Demande d'autorisation d'exploitation commerciale

Création d'un hypermarché
au sein d'un ensemble commercial
assimilé économiquement à un
transfert-agrandissement
Création d'un point permanent de retrait U DRIVE

HYPER U

ZAC du Brochet
44330 VALLET

Juillet 2023

Ce dossier est joint à la demande du permis de construire

Les intervenants

Demandeur
SCI CEVALIMMO
Cécile BARRE-BOIZIAU
E-mail & tél. : cecile.boiziau@systeme-u.fr / 02.40.36.33.44

Rédacteur
U ENSEIGNE / POLE AEC
Clémence VALLEE
E-mail & tél. : clemence.vallee@systeme-u.fr / 02.40.68.46.76

Chargée de développement
SERVICE EXPANSION
Elodie DAUFFY
E-mail : elodie.dauffy@systeme-u.fr
Tél. : 07.87.34.03.33

Maître d'œuvre
FAUN

Cabinet habilité à réaliser l'Analyse d'Impact Economique
RMD

SYNTHESE....4
I. ..INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET....22
I. INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR....23
II. PRESENTATION DU PROJET....24
II. .PLANS RELATIFS AU PROJET....43
III. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME....49
I. SCOT DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS....50
II. PLU DE VALLET....52
IV. EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE....55
I. PRISE EN COMPTE DE L'OBJECTIF DE COMPACITE DES BATIMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENT....56
II. DESCRIPTION DES ACCES DU PROJET....58
III. EVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION....63
IV. ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE, TOUS MODES DE TRANSPORTS CONFONDUS, SELON LA CATEGORIE DE CLIENTS....68
V. DEVENIR DU SITE ACTUEL....69
VI. AMENAGEMENTS ENVISAGES POUR LA DESSERTE DU PROJET....70
V. .EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE....74
I. MESURES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS....75
II. LES ENERGIES RENOUVELABLES INTEGREES AU PROJET....76
III. BILAN DES CONSOMMATIONS....77
IV. DESCRIPTION DES EMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ A EFFET DE SERRE GENEREES PAR LE PROJET ET MESURES ENVISAGEES POUR LES LIMITER....77
V. PRODUITS, EQUIPEMENTS ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION ECO CONCUS UTILISES DANS LE CADRE DU PROJET....78
VI. IMPACT DU PROJET EN TERMES D'ARTIFICIALISATION DES SOLS....78
VII. MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS....79
VIII. GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES VERTS POUR FAVORISER LA BIODIVERSITE ET PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU 79
IX. MESURES PROPRES A LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIEES A L'ACTIVITE....80
X. NUISANCES GENEREES PAR LE PROJET ET MESURES PROPRES A EN LIMITER L'AMPLEUR....84
XI. ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET....88
VI. EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR....89
I. DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE ET LES PLUS PROCHES ...90
II. POURQUOI CE PROJET DE TRANSFERT-AGRANDISSEMENT ?....90
III. AMELIORATION DU CONFORT D'ACHAT PAR LE PROJET....92
IV. VALORISATION DES FILIERES DE PRODUCTION LOCALES....96
V. EVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIERS....100
VII. EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE....101
I. LES ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ETAT CHARGES DE L'EMPLOI....102
I. LES PARTENARIATS....102
II. LA CREATION D'EMPLOI....104
III. L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL DES SALARIES....104
VIII. ANNEXES....107

SYNTHESE

Commerçants
autrement

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste en la **création, assimilée économiquement à un transfert-agrandissement,** d'un hypermarché de 6 756 m² sous enseigne HYPER U avec son service U DRIVE et d'une cordonnerie de 10 m² sur la Zone d'Aménagement Concertée du Brochet.

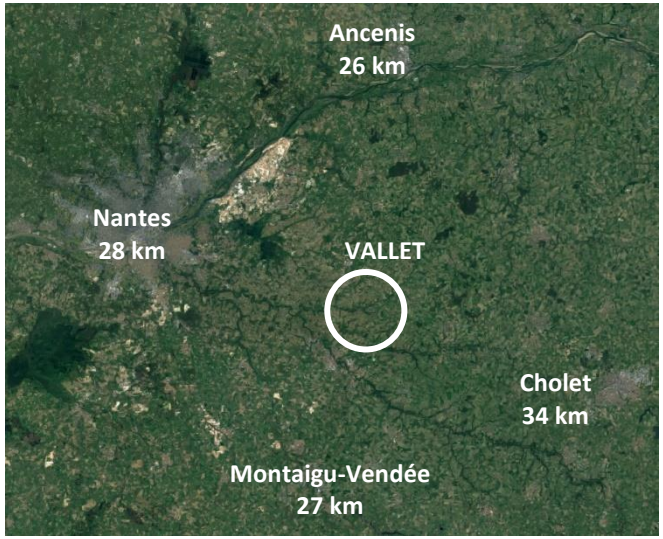
Le projet s'accompagne également de la création, assimilée économiquement à un transfert-agrandissement, d'un LIDL de 1 200 m², d'un GEMO de 1 155 m², d'un ECOMIAM de 401 m² et d'un NORAUTO de 401.

UN PROJET S'INSCRIVANT DANS SON SITE

★ Situation Géographique

Le projet est implanté sur la commune de Vallet, au Sud-Est du département de la Loire-Atlantique. Vallet appartient au Pays du Vignoble Nantais, aux confins des Mauges et de la Vendée.

Administrativement, la commune est **rattachée** à la **Communauté de Communes Sèvre & Loire (CCSL)** et est **couverte** par le **SCOT du Vignoble Nantais.**



L'actuel HYPER U, tout comme le NORAUTO et le GEMO, est implanté le long de la RD763 reliant Ancenis à La Roche-sur-Yon (Vendée) en passant par Vallet.

Le projet consiste à **transférer l'ensemble commercial,** ainsi que le LIDL situé sur la RD116, et à créer un ECOMIAM sur la ZAC du Brochet, en entrée de ville Sud de Vallet.

L'HYPER U prendra place sur le lot 1 d'une contenance de 38 718 m².

La Zone d'Aménagement Concertée du Brochet a été approuvée le 22/05/2013 par le Conseil Communautaire de Vallet. Le tènement foncier est classé en **zone 1AUEz** dans le PLU de Vallet approuvé le 13/05/2013. La zone est destinée à des **activités de commerces, services, bureaux, restauration, d'hôtellerie et de programmation**.

Le site est également couvert par une OAP dans le PLU de Vallet : « OAP 12 - ZAC du Brochet ».

CONTEXTE

★ Un projet collectif pour la ville de Vallet

Si le projet, au départ, a été initié par l'HYPER U, il s'est vite transformé en **projet collectif pour les enseignes de la zone commerciale actuelle** avant d'être **rejoint par LIDL**.

Ce projet a été travaillé avec l'aménageur (SNC LE BROCHET) et **en étroite collaboration avec les élus et services techniques de Vallet et de la CCSL.** L'objectif est de proposé une **mixité des fonctions urbaines** - commerciales et tertiaires (bureaux, services et loisirs) - et de faire le lien entre le futur éco-quartier des Champs-Barré et le hameau de La Nouillière.

Il répond aux **besoins de consommer sur place des habitants** de Vallet, dont la population croît continuellement depuis les années 1990. La ZAC du Brochet est un projet **porteur d'une dynamique économique d'envergure** pour Vallet permettant de **rester à Vallet pour faire ses achats**.

★ Une modernisation nécessaire du point de vente

L'HYPER U de 6 173 m² a ouvert il y a près de 40 ans. Au regard de son exploitation, le magasin n'est **plus adapté** (allées trop étroites, réserves en partie délocalisées, laboratoires exigus, bâtiment énergivore…). Afin de **redonner du confort d'achat aux clients**, mais également du **confort de travail aux salariés**, le magasin doit évoluer vers un **format plus adéquat**.

Partant de ce constat, le projet prévoit de réunir l'HYPER U de 4 921 m² et l'U TECHNOLOGIE de 1 252 m² dans une même surface de vente.

Le transfert de ces activités dans la ZAC du Brochet est **indispensable au maintien de son commerce et des emplois.**

★ L'amélioration des flux de livraison

La **majeure partie des livraisons** réalisée par des poids-lourds se font **depuis la RN249**, qui passe au niveau de l'entrée de ville Sud de Vallet à proximité immédiate de la ZAC du Brochet. Par conséquent, les camions doivent emprunter la RD763 jusqu'à la zone commerciale des Dorices et **passer devant des habitations et le collège P. Abélard** pour y accéder.

De plus, et ce notamment parce que l'**HYPER U a été construit avant les lotissements** qui l'entourent, les poids-lourds doivent **effectuer des manœuvres dans les rues adjacentes pour accéder en marche arrière à la cour de livraison**. Cela entraine une **certaine dangerosité qui n'est plus adaptée au contexte urbain du secteur**. Qui plus est, la zone commerciale étant ceinturée de logements, il est **difficilement concevable d'effectuer les livraisons durant la nuit** pour ne pas engendrer de **nuisances sonores**.

Par manque de place, des marchandises sont stockées dans un bâtiment loué dans la ZA des Dorices et cela créé des flux PL supplémentaires.

★ L'amélioration de la circulation

L'**emplacement actuel** de la zone commerciale **engendre**, notamment les week-ends et en période de forte affluence (ex. fêtes, fériés), des **difficultés de circulation sur le rond-point** de la route d'Ancenis (RD763). L'unique accès et la capacité des parcs de stationnement **ne permettent plus de fluidifier la circulation**.

Les différentes études de circulation réalisées pour le dossier de création de la ZAC du Brochet ou dans cette présente demande, **démontre l'amélioration des conditions de circulation après le déménagement des commerces** ainsi qu'un **impact modéré et soutenable au niveau des giratoires de l'entrée de ville Sud de Vallet.**

★ Devenir des magasins actuels

Le devenir de la zone commerciale fait l'objet d'une OAP dans le PLU de Vallet « OAP 10 – Requalification de la zone commerciale Route d'Ancenis ».

La **commune de Vallet** a une promesse d'achat pour le foncier de l'actuelle zone commerciale afin d'y **développer** :

- Soit **140 logements** et y **regrouper tous les équipements liés à la petite enfance et à la jeunesse** (pôle multi-accueil, association des 6-17 ans, CAF…). Le bâtiment de l'actuel U TECHNOLOGIE sera conservé et rénové pour y installer le pôle enfance / jeunesse.
- Soit un **lycée.** La commune a proposé le site à la région des Pays de la Loire pour l'implantation d'un nouvel établissement dans le Vignoble (en attente de réponse).

Une **promesse de vente des terrains** a été signée le 20/03/2019 entre l'**Agence Foncière de Loire-Atlantique,** missionnée par la commune de Vallet pour porter le foncier, et les **différents propriétaires** de la zone commerciale.

Dans cette promesse de vente sont également stipulées la **dépollution** et **remise en état du site** avant sa reconversion.

UN PROJET INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT

★ Maintien des équilibres commerciaux locaux.

Pas de création de boutiques :

- le cordonnier est **déjà présent dans le mail** de l'HYPER U et accompagne le magasin dans son transfert-agrandissement
- les rayons U FLEURS et U BIJOUX sont **existants dans le mail** (réorganisation pour faciliter le travail des équipes).

Garantie que le site actuel ne générera pas de friche : **projet porté par la commune pour de l'habitat et des équipements publics**.

★ Prise en compte des objectifs de compacité.

Aire de stationnement mutualisée avec l'ensemble des commerces de la ZAC.

Bureaux et locaux sociaux **au-dessus des laboratoires en R+1.**

Création d'une **réserve textile en R+1.**

★ Accessibilité du site.

Accessibilité à pied sécurisée et renforcée depuis les quartiers d'habitation existants et à venir (ZAC des Champs-Barrés).

Accessibilité à vélo grâce à des **voies partagées** avec les piétons.

★ Amélioration de l'intégration architecturale et paysagère.

Projet d'ensemble pour obtenir une **cohérence des bâtiments de la ZAC**.

Implantation des bâtiments commerciaux à l'Ouest de la ZAC pour avoir une **hiérarchisation des constructions** : entrée du site marquée par des bâtiments de faible hauteur pour arriver au **parvis des commerces, point d'orgue du site**.

Plan des commerces en forme de « L » pour **épouser les limites naturelles de l'Ouest du terrain** et ainsi, laisser un **paysage ouvert** à la perception des magasins depuis l'entrée du site **tout en maintenant une perspective sur l'église** dans le bourg.

Conception architecturale avec une **volumétrie complexe et découpée** pour **optimiser les volumes bâtis** :

- **Façades** Est et Nord (principales) **sculptées** pour **casser les volumes** massifs.
- **Travail dynamique de l'auvent** pour animer la façade Nord.
- **Séquençage** de la façade Est en R+1 avec l'intégration de **terrasses** et d'une **toiture végétalisée** pour rythmer la partie **entre le drive et l'angle de la façade commerciale.**

Façades commerciales raccrochées par un **auvent** qui sera l'**élément fédérateur des constructions** (HYPER U et bâtiment MS).

