des Bazinières
 - o La cellule 2 qui s'implante à l'Ouest de Point S le long de la rue des Bazinières
 - o La cellule 3 et un restaurant (cellule 4) en mitoyenneté avec Subway et la Boucherie Afghane implantés le long de la rue Philippe Lebon
- La construction d'un parking silo de 3 niveaux sur RDC au sud, en mitoyenneté Ouest de la Boucherie Afghane
- La création de mails piétons et cycles implantés le long des cellules commerciales créées et en continuité des cellules existantes sur le site
- La végétalisation du parking existant avec la création de nombreux espaces verts
- La démolition de 3 bâtiments : Témoins de Géova (nouveau bâtiment en construction sur un autre site) rue Philippe Lebon, les bâtiments Débarrass'&Vous et Zoé actuellement inoccupés



Aménagements et continuité avec l'espace public

L'ensemble des aménagements prévus autour du projet ont été travaillés en relation étroite avec la ville de la Roche-sur-Yon. L'objectif est d'assurer une cohérence avec les espaces publics environnants et notamment la prise en compte du faisceau piétons/cycles le long de l'avenue Philippe Lebon. La continuité vers l'intérieur du site est assurée pour tous les usagers et en sécurité. Les traversées piétonnes vers le site des Flâneries situé en face du projet ont également été positionnées en accord avec la Ville.

Les espaces limitrophes avec les voiries sont traités en continuité avec l'espace public pour créer une unité, les espaces verts sont renforcés ou créés en limite. Ce traitement paysager participe de la qualité des espaces publics.





Parking aérien existant :

Les secteurs Valonne 1 et 2 ne font pas l'objet de travaux de construction. Cependant, il présente une emprise conséquente de surfaces imperméables en enrobé, les surfaces végétalisées sont rares. Les enrobés étant en bon état, il a donc été jugé pertinent de les conserver pour éviter une débauche de matière et d'énergie. Pour autant, le projet veille à améliorer significativement l'état existant en supprimant des surfaces minérales au profit de la création d'espaces verts qui seront largement plantés d'arbres. Ces aménagements participent à la requalification du site et de ses abords.

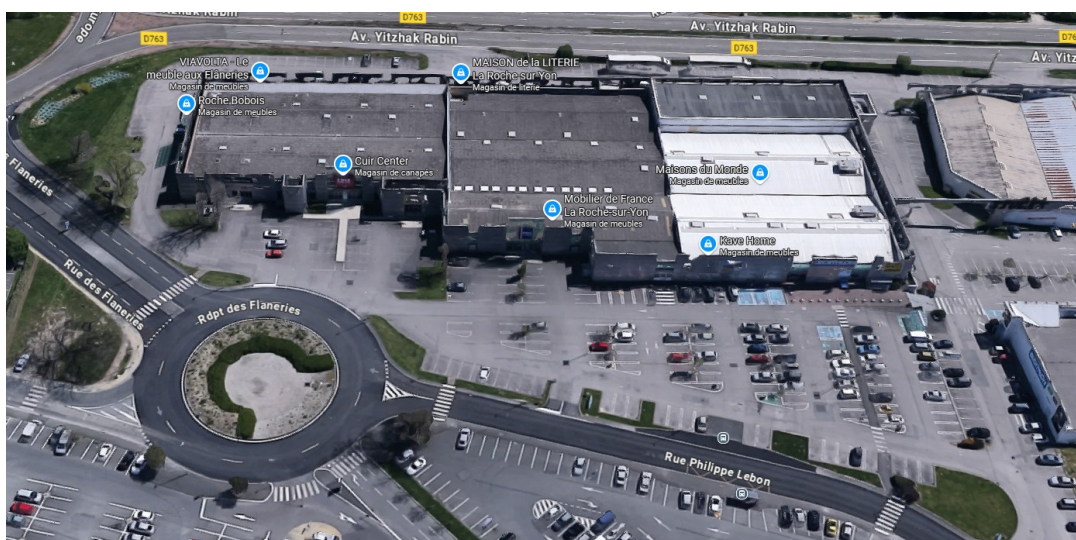
STRATE ARBUSTIVE :

