

SARL VALONNE INVEST
Rue Philippe LEBON
85000 LA ROCHE-SUR-YON

- VENDEE -

VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON

LES FLANERIES

Extension du Pôle Mobilier Centre Commercial Les Flâneries

**COMPLEMENTS ANNEXES A LA
DEMANDE EXAMEN AU CAS PAR CAS
COURRIER INCOMPLET
N°2023-6822**

A La Roche-sur-Yon
Le 04/05/2023



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y. Cousteau ♦ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 – contact@geouest.fr



Dans son courrier daté du 23 mars 2023, le service SCTE - Division évaluation environnementale de la DREAL des Pays de la Loire l'Unité a émis une demande de compléments dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'examen au cas par cas, déposé en date du 16 mars 2023, pour le projet d'extension du Pôle commercial Les Flâneries à La Roche-sur-Yon en Vendée.

La présente note a pour objectif de présenter les éléments nécessaires apportés au dossier suite à la demande de compléments faite lors de l'instruction du dossier.

Les extraits des courriers apparaissent en bleu, suivi des réponses formulées.

Ces réponses sont directement intégrées dans le Cerfa et dans les annexes jointes.

Sont annexés à cette présente note :

- Pièces du PC concernant la démolition et la désaffectation du site : *dossier joint*
- La note hydraulique jointe au Permis de Construire

Rubrique 4.1 – Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La notice descriptive du projet, plans et coupes joints (PC en date du 25 janvier 2023) évoqué à cet endroit du cerfa n'ont pas été transmis.

Réponse formulée :

Cf. pièces jointes dans dossier annexe

Rubrique 4.3.1 – Description du projet dans sa phase travaux

Préciser les informations relatives à la durée et au calendrier des travaux.

Réponse formulée :

Dans sa phase travaux, le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre prévoient :

- 1 mois pour les travaux de démolition, déconstruction et remise en état du sol.
Démarrage 1^{er} trimestre 2024.
- 10 mois de travaux *hors congés*, et donc hors démolition.
Démarrage après instruction et autorisation PC, après recours des tiers et démolition soit en prévisionnel au 1^{er} trimestre 2024.



Rubrique 4.3.2 – Description du projet dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Ce nouveau formulaire Cerfa, entré en vigueur depuis le 8 février dernier, prévoit désormais que soient abordés les aspects relatifs au démantèlement en fin d'activité.

Réponse formulée :

Dans sa phase d'exploitation, ce projet a pour vocation l'installation de nouveaux commerces et de bureaux et donc d'assurer l'accueil d'une (nouvelle) clientèle (dans la continuité de l'exploitation des Flaneries). Les déplacements et trafics sur ce site seront en lien avec les autres espaces voués aux commerces du Centre Commercial des Flâneries.

La circulation de véhicules et la présence de personnes sur le site sera liés aux horaires habituels d'ouverture des commerces (de 8h à 19h/20h).

En cas de cessation des activités, l'identification de repreneurs des cellules commerciales créées sera la 1ère phase.

Concernant la fin de vie de l'installation, une remise en état du site pour un autre usage pourra intervenir après neutralisation et / ou démantèlement du bâti, évacuation des déchets de chantier et produits dangereux ou polluants s'il y en a présence ; le projet de la société Valonne ne comporte pas de matériaux dangereux ou polluants pouvant atteindre l'environnement. Si la société Valonne est encore propriétaire, elle portera à sa charge les travaux de démantèlement et remise en état du site.

Rubrique 4.5 – Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Rappeler ici les surfaces démolies, les surfaces construire et les surfaces dédiées aux stationnements et les autres surfaces destinées aux autres aménagements extérieurs et notamment si des interventions concernent l'ensemble du périmètre du PC.

Réponse formulée :

L'Opération prévoit le réaménagement de 9 333 m² de terrain.

Les surfaces à retenir sont :

- Surfaces démolies : 2 850 m² de plancher
- Surfaces créées / construites : 6 090 m² de plancher.

Soit une surface totale de 8 940 m² de surface plancher (< à 10 000 m²).

Le projet prévoit la création de 216 places de stationnements dont 12 PMR, avec une partie couverte (sous le bâtiment, en rez-de-jardin) et une partie extérieure.

L'ensemble des places est accessible au public (> à 50 places de stationnement).



Rubrique 4.7 – S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Il convient de rectifier cette réponse en contradiction avec les informations produites en amont dans la mesure où l'intitulé du projet porte bien sur l'extension d'un pôle commercial. Répondre aux questions suivantes au 4.7.1 et au 4.7.2.

Réponse formulée :

Cf. Cerfa

Modifications apportées en réponses :

Le projet porte sur l'extension du Pôle commercial des Flâneries pour sa partie située Rue Volta. Actuellement, ce secteur est bâti et aménagé (parkings) ; les 1^{ers} bâtiments ont été construits au milieu des années 70, ainsi que les aménagements alentours (espaces en parking).

Les superficies aménagées actuellement sont :

- 2 985 m² de toitures
- 4 973 m² de stationnements/ enrobés
- 690 m² d'empierrements / béton fissuré
- 685 m² d'espaces verts.

Pour un coefficient d'imperméabilisation calculé égal à 0,90.

Le projet prévoit d'aménager les superficies suivantes :

- 4 876 m² de toitures
- 2 850 m² de stationnements/ enrobés
- 330 m² de verrière
- 450 m² de massifs arbustifs
- 826 m² d'espaces verts.

Pour un coefficient d'imperméabilisation estimé à 0,87.

Rubrique 6.1 – Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Page 7, les informations reportées dans l'encart en regard de la question « le projet est-il excédentaire en matériaux ? » ont semble-t-il été tronquées par manque de place. Compléter la partie manquante du paragraphe.

Page 9, au sujet des rejets des eaux pluviales, il est indiqué une note hydraulique jointe au PC (en annexe au Cerfa), ce document est absent.

Réponse formulée => en remplacement de la case 6.1

Oui, le projet prévoit dans un 1er temps une déconstruction, puis la construction et les aménagements extérieurs entraîneront un excédent de matériaux dû aux fouilles (tranchées pour le passage des canalisations, mise en oeuvre des ouvrages de rétention,...). Il y aura donc une nécessité d'évacuer ces matériaux excédentaires.



Les matériaux de déconstruction seront évacués vers des sites ou entreprises adaptées suite aux études "Dépollution". Les modalités de chantier ne sont pas encore connues mais elles respecteront les procédures et procès en respect total avec les réglementations environnementales en vigueur au moment de la mise en œuvre du chantier.

La note hydraulique est annexée au présent dossier réponse.

Rubrique 8.1 – Annexes obligatoires

L'annexe 1 relative aux informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire n'a pas été transmise.

Réponse formulée :

L'annexe nominative est jointe au présent dossier-réponse.

Rubrique 8.2 – Autres annexes

Joindre les annexes annoncées par ailleurs au formulaire, à savoir :

- la notice descriptive du projet, plans et coupes joints (PC en date du 25 janvier 2023) ;
- la note hydraulique jointe au PC.

Réponse formulée :

Pièces jointes