Projet architectural inscrit dans l'**identité du site** avec des **formes architecturales, des matériaux et des teintes** liés au **Vignoble Nantais** : alignement des ceps de vigne, changement de teinte du feuillage au gré des saisons, teinte brique des constructions…

Traitement architectural **puisant son inspiration dans l'architecture locale** et les **matériaux utilisés dans les bâtiments anciens du bourg de Vallet** et des villages / communes du vignoble : brique et tuiles en **terre cuite**, enduits ou pierres de construction de **teinte ocre et brun** (beige/crème), portails et clôtures en **fer rouillé.**

Utilisation du **métal** et du **verre** pour **traduire l'architecture locale** et faire **écho à l'histoire viticole du site.**

Nuances présentent également dans la **palette végétale** et **minérale du site** : cheminement piéton, aménagements paysagers, plantations…

Traitement paysager avec :

- des **plantations bocagères en périphérie de la ZAC** (merlons et franges urbaines) prenant la forme de boisements taillis, de haies bocagères, de talus boisés et de haies libres.
- des **massifs arbustifs avec des plantes vivaces** aux abords des voiries et du parking.
- des **alignements d'arbres** le long des liaisons piétonnes.
- des **noues végétalisées** formant, au centre de la ZAC, une **coulée verte** avec des aménagements créant une promenade urbaine.
- des **prairies** (fleuries, humides, noues enherbées) avec un verger et des **zones d'éco-pâturages**.

Installation de **massifs en pied de façades de l'HYPER U** et d'une **toiture végétalisée de type intensive.**

Choix de **végétaux adaptés aux conditions climatiques locales** mais également **résistants aux épisodes météorologiques exceptionnels** (sécheresse notamment) : espèces nécessitant peu d'eau.

Traitement des espaces paysagers par gestion différenciée pour favoriser la biodiversité et économiser les ressources (eau et énergie).

Gestion d'une partie des prairies en **éco-pâturage avec un troupeau d'ovins** dont le gestionnaire est local.

Mise en place de ruches dans la coulée verte, d'**abris pour la faune locale** à divers endroits (tas de bois, nichoirs, gîtes à chauves-souris…) et **protection des espaces verts** des usagers de la ZAC avec des **installations favorables aux déplacements de la petite faune**.

UN PROJET INTEGRANT LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Installation de **11 050 m² de panneaux photovoltaïques** sur le toit du magasin et des ombrières du parking personnel.

Création d'une **toiture végétalisée de 140 m²** sur le toit au niveau des bureaux.

Construction bioclimatique conforme à la RE2020 pour les bureaux et à la RT2012 pour le magasin (décret d'application non publié) : **isolation par l'extérieur avec la laine de bois** sur 16 cm d'épaisseur.

Approvisionnement en biogaz via le principe d'économie circulaire : le biogaz proviendra de l'usine de méthanisation où sont envoyés les biodéchets du magasin.

Installation d'une **centrale frigorifique au CO_2.**

Mise en place de **meubles froid positif et négatif fermés** (porte ou couvercle).

Mise en place d'un **système de récupération des calories sur la production de froid** pour le chauffage et pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Eclairage LED dans toutes les **surfaces du bâtiment** et le **parking** avec des systèmes d'asservissement.

Installation d'une **cuve de récupération des eaux pluviales de toiture de 150 m³** pour le nettoyage des sols, l'arrosage des plantes du magasin et des espaces verts (notamment la toiture végétalisée).

Installation d'**appareils économes en eau** : robinetterie temporisée…

Mise en place d'une **Gestion Technique du bâtiment**.

Bilan énergétique et carbone

- ⇨ **Bâtiment économe avec 0 kWh/m² par an consommés.**
- ⇨ **Faible émission : 8.6 kg.CO_2/m² par an rejetés.**

Grâce à la centrale photovoltaïque, l'HYPER U sera un bâtiment à énergie positive. Ses consommations de gaz et d'électricité seront compensées par la production d'électricité photovoltaïque.

UN PROJET PARTICIPANT AUX ATTENTES DES CLIENTS

★ Apport du projet commercial.

Pas de création de nouveaux rayons par rapport au magasin existant mais apport d'offres supplémentaires : **modernisation des rayons avec plus d'espace** et implantation d'un mobilier mi-hauteur, **développement** des gammes de **produits en vrac** (alimentaire et non alimentaire), **mise en place de nouveaux services** (fraiche découpe…).

Installation d'une **cuisine pour préparer les plats traiteurs** froids et chauds.

Installation d'un **stand sushi** demandé par les clients du magasin.

★ Amélioration du confort pour nos clients.

Elargissement des allées pour faciliter les circulations dans le magasin.

Fermeture de tous les meubles « froid » pour **améliorer le confort thermique** des clients lors de l'acte d'achat.

★ Gain de temps pour nos clients.

Au niveau du magasin : **regroupement de toutes les activités** (alimentaires et non alimentaires) dans le même bâtiment.

Au niveau de l'U DRIVE : **augmentation du nombre de pistes** de ravitaillement, **augmentation des créneaux** de récupération des courses, **accès facilité** et identification de la zone U DRIVE améliorée.

- Passage de 5 à 10 pistes de ravitaillement.
- Installation de **bornes d'appel pour la livraison au coffre**.

★ Prise en compte des nouvelles mobilités.

Création de **78 emplacements pour vélos** sur l'ensemble du site dont 2 abris vélos à proximité immédiate de l'HYPER U.

Installation de 10 bornes de recharge pour les véhicules hybrides et électriques soit 20 places dont 2 à proximité immédiate de l'HYPER U et 2 sur le parking du personnel.

UN PROJET FACILITANT LES CONDITIONS DE TRAVAIL DES COLLABORATEURS

★ Amélioration du confort de travail des salariés.

Elargissement des allées facilitant les croisements avec les clients lors des **préparations de commandes U DRIVE** (picking en magasin) et des **mises en rayons** pendant les horaires d'ouverture pour les collaborateurs du magasin.

Création d'une réserve d'approche pour le rayon U TECHNOLOGIE et d'une réserve drive pour **limiter les déplacements des collaborateurs et la manutention de produits lourds.**

Localisation des **laboratoires** et des **chambres froides** à proximité des rayons **pour limiter les manutentions** et les **déplacements** avec les marchandises dans le magasin.

Création de bureaux et locaux sociaux plus grands que dans le magasin existant pour **améliorer la qualité de vie au travail :** vestiaires avec douches, salle de restauration, terrasses pour les pauses…

UN MAGASIN IMPLIQUE DANS LA VIE LOCALE

★ Soutien et promotion des acteurs de la vie locale.

Développement des partenariats avec les producteurs locaux (40 fournisseurs locaux en direct).

Continuité du soutien des associations locales dans leurs actions et développements.

★ Apport social du projet.

Maintien des avantages et des initiatives en faveur des salariés.

Création de 28 emplois.

Travail avec des entreprises locales pour l'entretien et la maintenance du bâtiment.

Poursuite de la formation de jeunes (alternance et stage).

UN PROJET REPONDANT AUX PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Le projet est conforme à :

☑ SCOT du Pays du Vignoble Nantais

Le SCOT en vigueur a été approuvé le 29/06/2015 et modifié le 10/02/2020. Il est actuellement en cours de révision.

La commune de Vallet est définie comme un **pôle de centralités d'équilibre structurant du territoire**. Il y est possible d'implanter les équipements structurants pour les habitants de l'intercommunalité.

La **zone d'activités du Brochet** est inscrite en **ZACOM**. Les magasins constituant le pôle commercial doivent faire entre **400 et 8 000 m² de surface de vente**.

L'HYPER U avec la cordonnerie développera 6 766 m² de surface de vente. Il est donc compatible avec les orientations du SCOT. Par la même occasion, il prend en compte les principes d'aménagements préconisés.

☑ PLU de Vallet

La commune de Vallet est couverte par un PLU approuvé le 13/05/2013. Il est actuellement en cours de révision à l'échelle de l'EPCI (PLUi à venir).

La zone du Brochet est classée 1AUEz c'est-à-dire une zone destinée « *à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, pour les activités commerces, bureaux, services, restauration, d'hôtellerie et d'équipements techniques* ».

La ZAC du Brochet est également concernée par une OAP.

Le projet est compatible avec ce document

☑ Loi ALUR

Parc de stationnement mutualisé entre toutes les activités commerciales.

Ratio ALUR de 0.747.

☑ Loi d'orientation des mobilités

Réalisation de **78 places vélos**.

Création de **20 places électriques et équipées** de bornes de recharge dont 2 pour les personnels et 1 PMR.

Création de **156 places électriques précâblées** dont 34 pour les personnels**.**

☑ Loi Climat et Résilience

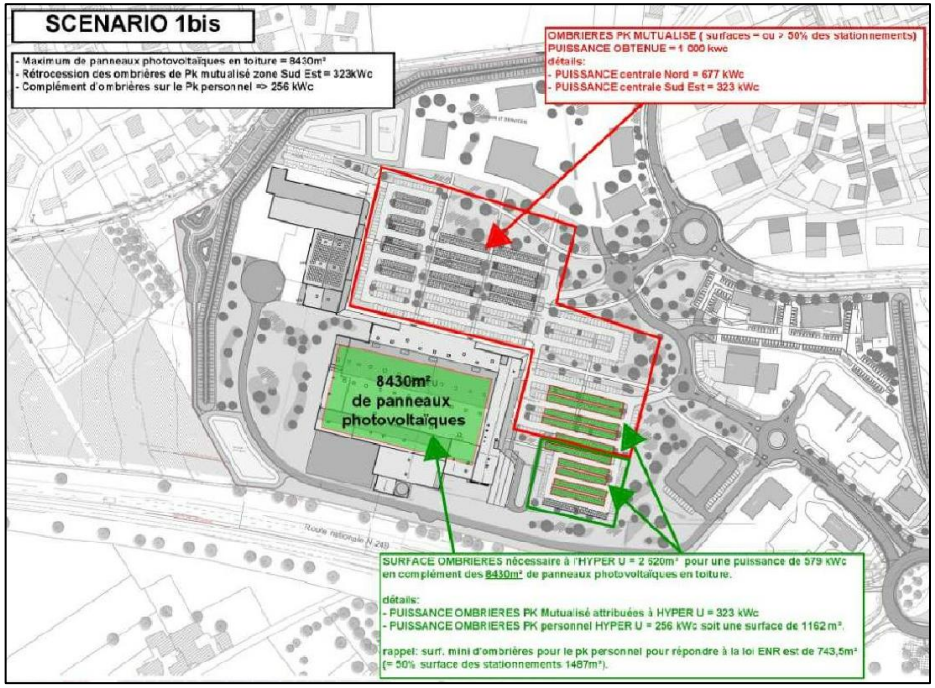
Création d'une **toiture végétalisée sur 140 m²**.

Installation de **9 592 m² de panneaux photovoltaïques** (8 430 m² en toiture et 1 162 m² sur ombrières).

- Emprise au sol du bâtiment construit : 15 889 m².
- Emprise au sol des ombrières sur le lot HYPER U : 1 162 m².

57.1 % de l'emprise au sol du bâtiment et des ombrières sera couverte par du photovoltaïque et une toiture végétale.

A l'échelle du lot HYPER U, **78 % du parking** sera **couvert par des ombrières photovoltaïques**.



A l'échelle de la ZAC, **5 355 m² du parking** (dont 1 458 m² alimenteront l'HYPER U) sera couvert par des ombrières photovoltaïques soit 69.6 %.

Projet engendrant une **artificialisation des sols à hauteur de 88 354 m² :**

- **Projet insérer dans l'urbanisation environnante et répondant aux besoins du territoire.**
- **Projet intégré dans une ZAC et dans une ZACOM prévue dans le SCOT.**

Projet répondant aux critères obligatoires et alternatifs de dérogation à l'artificialisation.

☑ Loi ELAN

Une analyse d'impact économique a été réalisée par le cabinet RMD en 2023. Il en ressort :

- Entre 2010 et 2020, Vallet a enregistré une **croissance démographique de + 11.72 %** et la zone de chalandise un **accroissement de population de + 12.01 %.**
- Projet permettant une **diversification et un renforcement de l'offre commerciale au sein de la zone de chalandise** avec notamment l'installation d'un magasin de produits surgelés (concept à ce jour absent de la zone de chalandise) et la **pérennisation d'activités existantes à Vallet**, ancrées dans les habitudes d'achats tout en **enrayant l'évasion commerciale** vers Nantes ou Cholet.
- Vallet et Le Loroux-Bottereau, dans la zone de chalandise, sont intégrées dans la **convention cadre Petites Villes de Demain valant ORT** signée le 16/12/2022.
- **Faible vacance commerciale** dans l'environnement proche **(7.97 %)** et dans le **bourg de Vallet (3.85 %)** : traduction d'une **bonne dynamique du centre-ville** avec une offre commerciale diversifiée.

- **Offre commerciale de la ZAC du Brochet complémentaire** à celle du centre-ville de Vallet et **projet assurant une plus grande autonomie du territoire** pour accompagner l'évolution démographique.

Equipement commercial n'entravant pas l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de l'environnement proche du projet.

- **Evasion commerciale supérieure à 40 % en alimentaire et aucune saturation du marché alimentaire à l'échelle de la zone de chalandise** : les projets de transfert-agrandissement de l'HYPER U et de LIDL ainsi que la création de l'ECOMIAM sont une réponse aux besoins des habitants et au maintien de l'attractivité**.**
- **Evasion commerciale supérieure à 60 % en non-alimentaire avec une sous-densité de l'offre à l'échelle de la zone de chalandise** : le projet est une réponse pour limiter les déplacements contraints.