- AVANT LE PROJET : 85 ARBUSTES
- APRÈS LE PROJET : 116 ARBUSTES (31 ARBUSTES SUPPLÉMENTAIRES)

STRATE ARBORÉE (ARBRES TIGES ET CÉPÉES) :

- AVANT LE PROJET : 21 ARBRES
- APRÈS LE PROJET : 129 ARBRES (108 ARBRES SUPPLÉMENTAIRES)

Vue aérienne de la végétalisation actuelle du stationnement aérien :



Vue aérienne projetée de la végétalisation du stationnement aérien :

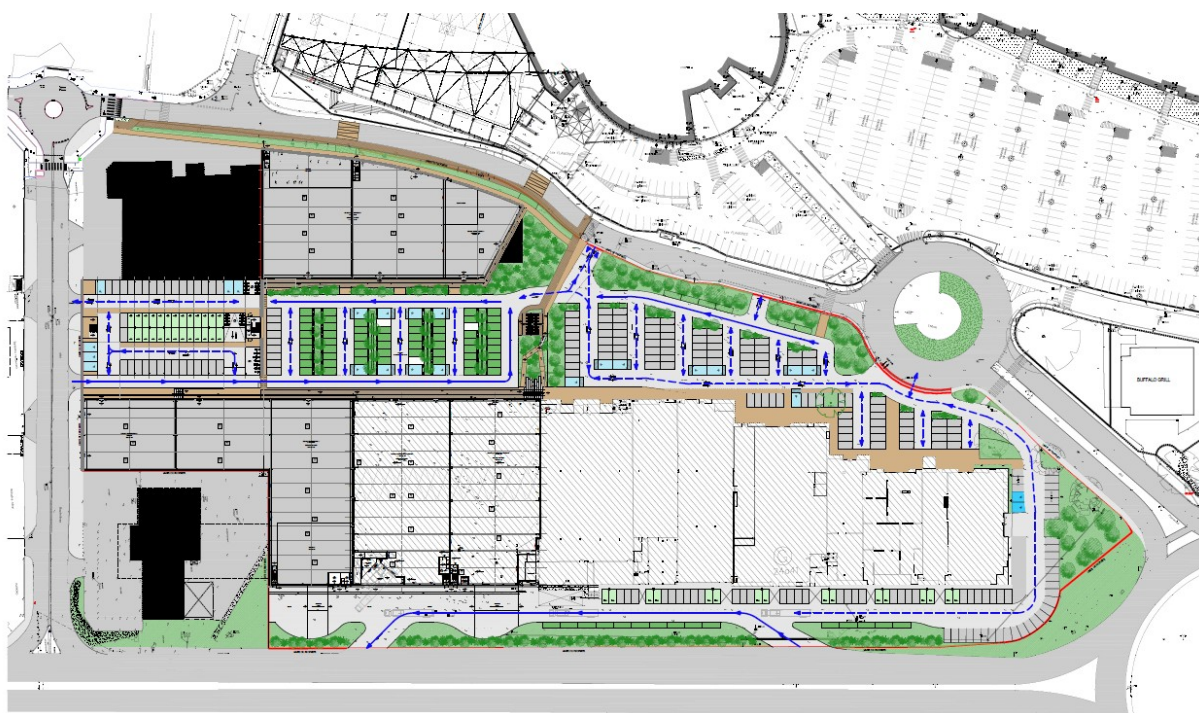


Création d'un parking silo

La création d'espaces verts entraîne la suppression de places de stationnements et l'offre commerciale s'étoffant, le renforcement de l'offre s'avère nécessaire pour répondre aux besoins des activités. Pour cela, il a donc été décidé la construction d'un parking silo sur 4 niveaux (Rez de chaussée + 3 niveaux). Le parking pourra être traversé pour rejoindre le Nord du site.