Projet ne portant pas atteinte à l'attractivité des centres-villes de la zone de chalandise :

- **2.2 emplois des commerces de centre-ville pourraient être impactés par le projet qui ne menacera de fermeture aucun commerce.**
- **Réalisation de la majorité du CA par reprise de l'évasion commerciale (65 % pour GEMO, 55 % pour les GSA).**

SYNTHESE

Nature de la demande	Commune d'implantation	Année de réalisation du projet
Création d'un ensemble commercial	Vallet	2026

	Surface existante en m²	Surface demandée en m²	Surface future en m²
HYPER U	**6 173**	**+ 583**	**6 756**
Dont U TECHNOLOGIE	*1 252*	*- 1 252*	*0*
Dont zone expo-vente	*70*	*+ 36*	*106*
Dont U FLEURS	*0*	*+ 60*	*60*
Dont U BIJOUX	*0*	*+ 40*	*40*
Boutique			
Cordonnerie	**8**	**+ 2**	**10**
TOTAL BATIMENT HYPER U	**6 181**	**+ 585**	**6 766**
Autres enseignes de l'ensemble commercial			
LIDL	**804**	**+ 396**	**1 200**
GEMO[1]	**0**	**+ 1 155**	**1 155**
ECOMIAM	**0**	**+ 401**	**401**
NORAUTO	**250**	**+ 151**	**401**
Dont espace de vente extérieur	*0*	*+ 103*	*103*
TOTAL DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL	**7 235**	**+ 2 688**	**9 932**
Activités non soumises à la CDAC			
Bar / brasserie Le Champi	198	- 81	117
U LAVERIE	0	+ 40	40
TOTAL	**198**	**- 41**	**157**
U DRIVE coursesu.com (m² d'emprise au sol)			
Accueil	12.5	+ 27.50	40
Surface de stockage des commandes	68	+ 145	213
Surface non bâtie	58	+ 470	527
TOTAL DES SURFACES BÂTIES ET NON BÂTIES	**138.50**	**+ 642.50**	**780**
Nombre de pistes	**5**	**+ 5**	**10**

Cf. plans relatifs au projet en annexes.

[1] Les m² commerciaux exploités par le magasin GEMO seront maintenus dans le bâtiment actuel pour permettre la création d'une nouvelle activité commerciale sur les 1 167 m² existants.

HYPER U Vallet

Mesdames, Messieurs,

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande d'autorisation commerciale.

Fondée en 1897, par mon arrière arrière-grand-mère, l'affaire familiale s'est transformée pour s'adapter aux modes de vie de la population locale.
De la vente ambulante en passant par l'épicerie, la superette puis le supermarché, notre hypermarché doit aujourd'hui s'agrandir et se transformer pour le confort de nos clients, de nos collaborateurs, mais aussi et surtout, il doit s'adapter aux enjeux climatiques, écologiques et économiques.

Notre demande de surface de vente de 613m2 supplémentaire par rapport à l'existant, nous permettra essentiellement d'élargir nos allées et compléter notre offre métier avec un kiosque sushi. Ce projet doit également permettre :
- d'agrandir nos réserves aujourd'hui vraiment à l'étroit ce qui nous oblige à faire du stockage dans un autre entrepôt entrainant des rotations de poids lourds entre les 2 sites.
- d'agrandir et moderniser nos locaux frais qui ne sont plus adaptés à nos métiers de bouche.
- à nos salariés de travailler dans de meilleures conditions.
- de faciliter les livraisons devenues dangereuses car aujourd'hui situé à l'entrée d'un lotissement.

Nous sommes surtout convaincus que notre projet est l'occasion de montrer que nous pouvons être plus responsables et de proposer un point vente à énergie positive.
Pour atteindre cet objectif, il nous faut commencer par moins consommer (éclairage led, récupération de chaleur sur le froid, GTB).
Notre production d'énergie photovoltaïque compensera totalement notre consommation d'énergie (électricité et gaz).
Une énergie hybride sera mise en place pour les fours en boulangerie : électricité et gaz naturel avec garantie d'origine. Le bio gaz issu des déchets organiques du magasin seront traités par une usine de méthanisation située à moins de 30km. Cette valorisation en circuit cours apportera des débouchés locaux et réduira les émissions de carbone.
Au niveau de l'isolation, le magasin sera conforme à la RT 2012 et les bureaux à la RE 2020
L'eau sera récupérée afin de laver les sols et d'arroser les plantes lors des périodes de vente des végétaux.

Ce projet, initié depuis plus de 10 ans, a su s'adapter au fil du temps et est aujourd'hui un projet d'équilibre.
A la fois moderne et sobre, il reste en plus un complément du tissu commercial traditionnel du centre-bourg, et cela, depuis 40 ans.
Par sa situation en entrée de ville, nous avons également porté une attention particulière à son intégration dans le paysage du vignoble nantais.
Enfin, notre transfert permettra à notre ville de poursuivre son développement.

Cécile BARRE et Ghislain SORIN

SAS CJV DISTRIBUTION au capital de 5 982 400 €
Route d'Ancenis - 44330 VALLET
tél. : 02 40 36 33 44 - fax : 02 40 36 43 77
493 356 471 R.C.S. Nantes - Siret 493 356 471 00018 - TVA intracommunautaire : FR66 493 356 471
En cas de contestation, le tribunal de Commerce de Nantes est le seul compétent.

SNC LE BROCHET

Parti d'aménagement retenu JUILLET 2023
ZAC DU BROCHET - VALLET

Afin d'offrir à sa population un cadre de vie dynamique et attractif, la Communauté de Communes Sèvre et Loire a élaboré un projet d'aménagement dédié au développement commercial sur la commune de Vallet.
Cette volonté a notamment été concrétisée au sein du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

Ainsi, la réalisation de la ZAC du Brochet répond à une approche communautaire mutualisée et globale ainsi qu'à un besoin de développement commercial.

En 2014, la SNC LE BROCHET a été retenue en qualité de Concessionnaire pour mener à terme l'aménagement ainsi que les programmes d'équipements et de constructions de la ZAC.

Dès la procédure de création, la Collectivité Concédante a affirmé les objectifs suivants :

- Permettre le transfert des entreprises commerciales installées sur la Zone de Champilambart, et en contrepartie, dégager pour la commune de VALLET un foncier en centre-ville, en vue d'une opération de renouvellement urbain.
- Offrir un foncier d'activités, inexistant sur le territoire, pour accueillir des activités tertiaires
- Assurer une offre commerciale complémentaire aux commerces du centre-ville de Vallet.

Les enjeux exprimés par la Communauté de Communes Sèvre et Loire et par le concessionnaire visent principalement à :

- Créer des accès sécurisés au site du projet
- Traiter qualitativement les franges avec la zone rurale et l'entrée de ville
- Prévoir des zones tampon vis-à-vis des habitations et des zones de plantations en limite d'opération
- Limiter l'impact visuel des futurs bâtiments vis-à-vis du paysage
- Traiter l'ensemble des éléments de construction avec le même soin sur l'ensemble des façades,
- Prévoir une mesure compensatoire pour la mare impactée,
- Assurer une articulation cohérente entre les espaces urbains existants ou à venir et plus particulièrement sur le futur quartier des Champ Barrés et la traversée du boulevard d'Espagne.

SNC LE BROCHET – Espace Performance – N – 35769 SAINT-GRÉGOIRE cedex
Tél : 02.99.23.16.46/Fax : 02.99.23.16.52
Siret 798 442 844 RCS RENNES

SNC LE BROCHET

Pour répondre à ces objectifs, les études menées ont abouti à retenir les points suivants :

Accès :
L'accès au projet se fera au choix par deux giratoires soit sur le boulevard d'Espagne soit sur le giratoire en connexion entre la RD 763 et la RN 249.

Voiries et déplacements :
Les principales voiries ont été étudiées en séparant les différents flux et usages liés au projet. Ainsi, la desserte des commerces pour les livraisons et du personnel s'effectuera principalement par une voirie au Sud c'est-à-dire à l'arrière des futurs entités commerciales.
Un réseau de voiries secondaires viendra irriguer l'ensemble du site destiné aux circulations clientèle notamment en vue de desservir le parking mutualisé central et les autres activités.

Eau :
Conformément à l'autorisation « Loi sur l'eau » au préalablement délivrée, le projet a intégré la gestion des eaux pluviales par différents types d'ouvrages situés en point bas. Deux séries d'ouvrages seront mis en place au Nord et au Sud du projet pour permettre de réguler les débits évacués et auront une fonction épuratrice importante par sédimentation des principaux polluants.
La zone humide supprimée sera compensée au double sur la partie Ouest du projet.

Biodiversité / Paysage :

La solution envisagée propose un aménagement qui s'intègre parfaitement dans le paysage local notamment par les différentes règles d'urbanisme imposées, par le projet paysager et par la préservation du cône de vue sur le centre-ville de Vallet.
Le parking mutualisé fera l'objet d'un traitement paysager spécifique, les merlons seront plantés d'arbres et d'arbustes, enfin, la frange Sud sera plantée par le biais d'une haie bocagère.

Urbanisme :

Toutes les parcelles sont destinées à être urbanisées.

Le parti urbain a été imaginé sur la partie Ouest et Centre à partir d'un mail piéton enveloppant, autour duquel les enseignes devront s'implanter. Ce secteur accueillera notamment l'Hyper U, ECOMIAM, GEMO et LIDL.

Un traitement de front bâti est privilégié vis-à-vis du boulevard d'Espagne afin de créer un réel espace urbanisé.
Un pôle automobile et tertiaire a déjà pris place sur la partie Est du site.

SNC LE BROCHET – Espace Performance – N – 35769 SAINT-GRÉGOIRE cedex
Tél : 02.99.23.16.46/Fax : 02.99.23.16.52
Siret 798 442 844 RCS RENNES

SNC LE BROCHET

Le traitement des façades, la maîtrise des enseignes publicitaires, les usages autorisés et l'aménagement paysager envisagé sont destinés à former un ensemble cohérent et qualitatif visant à renforcer l'attractivité de ce parc d'activité et à limiter l'impact des Co visibilités dans le paysage.

Ce schéma d'aménagement, qui respecte les principales orientations d'aménagement, permet :

- Une gestion sécurisée des accès et des dessertes,
- De dissocier les différents flux de circulation au sein de la ZAC
- La connexion des chemins piétons/cycles existants entre eux par un prolongement au sein de la ZAC, ainsi que la sécurisation des déplacements doux au sein du projet,
- D'inscrire au mieux les voies dans la topographie naturelle afin de limiter les déblais-remblais,
- Le traitement de l'entrée de ville sur les façades Est et Sud du projet,
- Un parti pris paysager permettant de créer un parc d'activité de grande qualité urbaine et paysagère ;
- Une offre variée des ilots commerciaux,
- La protection des secteurs d'habitat périphériques au projet ;
- L'anticipation d'une urbanisation future sur le secteur des Champs Barrés.

Ainsi, cet aménagement permet de conjuguer :

- Économie de l'espace / Mixité des typologies d'activité,
- Utilisation qualitative et optimisée de l'espace ouvert au public,
- Valorisation des déplacements doux,
- Aménagement paysagers qualitatifs autour de la gestion des eaux pluviales
- Préservation du cône de vue sur le centre-ville de Vallet.

Présentation de la ZAC :

La ZAC représente une superficie d'environ 17,5 hectares situés au sud-ouest de la commune de VALLET. Cette opération comporte différentes typologies de bâtis :

- Déplacement de certaines activités déjà présentes à VALLET : HYPER U ; Station-service et location U ; NORAUTO, GEMO et LIDL
- Activités tertiaires
- Hôtellerie
- Restauration
- Pôle automobile
- Village loisirs et services

SNC LE BROCHET

Sur la première tranche :
La station-service U et le Mc Donald's sont ouverts depuis la fin d'année 2020 et la location U en avril 2022.
Le contrôle technique et le parc tertiaire comprenant 3 immeubles de bureaux sont en cours de construction
Un permis de construire a été obtenu pour l'hôtel et des échanges sont en cours avec le porteur de projet sur le montage financier pour un démarrage de travaux en 2024.
En complément du contrôle technique sur la partie pôle automobile, il est prévu d'avoir l'enseigne NORAUTO, objet du dépôt de son dossier PC/CDAC

Sur la deuxième tranche:

Les porteurs de projets HYPER U, LIDL, GEMO et ECOMIAM déposent actuellement leurs dossiers PC/CDAC.

En complément, il est prévu la réalisation d'un village loisirs et services sur le lot 4. Ces activités sont complémentaires aux autres activités de la ZAC, et assureront une nouvelle offre aux habitants de la CCSL.
Ce village comprendra des activités non soumises à autorisation commerciale. Nous avons missionné un architecte pour la réalisation d'une première esquisse et nous imposerons un cahier des charges aux futurs porteurs de projets afin d'avoir une cohérence architecturale avec les autres activités.

Les dossiers de permis de construire ont été analysés par notre architecte et celui de la Communauté de Communes afin de s'assurer du respect du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC. Les architectes délivreront un VISA pour chaque dossier.

Phase opérationnelle

Fouilles archéologiques :

Un diagnostic archéologique a été réalisé sur la ZAC DU BROCHET en 2018, il a révélé la présence de vestiges archéologiques. Un arrêté n°2019-206 portant prescription de fouilles d'archéologie préventive a été délivré le 22 février 2019 sur une emprise de 123 500 m². Les fouilles ont été réalisées en avril 2022 sur la tranche 1 et les terrains ont été libérés sur ce périmètre en juillet 2022. La tranche 2 est soumise à une prescription de fouilles archéologiques sur 10,5 hectares. Ces fouilles seront réalisées dès que les porteurs de projets auront obtenu leurs autorisations administratives purgées de tout recours.

SNC LE BROCHET – Espace Performance – N – 35769 SAINT-GRÉGOIRE cedex
Tél : 02.99.23.16.46/Fax : 02.99.23.16.52
Siret 798 442 844 RCS RENNES

SNC LE BROCHET

Travaux de viabilisation et équipements publics :

Concernant l'aménagement de la ZAC DU BROCHET, nous réaliserons la viabilisation des lots, les réseaux seront en attente en limite de propriété : eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité et télécom.

Compte tenu de la topographie du terrain, nous avons fait des études avec nos partenaires afin de limiter les déblais/remblais. Nous avons également travaillé sur l'optimisation du linéaire de réseaux.

L'espace parking mutualisé, situé sur la deuxième tranche, sera viabilisé et comprendra les circulations principales, les places en pavés enherbés, le sol du parvis piétonnier, les liaisons douces, les espaces verts, les plantations d'arbres, les bassins de rétention et le bassin incendie, les éclairages LED et les abris vélos. Les cheminements piétons seront accessibles PMR.

Il est également prévu la réalisation d'équipements publics routiers situés en dehors du périmètre de la ZAC afin de fluidifier le trafic routier, ces éléments sont détaillés dans le tableau « Equipements publics – ZAC DU BROCHET »
Les travaux de viabilisation et équipements publics, non effectués à ce jour, seront réalisés lorsque nous aurons réceptionné l'arrêté de libération des terrains de la DRAC.

Concernant le parking mutualisé, nous avons nommé un partenaire « Les Ombrières de Loire Atlantique », qui réalisera la construction et la gestion d'ombrières photovoltaïques sur plus de 50% des places de parking. Les panneaux photovoltaïques représenteront une surface de 5 355 m², la puissance installée sera de 1 034 kWc et la puissance produite de 1 189 MWh/an.

Les eaux pluviales des ombrières photovoltaïques seront infiltrées dans les noues. Ponctuellement, une récupération des eaux de pluie servira aux arrosages des plantations.

Au nord-ouest du projet, à proximité du lotissement de la Nouillère, nous réaliserons des jardins partagés qui seront destinés aux habitants de VALLET.

Concernant la gestion des déchets, un bac biodéchets sera installé à proximité des jardins partagés. Des points de collecte verre et papiers seront installés sur la ZAC.

Gestion future :

Les espaces communs de la ZAC (espaces verts, voiries, bassins, etc…) ne seront pas rétrocédés à la Ville de VALLET, ils seront gérés par l'Association Syndicale Libre, celle-ci est déjà en fonctionnement pour la gestion de la tranche 1.

SNC LE BROCHET – Espace Performance – N – 35769 SAINT-GRÉGOIRE cedex
Tél : 02.99.23.16.46/Fax : 02.99.23.16.52
Siret 798 442 844 RCS RENNES

I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

.....

Commerçants autrement

I. INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

1. Identité du demandeur

Nom de la société	**SCI CEVALIMMO**
Siren	831 868 369
Adresse	Route d'Ancenis 44330 VALLET
Représentée par	Cécile BARRE-BOIZIAU
En qualité de	Gérante
Tél.	02.40.36.33.44
E-mail	cecile.boiziau@systeme-u.fr

Pour information :

Nom de la société exploitante	**SAS CJV DISTRIBUTION**
Siren	493 356 471
Adresse	Route d'Ancenis 44330 VALLET
Représentée par	Cécile BARRE-BOIZIAU
En qualité de	Directrice Générale

Eléments complémentaires pouvant être obtenus auprès de :	
Chargée d'Etudes AEC en charge du dossier	Clémence VALLEE
E-mail & téléphone	clemence.vallee@systeme-u.fr / 02.40.68.46.76
Chargé de Développement	Elodie DAUFFY
E-mail & téléphone	elodie.dauffy@systeme-u.fr / 07.87.34.03.33

Cf. extrait k.bis en annexes.

⇨ Le pétitionnaire accepte de communiquer avec l'administration par voie électronique.

2. Qualité du demandeur

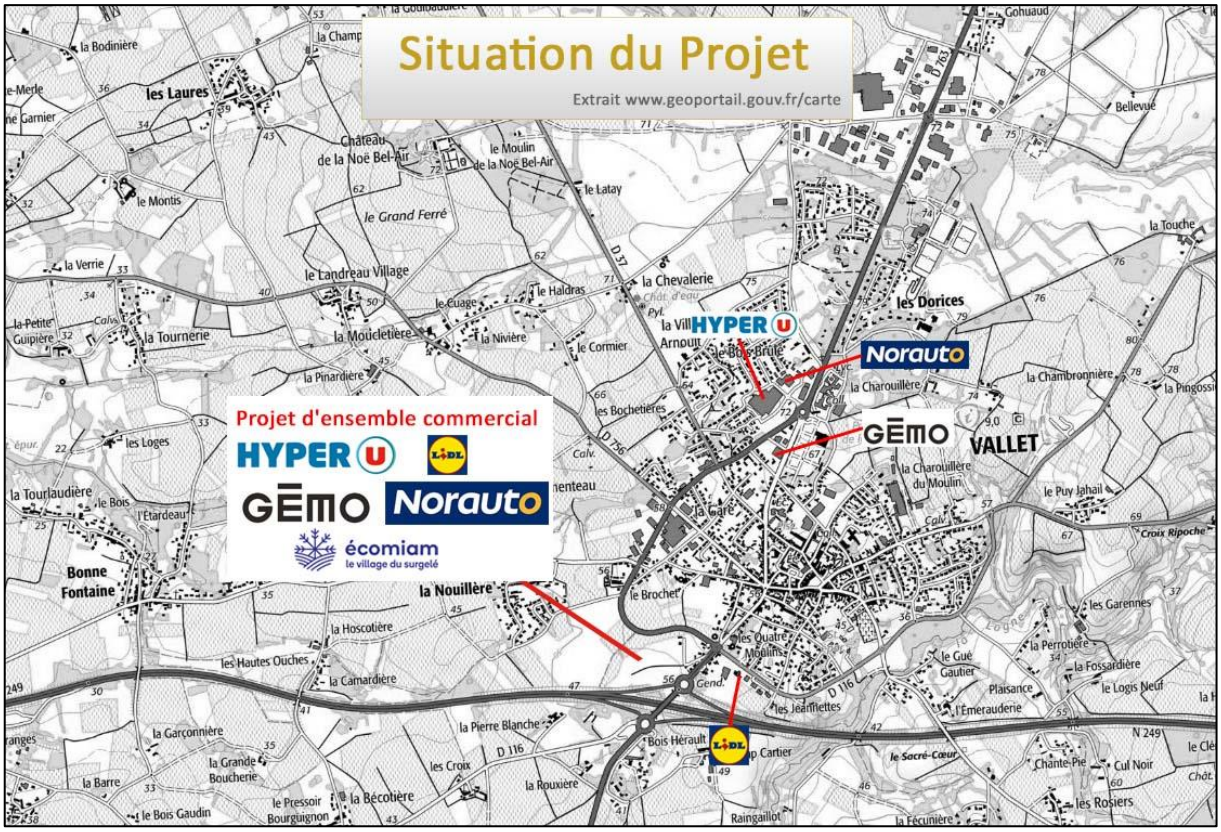
Le demandeur, la **SCI CEVALIMMO**, agit en qualité de futur propriétaire et justifiant **d'un titre des propriétaires l'habilitant à exécuter les travaux**

II. PRESENTATION DU PROJET

1. Localisation du projet

Le projet se situe

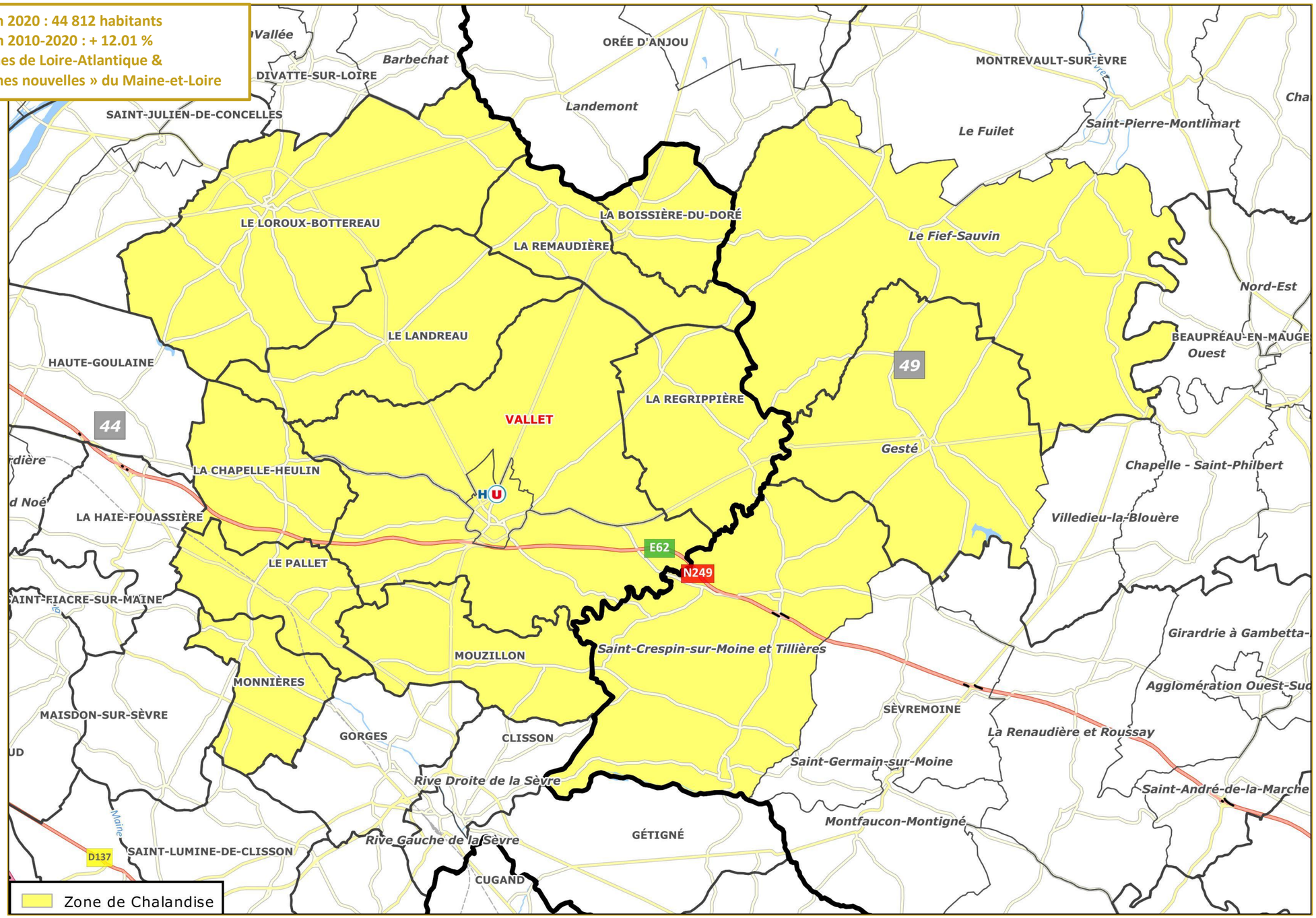
ZAC du Brochet
44330 VALLET



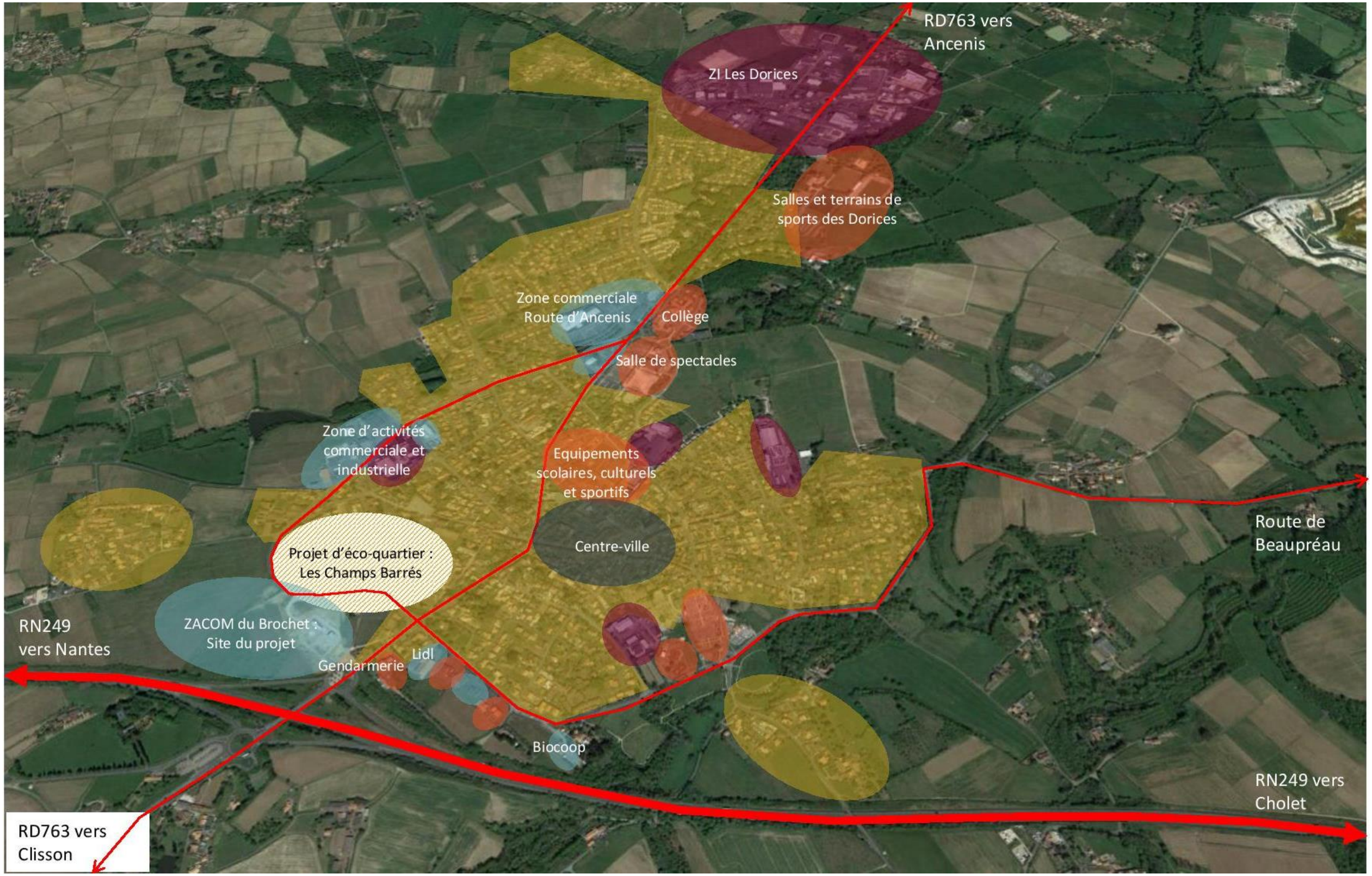
2. Inscription du projet dans son environnement