Une voie de circulation longeant le parking est également créée à l'Est.

Les flux sur l'ensemble du site s'en trouvent améliorés, reliant le site du Nord au Sud aux espaces publics qui le bordent, du Rond-point de l'Europe à la rue des Bazinières.



Création de cellules commerciales

Les constructions ont été pensées dans l'idée de la constitution d'un ensemble cohérent, que ce soit à l'échelle de l'emprise foncière ou celle du secteur avec les Flâneries.

Les volumes sont simples, rectangulaires et se rattachent en hauteur aux bâtiments préexistants sur l'emprise foncière et aux bâtiments mitoyens.

Ils s'inscrivent dans la parfaite continuité des bâtiments en cours de construction sur l'emprise de Valonne 3 et de ceux de Valonne 1 et 2 : volumes, principes constructifs, façades.

Côté intérieur, une casquette protège le mail piétons, qualifie les devantures commerciales, structure le parcours et l'espace.



Le parking silo est un parking dit largement ventilé. Il est donc ouvert sur 3 façades. En charpente métallique, sa structure est lisible depuis l'extérieur. En mitoyenneté, se trouve un mur coupe-feu, traité avec le même soin que les autres façades. Il monte sur 3 niveaux au-dessus du RDC. Sa toiture sous forme de sheds accueille des panneaux photovoltaïques dont l'orientation est optimale.

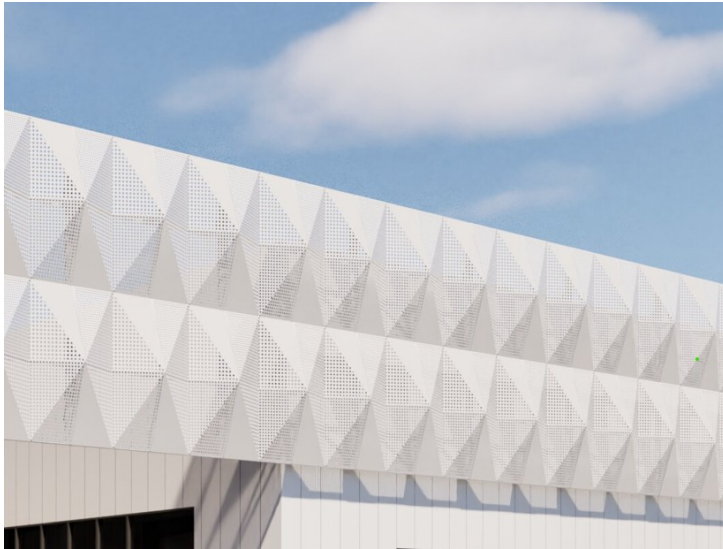
Traitements des façades des cellules commerciales :

Les façades des cellules commerciales donnant sur l'intérieur de l'emprise, présentent de larges entrées vitrées ainsi qu'un habillage en tasseaux bois verticaux de teinte naturelle sur tout le linéaire de la façade principale. L'habillage en tasseaux bois vient se retourner horizontalement afin créer un auvent au-dessus du mail piétons permettant ainsi de pouvoir déambuler à l'abri. Les menuiseries aluminium seront de teinte gris anthracite.



Les façades périphériques, donnant sur les voies publiques se parent d'une résille qui fait référence à la résille des flâneries et de Valonne 3, créant une unité architecturale sur le secteur. Constituée de panneaux métalliques avec des perforations variables, elle semble se plier comme un jeu d'origamis et offre un aspect vibrant selon les heures et les saisons.

Derrière la résille, au-dessus du auvent et sur les façades mitoyennes, les façades sont vêtues d'un bardage métallique de teinte gris clair avec une onde verticale irrégulière, animant le linéaire de la façade.



Les couvertures seront de type étanchéité auto-protégée et accueilleront des panneaux photovoltaïques à raison de 40% des surfaces de toiture couvertes par des panneaux.