Carte de la zone de chalandise

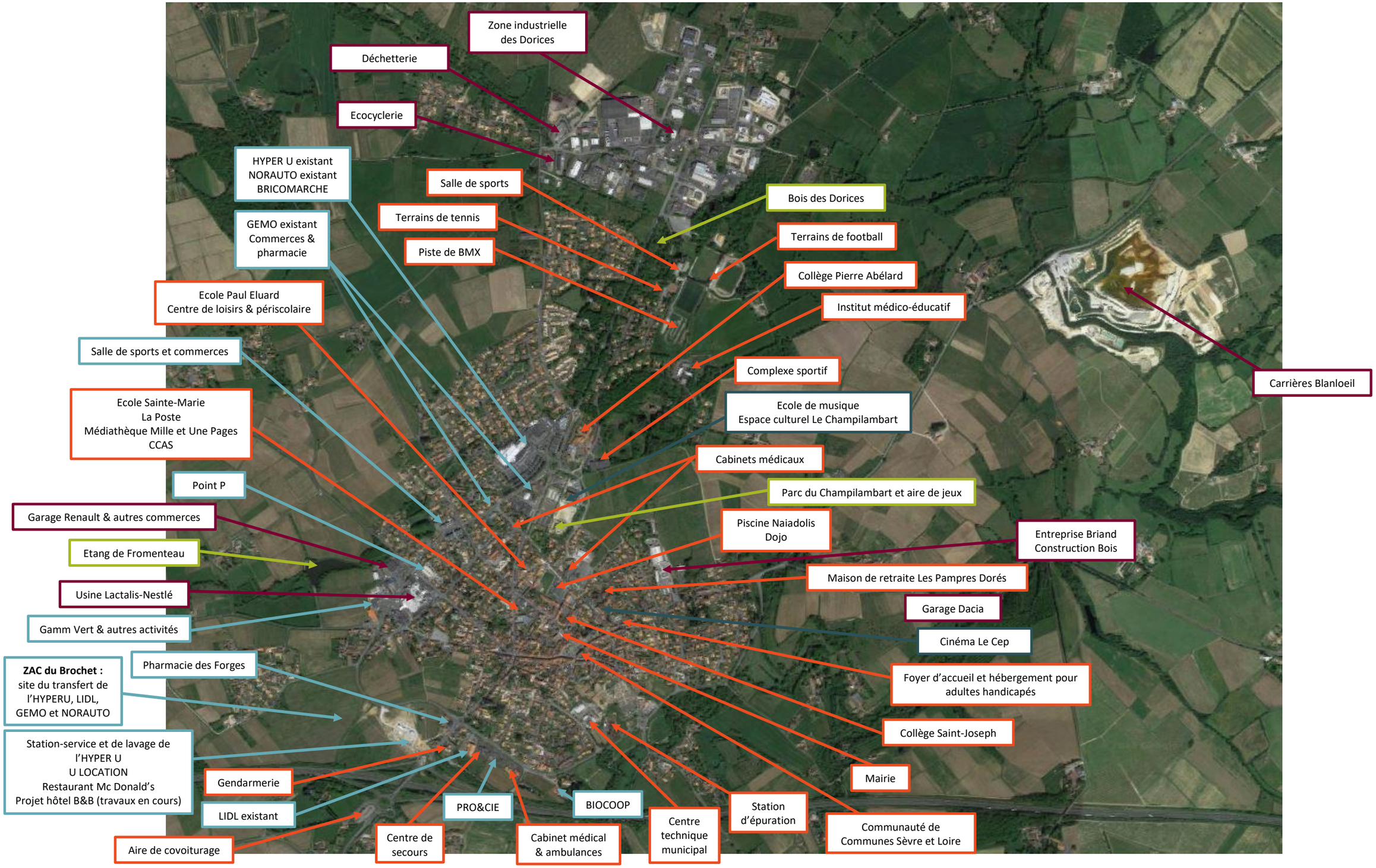
Population 2020 : 44 812 habitants
Evolution 2010-2020 : + 12.01 %
9 communes de Loire-Atlantique &
3 IRIS de « communes nouvelles » du Maine-et-Loire



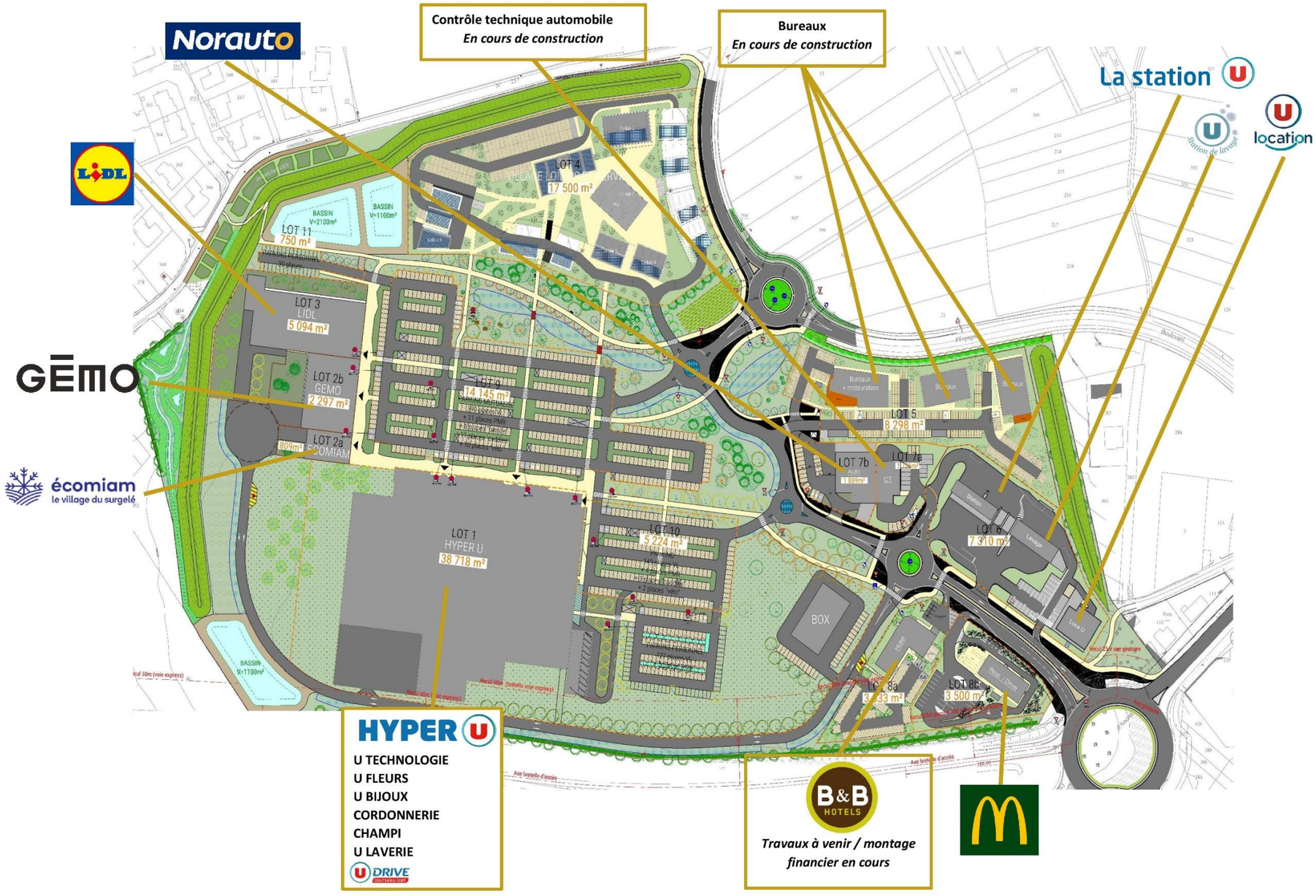
Carte du contexte urbain et paysager



Vue aérienne légendée



Plan de la zone commerciale



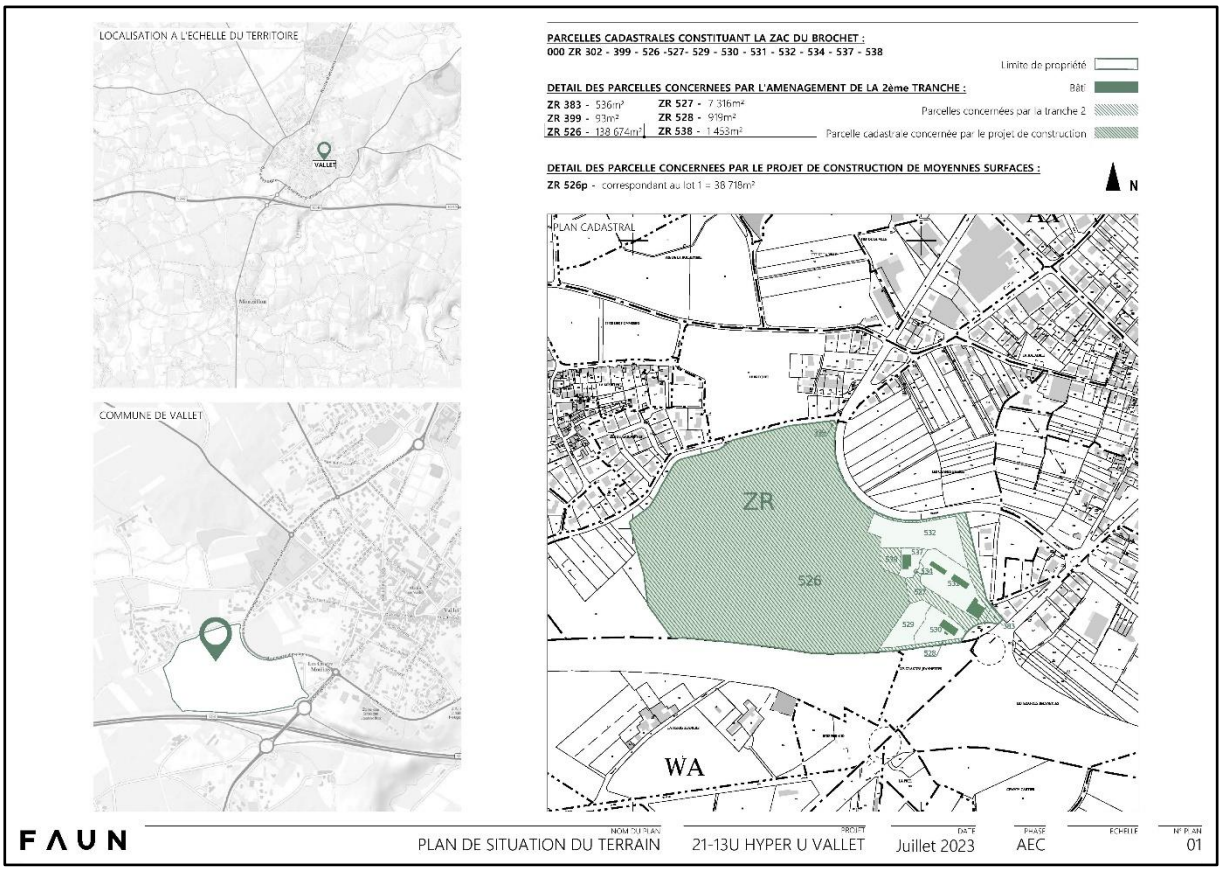
Indication et superficie des terrains concernés par le projet

L'opération est envisagée sur un terrain d'une superficie totale de 148 991 m². Ces parcelles sont cadastrées :

Section	Parcelles	Surface en m²	Propriétaire
ZS	383	536	SNC LE BROCHET
ZR	399	93	
	526	138 674	
	527	7 316	
	528	919	
	538	1 453	

Le projet de l'HYPER U avec la cordonnerie se développe sur le **lot n°1** d'une contenance de 38 718 m² soit une partie de la parcelle ZR n°526.

Cf. plan cadastral en annexes,
Attestation notariale en annexes,
Autorisation du propriétaire en annexes



3. Description du projet

Surfaces commerciales soumises à autorisation

Le projet consiste en la **création par transfert-agrandissement** des activités de l'HYPER U et de l'U TECHNOLOGIE au sein d'une même entité commerciale dans un ensemble commercial. La cordonnerie, déjà présente dans le mail du magasin, sera également transférée.

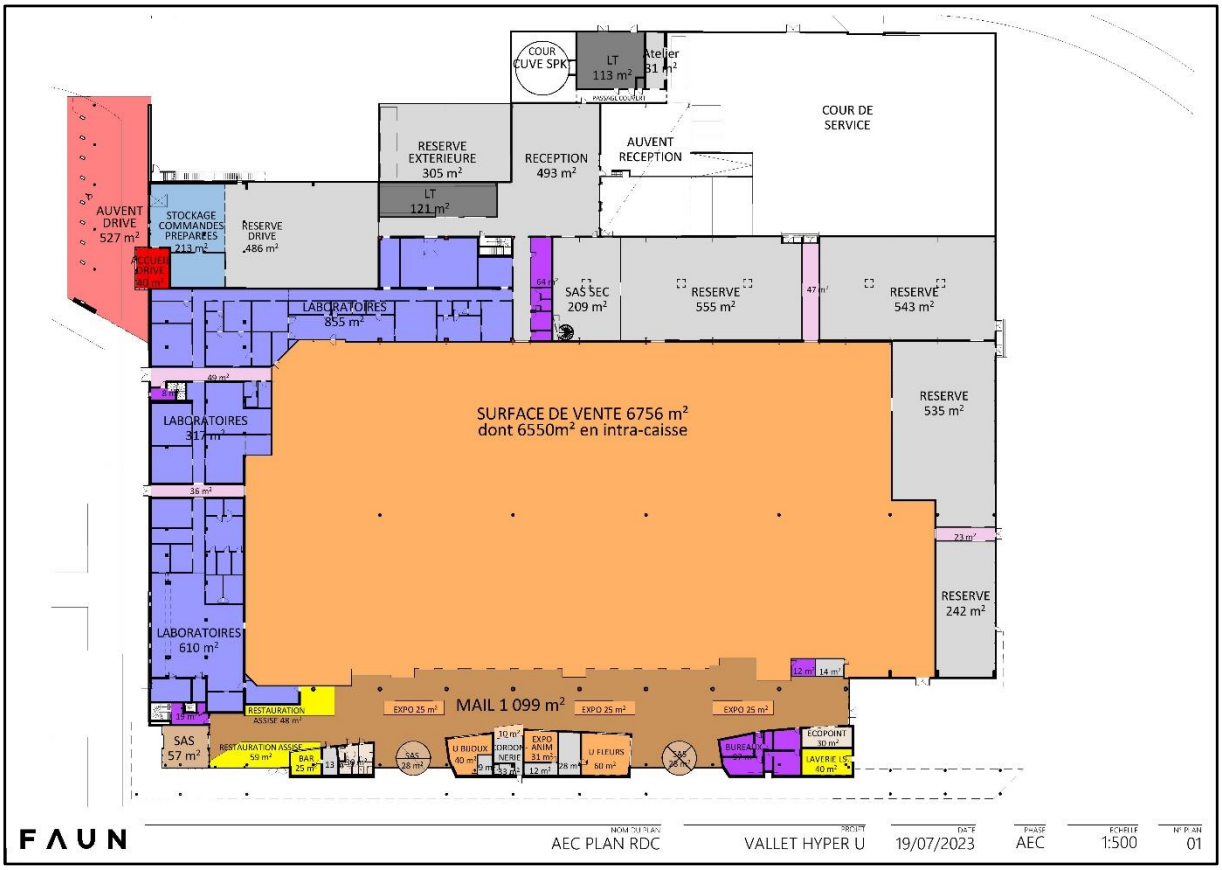
L'HYPER U est classifié sous le code NAF : 4711F (Hypermarché).

	Secteur d'activité *	Surface de vente existante en m²	Surface de vente demandée en m²	Surface de vente future exploitée en m²
HYPER U		**6 173**	**+ 583**	**6 756**
Dont U TECHNOLOGIE		*1 252*	*- 1 252*	*0*
Dont zone expo-vente	1	*70*	*+ 36*	*106*
Dont U FLEURS		*0*	*+ 60*	*60*
Dont U BIJOUX		*0*	*+ 40*	*40*
Boutique				
Cordonnerie S.DABIN	2	**8**	**+ 2**	**10**
Surface de vente globale du projet en m²		**6 181**	**+ 585**	**6 766**

NB : transfert de l'HYPER U de 4 921 m² et de l'U TECHNOLOGIE de 1 252 m² au sein d'une même surface de vente.

**Secteur 1 : commerces de détail à prédominance alimentaire.*
***Secteur 2 : autres commerces de détail et prestataire de service à caractère artisanal.*

Cf. plans relatifs au projet en annexes.

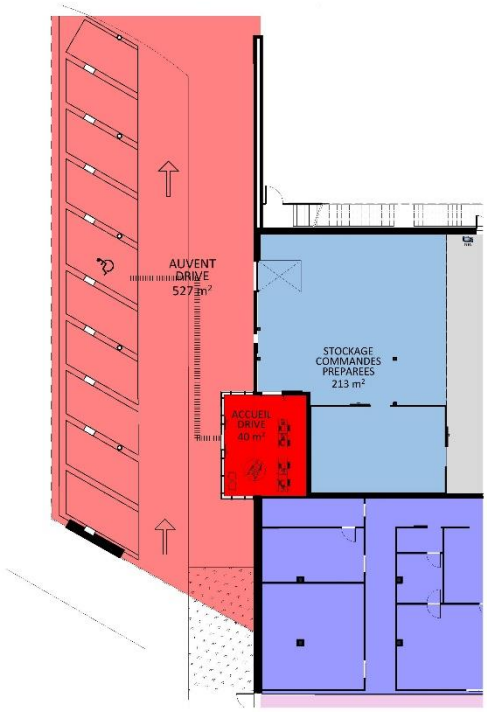


Point permanent de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et organisé pour l'accès en automobile (drive)

L'activité U DRIVE, composée de 5 places dont 1 PMR, est **existante depuis le 14/04/2009**. Comme l'ensemble commercial, elle sera transférée sur le site.

U DRIVE coursesu.com	Nombre de pistes *	Nombre de places stationnement dédiées	Emprise au sol des surfaces bâties ou non en m²	Dont surface de stockage des commandes en m²	Dont surface de plancher de l'accueil en m²
Actuel	5	5 dont 1 PMR	138.50	68	12.50
Futur	10	10 dont 1 PMR	780	213	40

Actuellement, les pistes de ravitaillement ne sont pas équipées de bornes. Le projet permettra **d'installer des bornes d'appel à chaque piste**.



PLAN D'AMENAGEMENT DRIVE EXISTANT / PROJET

	Surface/valeur
Surface accueil	40
Surface de stockage des commandes préparées	213
Emprise au sol bâtie	**253**
Surface emprise auvent	527
Surface emprise pistes de ravitaillement	527
Emprise au sol non bâtie	**527**

Emprise au sol non bâtie : emprises au sol de l'auvent et des places si elles dépassent de l'emprise de l'auvent.

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
AEC PLAN DRIVE	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:200	04

Synthèse des surfaces de l'ensemble commercial

	Secteur d'activité *	Surface de vente existante en m²	Surface de vente demandée en m²	Surface de vente future exploitée en m²
Moyennes & grandes surfaces dans la zone commerciale				
HYPER U	1	**6 173**	**+ 583**	**6 756**
Dont U TECHNOLOGIE (déporté)		*1 252*	*- 1 252*	*0*
Dont zone expo-vente		*70*	*+ 36*	*106*
Dont U FLEURS		*0*	*+ 60*	*60*
Dont U BIJOUX		*0*	*+ 40*	*40*
NORAUTO	2	**250**	**+ 151**	**401**
Dont espace de vente extérieur		*0*	*+ 103*	*103*
ECOMIAM	1	**0**	**+ 401**	**401**
GEMO[2]	2	**0**	**+ 1 155**	**1 155**
LIDL	1	**804**	**+ 396**	**1 200**
Boutiques de moins de 300 m² dans le mail de l'HYPER U				
Cordonnerie S.DABIN	2	**8**	**+ 2**	**10**
Surface de vente globale du projet en m²		**7 235**	**+ 2 688**	**9 923**

Autres renseignements

Liste des magasins exploités sur + de 300 m² qui s'intégreront au projet

Enseigne	Activité	Surface actuelle	Surface future
LIDL	Alimentaire	804	1 200
GEMO²	Habillement	0	1 155
ECOMIAM	Alimentaire	0	401
NORAUTO	Automobile	250	401

[2] Les m² commerciaux exploités par le magasin GEMO seront maintenus dans le bâtiment actuel pour permettre la création d'une nouvelle activité commerciale sur les 1 167 m² existants.

Activités annexes n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

Enseigne	Activité	Surface actuelle	Surface future
Le Champi	Bar / restaurant	198	117
U LAVERIE	Laverie automatique	0	40
La station U	Station-service	8 pistes VL + 1 piste PL	8 pistes VL + 1 piste PL
	Station de lavage	2 haute-pression et 2 rouleaux	2 haute-pression et 2 rouleaux
U location	Location de véhicules et de matériel	402	402
Mc DONALD's	Restauration	408	408
B&B Hôtels	Hôtellerie	1 557	1 557
Contrôle technique	Automobile	380	380
-	Bureaux	4 364	4 364
U BOX*	Stockage	0	764

** Les box de stockage avec 27 places feront l'objet d'une demande d'urbanisme ultérieure.*

Parc de stationnement

	Nombre futur
TOTAL	**750**
Places réservées à la clientèle	**585**
Dont places perméables en pavés drainants	***569***
Dont places équipées de bornes de recharge	*16*
Dont places famille équipées de bornes de recharge	*1*
Dont places famille	*7*
Dont places précâblées	*122*
Dont places en enrobé	***16***
Dont places réservées aux personnes à mobilité réduite	*15*
Dont places PMR équipées de bornes de recharges	*1*
Places réservées aux personnels	**165**
Dont places perméables en pavés drainants	***85***
Dont places équipées de bornes de recharge	*2*
Dont places précâblées	*31*
Dont places perméables en mélange terre/pierre/gazon	***77***
Dont places en enrobé	***3***
Dont places réservées aux personnes à mobilité réduite et précâblées	*3*

Les aménagements paysagers en pleine terre

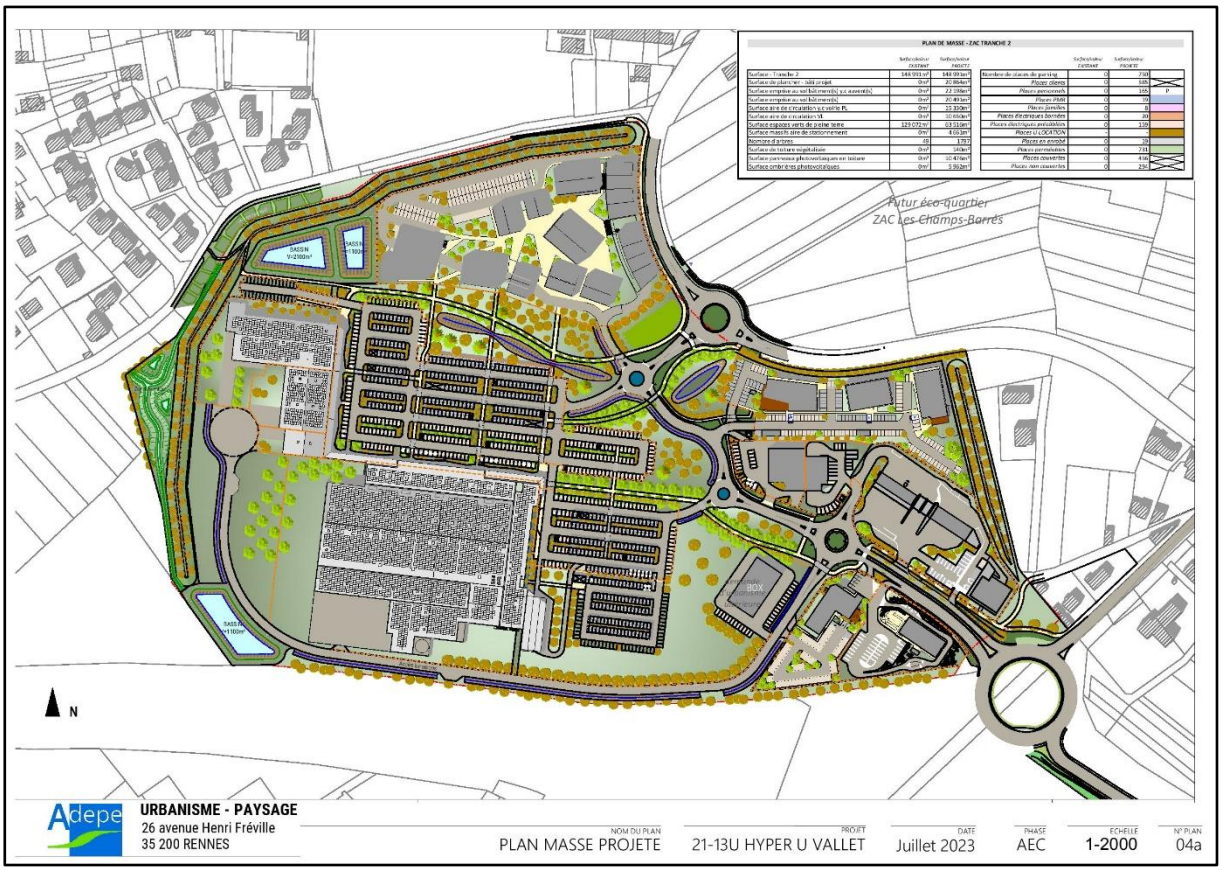
Actuellement, sur la partie de la ZAC du Brochet objet de la présente demande, 49 arbres de haute tige sont recensés.

Dans le projet, il est prévu :

	Projeté
Surface d'espaces verts*	65 043 m²
Taux de végétalisation	43.9 %
Nombre d'arbres de haute tige	327

** Les 300 m² de toiture végétalisée et de parterres en pied de bâtiment ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts de pleine terre mais font partis des aménagements paysagers présentés ci-après.*

Le lot de l'HYPER U comprendra 15 925 m² d'espaces verts de pleine terre, 76 arbres de haute-tige et 45 arbres cépées.