Traitements des façades du parking silo :

Les façades du parking silo sont très largement ouvertes et laissent apparaître la structure métallique. Les garde-corps sont composés d'une grille métallique fine de teinte gris sombre.

La façade mitoyenne de la boucherie Afghane est vêtue du même bardage que les bâtiments des cellules commerciales : bardage à onde verticale aléatoire, permettant de traiter avec élégance le mur coupe-feu avec le voisin. Les façades Nord et Sud reçoivent la même résille tridimensionnelle que les façades des cellules donnant sur les voies publiques. Ce dispositif permet de lier avec élégance l'ensemble des éléments bâtis dans un ensemble construit cohérent.



Clôtures

Le projet ne prévoit pas la création de clôtures.

Espaces libres et plantations

La notice paysagère en annexe décrit les choix de végétaux pour le projet, arbres et arbustes. Le plan masse paysager recense les arbres conservés et localise les sujets plantés dans le cadre du projet.

Les cheminements piétons ainsi que le parvis longeant les cellules commerciales seront traités en enrobé beige.

Les emprises de Valonne 1 et 2 ne font pas l'objet de construction dans le cadre de ce permis. Des surfaces en enrobé du parking existant sur les emprises de Valonne 1 et 2 sont supprimés au profit de la création d'espaces verts visant à améliorer la qualité paysagère et la perméabilité des sols bien qu'elle ne revête pas de caractère obligatoire.

Après-travaux et aménagements, le site comportera plus de surfaces perméables et d'espaces verts que la situation existante, occupée par des aires de stationnement et des cours de livraisons goudronnées, sans aucun espaces verts aménagés ou plantés.

Gestion des eaux pluviales :

Voir notice hydraulique en annexe.

Principe de raccordements aux réseaux

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux publics Telecom, gaz, AEP et électricité, existants à proximité du site.

Bilan des stationnements :

PARKING AERIEN		
	AVANT PROJET	APRES PROJET
TOTAL STATIONNEMENTS	520	290
Dont places revêtement infiltrant	46	70
Dont places PMR rvt infiltrant	8	8
Dont places PMR	17	18
Dont places recharge élec	0	16
Emplacement vélos	28	28
Emplacement 2 Roues	0	0

PARKING SILO		
	AVANT PROJET	APRES PROJET
TOTAL STATIONNEMENTS	x	295
Dont places revêtement infiltrant	x	0
Dont places PMR	x	6
Dont places recharge élec	x	26
Emplacement vélos	x	32
Emplacement 2 Roues	x	7

TOTAL		
	AVANT PROJET	APRES PROJET
TOTAL STATIONNEMENTS	520	585
Dont places revêtement infiltrant	46	70
Dont places PMR rvt infiltrant	8	8
Dont places PMR	17	24
Dont places recharge élec	0	42
Emplacement vélos	28	60
Emplacement 2 Roues	0	7

Récapitulatif des surfaces :

TRAITEMENT DE SOL	SURFACE TOTALE (m ²)	SURFACE TOTALE (m ²)
	AVANT PROJET	APRES PROJET
TERRAIN	38 651	38 651
EMPRISE AU SOL BÂTI	14 727	21 240
ESPACES VERTS	4 178	4 260
CHEMINEMENTS	533	1 661
VOIRIE	12 053	7 884
EMPIERREMENT	686	0
PARKING	5 800	2 579
PARKING INFILTRANTS	674	1 027

Phasage des travaux :

- Les travaux de Valonne 4 ne débuteront qu'à l'achèvement des travaux de Valonne 3 (PC 085 191 23 Y0048 M01)
- Phase 1 : démolition des bâtiments
- Phase 2 : construction du parking silo pour étoffer en priorité l'offre de stationnement
- Phase 3 : construction des bâtiments des cellules commerciales et du restaurant
- Phase 4 : réalisation des aménagements extérieurs avec notamment la création des espaces verts sur le parking extérieur existant