4. Traitement architectural et paysager du projet

La **perception globale** des bâtiments sur le terrain se fera principalement **depuis l'entrée du site**, depuis la route de Clisson.

Les différents bâtiments implantés sur la ZAC du Brochet répondent à une **hiérarchie croissante**. Des bâtiments de **petite envergure** (U LOCATION, restaurant Mc Donald's) marquent l'**entrée de site** depuis la route de Clisson (tranche n°1). Les **bâtiments suivants** (pôle automobile et hôtel B&B en cours de construction - tranche n°1) auront une hauteur variant entre 7 et 8 mètres comme pour les moyennes surfaces jusqu'à une hauteur de 9 mètres sur le **parvis pour l'HYPER U, point d'orgue du site**. L'angle de l'HYPER U sera l'**élément phare du site**, le premier bâtiment perçu sur la zone commerciale.

Formant un « L » orienté vers les deux entrées du site, le plan épousera les **limites naturelles du terrain**. Le parking de l'HYPER U, implanté au premier plan depuis l'entrée de la route de Clisson, laissera un **paysage ouvert** à la perception des magasins. Le parking mutualisé, au **cœur de la composition**, **laissera également un visuel fort sur le bâtiment** des moyennes surfaces (LIDL, GEMO, ECOMIAM), en fond de composition.

Les **deux façades commerciales** disposées efficacement en « L » autour du parking seront **raccrochées entre elles par un auvent**. Il constituera l'**élément fédérateur** des bâtiments et structurera l'ensemble commercial. L'auvent suivra les lignes orthogonales dessinées par les façades, et recréera une échelle propice au piéton.

Au Nord du site et séparé des bâtiments commerciaux par une **voie piétonne accompagnée d'un traitement paysager fort**, on trouvera le « village de loisirs, d'artisans et de services » qui fera l'objet d'un autre permis de construire (tranche n°3 de l'aménagement de la ZAC du Brochet). Cet espace sera **traversé par plusieurs voies douces connectées à l'ensemble commercial**.

Depuis le cœur de la ZAC, deux perspectives seront ménagées vers l'église. Cela permettra aux usagers de prendre conscience de la proximité du centre-ville de Vallet et de la possibilité de réaliser le déplacement entre ces deux secteurs par des modes doux.

Construction de l'HYPER U

Le bâtiment de l'HYPER U arborera une **volumétrie plus complexe**, plus découpée que celle des moyennes surfaces, afin de correspondre aux usages et dans un souci d'optimiser les volumes construits aux besoins réels.

De par sa position sur le site, en proue de l'ensemble commercial, le magasin disposera de deux façades principales (Nord et Est). Ces deux façades seront **sculptées pour rompre avec l'image de volumes massifs**.

- La façade Nord sera la **façade commerciale** et elle fera face au parking mutualisé. **Entièrement vitrée**, laissant deviner l'activité commerciale, celle-ci sera **ponctuée de trois blocs opaques plus bas abritant la cordonnerie et les rayons « déportés » de l'HYPER U**. Cette façade se retourne à l'angle Est avec un **travail dynamique de l'auvent**.

- L'auvent sera travaillé comme faisant **partie intégrante du bâtiment**. Il suivra le rythme de la façade et la soulignera. Il prendra forme à l'angle Est du sas d'entrée pour parcourir, se soulever et **souligner l'ensemble des façades commerciales**.

Les bureaux s'installeront en R+1 de la façade Est, au-dessus des laboratoires, afin de **participer à l'animation de cette dernière**. Celle-ci sera **séquencée par la présence de terrasses traitées en creux** et une **terrasse végétalisée** en premier plan. A l'extrémité de cette façade Est prendra place l'U DRIVE.

La partie technique du magasin tourne le dos aux accès clientèle de la zone. La **cuve de sprinklage** sera intégrée au bâtiment.

Traitement architectural

Ce projet **souhaite faire perdurer l'identité du site** avec son **caractère lié au vignoble nantais**, à ces alignements de pieds de vignes, à la teinte changeante de son feuillage au gré des saisons, etc. Les **formes architecturales ainsi que les teintes** ont été puisées dans l'**architecture locale** et les **matériaux employés dans les bâtiments anciens** qui persistent dans le bourg de Vallet et dans le vignoble à savoir la tuile, la brique, la terre cuite et leurs teintes d'ocre, de brun et de rouille. Ces **nuances** allant du **cuivré au brun** se retrouvent aussi bien dans la palette végétale que dans la palette minérale visible sur site.

Architecture locale : matériaux et teintes des bâtiments de Vallet

La construction des bâtiments rattachés à l'activité de l'HYPER U, en entrée de ZAC, avait déjà jeté les **prémices de cette architecture**. Dans un souci de **continuité et d'intégration**, le projet architectural de l'HYPER U reprendra le **même vocabulaire** ainsi que les **mêmes teintes et matériaux**.

Deux matériaux seront utilisés pour le projet : **le verre et le métal**.

- Le choix s'est donc porté sur un **bardage de teinte ocre-brun nuancé** pour introduire une idée de patine. Ce bardage perforé sera **l'identité visuelle du projet** et fera **écho à la teinte brune et changeante de la vigne**. Cette couleur **vibrera avec le végétal** suivant les différentes périodes de l'année.

  Ce bardage marquera les espaces des activités déportées dans le mail. Composé de **cassettes aux dimensions variables** disposées aléatoirement, il créera du **rythme** et **habillera les rives de l'auvent**. Les éléments structurels de l'auvent seront **laqués de noir comme la menuiserie alu du mur rideau** et toutes les menuiseries extérieures.

- Le mail, **complétement vitré**, sera recouvert par des **panneaux de bardage plan perforés de teinte rouille**. Au gré de la journée, les ombres portées du bardage puis la lumière filtrant de l'intérieur en feront une **façade changeante**. A la nuit tombée, ces éléments perforés se transformeront en « lanternes », laissant entrevoir la lumière provenant de l'intérieur. La perforation de ce bardage sera identique à celle utilisée sur le bâtiment U LOCATION situé en entrée de ZAC.

  Ce filtre servira de support à l'enseigne du magasin.
- Un **bardage métallique vertical à ondes fines**, de **couleur rouille** habillera les autres parties des façades principales de **manière sobre et discrète**. Le creux des ondes de ce bardage tranchera avec la surface lisse des cassettes de bardage plan.

- En sous-face de l'auvent, un bardage plan de teinte gris alu métallisé sera installé. Cette **intervention contrastée soulignera le jeu de creux et de pliage de l'auvent**. Cette teinte de bardage gris alu métallisée sera **reprise pour les façades arrière habillées** d'un bardage métallique vertical à fines ondes.
- Les façades Sud et Ouest des réserves seront travaillées en **séquence avec une alternance de bardage translucide et de bardage plein gris**. Ces panneaux translucides en polycarbonate de **coloris « bronze »** permettront **d'éclairer naturellement les zones de stockage.**

Exemples de réalisation sur le site et ailleurs

Un espace ménagé entre les constructions à l'angle Sud-Ouest du parvis invite le paysage à pénétrer aux abords de la promenade abritée, rendant ainsi visible le paysage depuis l'intérieur des bâtiments.

Traitement paysager

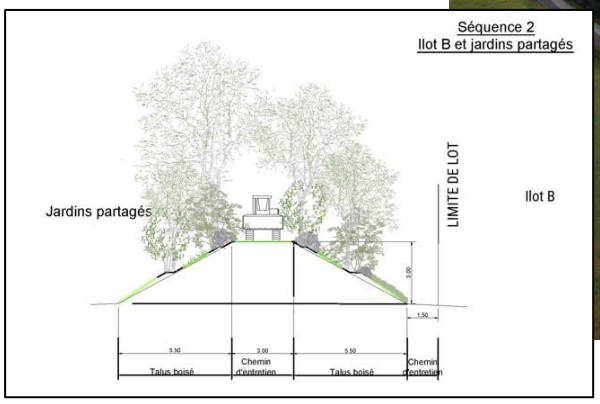
Le terrain de la ZAC est une ancienne parcelle viticole, **aujourd'hui en friche**. **Seul un ancien verger** est **relevé**. Le verger est composé d'une **quinzaine d'arbres fruitiers** vieillissants et ne donnant plus de fruits. Ils seront **supprimés** pour **faire place au merlon**. Les arbres autour de la mare seront supprimés pour 12 d'entre eux et **17 seront conservés**.

Les surfaces d'espaces verts seront traitées de plusieurs manières :

- Des **plantations bocagères** en pourtour de la ZAC (**merlons** et **franges paysagères**) et dans les délaissés de voirie : 1 500 m² de **boisement taillis**, 570 ml de **haie bocagères** (soit 1 140 m²), 535 ml de **talus boisé** (soit 7 758 m²) et 330 ml de **haie libre** (soit 660 m²).
- Des **massifs mixtes d'arbustes et vivaces** sur le parc de stationnement et la voirie (4 230 m²).
- Des **noues paysagères** sur 1 770 m².
- Des **alignements d'arbres** en accompagnement des liaisons piétonnes : 118 unités
- Des **prairies et éco-pâturages** avec la **plantation de verger avec 22 arbres fruitiers :** 12 923 m² de **prairies**, 10 537 m² de **prairies fleuries**, 6 900 m² de **prairies humides** et **noues enherbées** et 17 625 m² de **prairies d'éco-pâturage**.
- Des **pieds de façades** et une **toiture végétalisée** pour 300 m² (uniquement sur le lot n°1 - HYPER U).

Les **essences** ont été **sélectionnées** pour **leur adaptation** au **climat local**, à la **pollution** et à la **sécheresse** dont les épisodes s'annoncent plus longs et réguliers dans les années à venir, avec une ressource en eau limitée. Ces espèces seront **rustiques** et **capables de résister** à des températures hivernales et estivales exceptionnelles. Elles présenteront des **intérêts écologiques divers pour la faune** (floraison mellifère, gîte ou nourriture pour les oiseaux, petits mammifères, etc…).

Les **essences bocagères** respecteront les recommandations du CAUE 44 et prendront en compte la liste des espèces invasives, envahissantes, identifiées comme telles ou à risque. Conformément aux différents documents d'urbanisme, les **plantations bocagères** respecteront une répartition en **différentes strates équilibrées** (arborées, arbustives et herbacées) avec une hétérogénéité d'espèces **favorisant la biodiversité de la faune et de la flore**. La densité de plantation permettra à la fois une **bonne couverture végétale** et une mise en concurrence raisonnable pour l'épanouissement de l'ensemble des sujets et une gestion extensive de ces espaces.



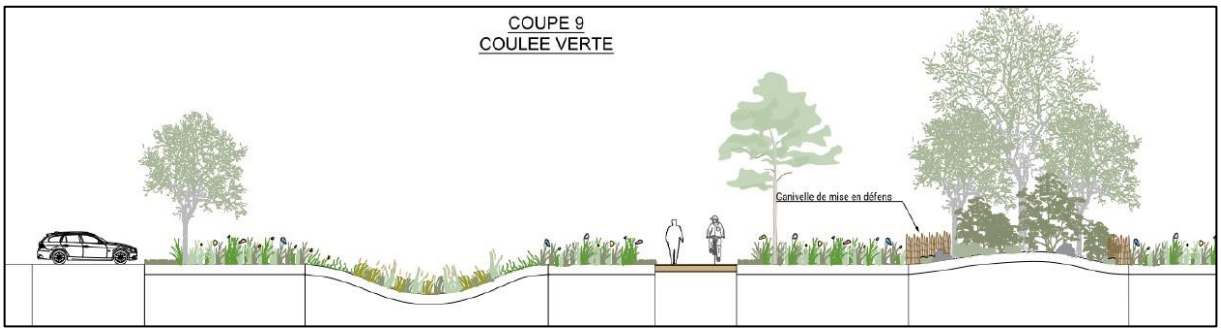
Des **alignements d'arbres** tels que tilleuls, platanes, savonniers et pistachiers accompagneront les **liaisons piétonnes** sur les côtés Sud pour **apporter de l'ombrage**. Ces espèces conviendront toutes au sol en place et aux conditions climatiques.

Les arbres sélectionnés pour les **aménagements sur les abords de voirie, de parking et de bâtiments** seront plus **horticoles**, pour répondre aux différentes contraintes inhérentes à ces espaces.

Les **massifs de noues** seront mixtes avec des **végétaux polyvalents** capables de **s'adapter aux variations hydriques** et à **l'ombrage des panneaux photovoltaïques**. Les espèces horticoles dite de « terre de bruyères » seront privilégiées pour proposer un **aspect ornemental qualitatif** à l'appréciation du public. Les **floraisons et feuillages se veulent variés** dans cet objectif. L'utilisation de **couvres sols** dans les massifs sera systématique afin de garantir une **couverture végétale optimale** limitant l'installation d'adventices et permettant de **conserver la fraîcheur des supports de culture**.

- Les **noues en bordure de voirie** seront simplement **enherbées** pour faciliter l'entretien avec un mélange spécifique. Ces espaces seront fauchés au moins deux fois par an.
- Les **noues médianes des travées de stationnement** du parking mutualisé seront **végétalisées** avec des **mélanges d'arbustes et vivaces**.

  Une partie de ces noues sera **surplombée d'ombrières photovoltaïques** : les essences de végétaux seront donc adaptées en conséquence avec une palette végétale de sol frais et une exposition ombragée (ex. « terre de bruyères »). Les **noues sans ombrières** seront plantées **d'arbres de hautes tiges** (*Albizzia julibrissim*) pour **apporter de l'ombre** sous ces espaces en complément des arbustes et vivaces. Ces végétaux aux **racines pivotantes** pour la majorité vont **favoriser l'infiltration de l'eau** et vont **adapter leurs besoins en eaux**.
- Les **noues de la coulée verte** qui feront transiter les eaux de pluie depuis le boulevard d'Espagne jusqu'aux différents bassins internes à la ZAC seront **semées de vivaces et graminées** en mélange spécifiquement adapté à ces milieux qui laissera la **place à la flore spontanée au fil du temps**. Les **noues** seront traversées par des **cheminements piétons grâce à des passerelles en bois**, et des enrochements de blocs de pierre qui viendront appuyer et mettre en scène le cheminement de l'eau.



Les **massifs d'accueil du parvis commun** des magasins seront mixtes avec des végétaux ne nécessitant pas d'arrosage supplémentaire. Une part plus importante de **vivaces, graminées et d'arbustes fleuris** amèneront couleurs et **feuillages colorés**.

Les **espaces enherbés** seront traités en **prairies** avec un mélange de semences rustiques pour une partie des grands espaces, avec des **mélanges spécifiques aux noues et bassins**, et en **prairie fleurie** pour les espaces de la coulée verte ainsi que les abords du bassin Sud. Ce mélange sera **composé sur-mesure** pour réunir plusieurs qualités : l'adaptation parfaite au milieu, la garantie de la rusticité et la pérennité de la prairie avec des **vivaces sauvages**, la **diversité d'espèces importante dont une large partie mellifère.**

Les seules clôtures présentes sur le site seront du **treillis soudé en protection du bassin Nord** compte tenu de la proximité immédiate de la liaison piétonne, et ce afin **d'assurer la sécurité des jeunes usagers**. Pour le reste, des **ganivelles en bois** d'1.20 m de hauteur seront implantées en **pourtour des taillis** pour créer des **zones de refuges pour la faune**.

L'ensemble du site aura **différents niveaux de gestion et d'entretien** et sera doté de **nombreuses zones de refuge pour la faune**. Les taillis seront protégés par des ganivelles pour empêcher le passage des usagers, avec des **écarts suffisants** entre les lattes pour **permettre le passage de la petite faune** (hérissons, lapins, …). Des **abris naturels** tels que des **tas de bois et des pierriers** seront aménagés pour un usage informel. De manière générale, les **installations naturelles** seront **privilégiées** aux installations manufacturées. Cependant **quelques nichoirs** de différents types seront installés dans les arbres et sur les façades de bâtiment, ainsi que des **gîtes à chauve-souris**. Des **ruches** seront installées dans la **coulée verte** pour assurer la **pollinisation des arbres fruitiers**.

Les pieds de façades de l'HYPER U seront traités de la même façon et la palette végétale sera identique sur la toiture végétalisée. Cependant cette dernière sera le seul espace nécessitant un apport ponctuel d'eau, qui sera optimisé à l'aide de sondes et programmateurs pour n'apporter que le strict minimum aux plantes. La situation en R+1 avec des vents séchants plus présents et une profondeur de terre limitée à 40 cm ne permettront pas aux végétaux d'être totalement autonomes.

Synthèse du traitement paysager

	ZAC	Commun	Lot HYPER U	Lot GEMO / ECOMIAM	Lot LIDL	Lot NORAUTO
Boisement taillis	**1 500 m²**	1 500 m²				
Haie bocagère	**1 140 m²**	1 140 m²				
Talus boisé	**7 758 m²**	7 758 m²				
Haie libre	**660 m²**	660 m²				
Massif d'accompagnement (voiries et parking)	**4 230 m²**	4 145 m²	85 m²			
Noues paysagères	**1 770 m²**	1 430 m²	340 m²			
Prairies	**12 923 m²**	11 100 m²	1 000 m²	720 m²		103 m²
Prairies fleuries	**10 537 m²**	8 430 m²			2 107 m²	
Prairies humides et noues enherbées	**6 900 m²**	6 900 m²				
Prairies d'éco-pâturages	**17 625 m²**	3 425 m²	14 200 m²			
Toiture végétalisée et pied de façade	**300 m²**		300 m²			
Arbres de haute-tige (HT)	**327 unités**	217 unités	76 unités	5 unités	20 unités	9 unités
Arbres cépées	**308 unités**	263 unités	45 unités			
Jeunes arbres bocagers	**1 145 unités**	1 145 unités				
TOTAL DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS	65 343 m² et 327 arbres HT	46 488 m² et 217 arbres HT	15 925 m² et 76 arbres HT	720 m² et 5 arbres HT	2 107 m² et 20 arbres HT	103 m² et 9 arbres HT

Cf. Photographies axonométriques en annexes.

Cf. Documents graphiques présentant les façades du projet en annexes.

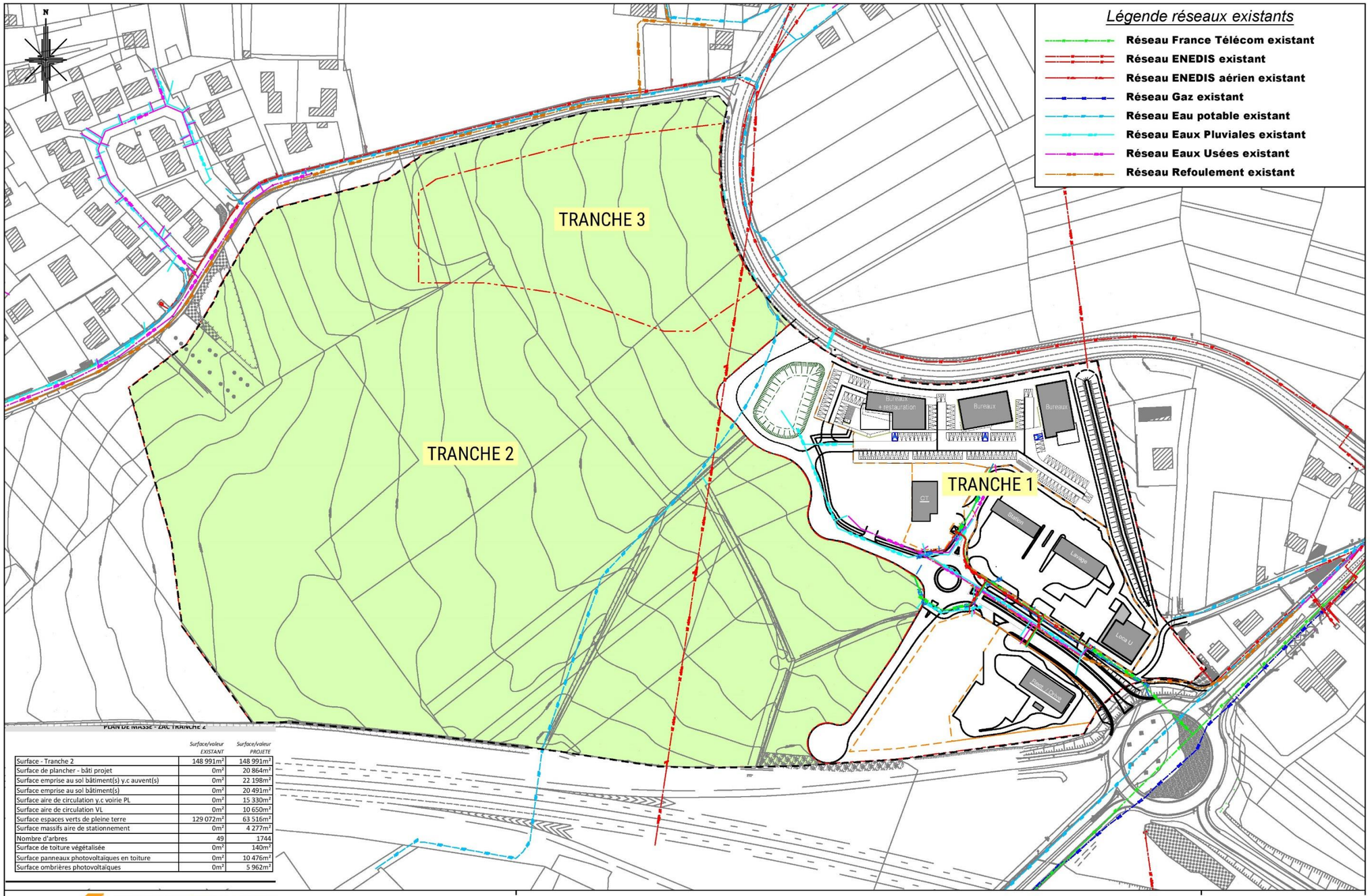
II. PLANS RELATIFS AU PROJET

Plans pages suivantes :

- Plan masse actuel
- Plan masse futur
- Vue en plan future
- Plan masse drive futur

Cf. Intégralité des plans en annexes

Plan masse actuel

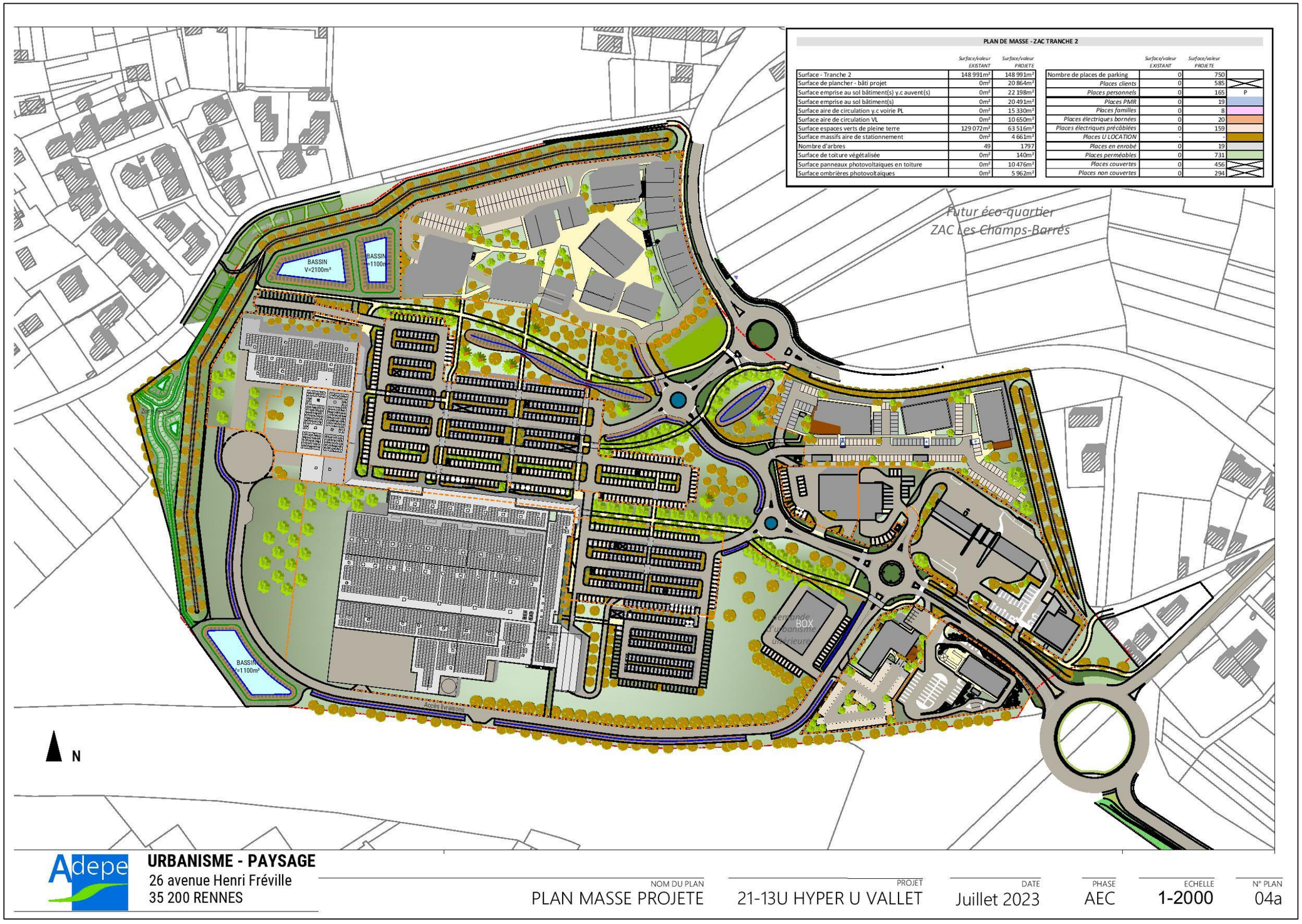


	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE
Surface - Tranche 2	148 991m²	148 991m²
Surface de plancher - bâti projet	0m²	20 864m²
Surface emprise au sol bâtiment(s) y.c auvent(s)	0m²	22 198m²
Surface emprise au sol bâtiment(s)	0m²	20 491m²
Surface aire de circulation y.c voirie PL	0m²	15 330m²
Surface aire de circulation VL	0m²	10 650m²
Surface espaces verts de pleine terre	129 072m²	63 516m²
Surface massifs aire de stationnement	0m²	4 277m²
Nombre d'arbres	49	1744
Surface de toiture végétalisée	0m²	140m²
Surface panneaux photovoltaïques en toiture	0m²	10 476m²
Surface ombrières photovoltaïques	0m²	5 962m²

2LM Ingénierie VRD
BUREAU D'ETUDE VRD
18, rue du Pâtis - 44 690 LA HAYE FOUASSIERE
Tél: 02 40 54 82 50 - Fax: 02 40 54 82 54 E.mail : contact@be-2lm.fr

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
PLAN MASSE EXISTANT	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		03

Plan masse futur

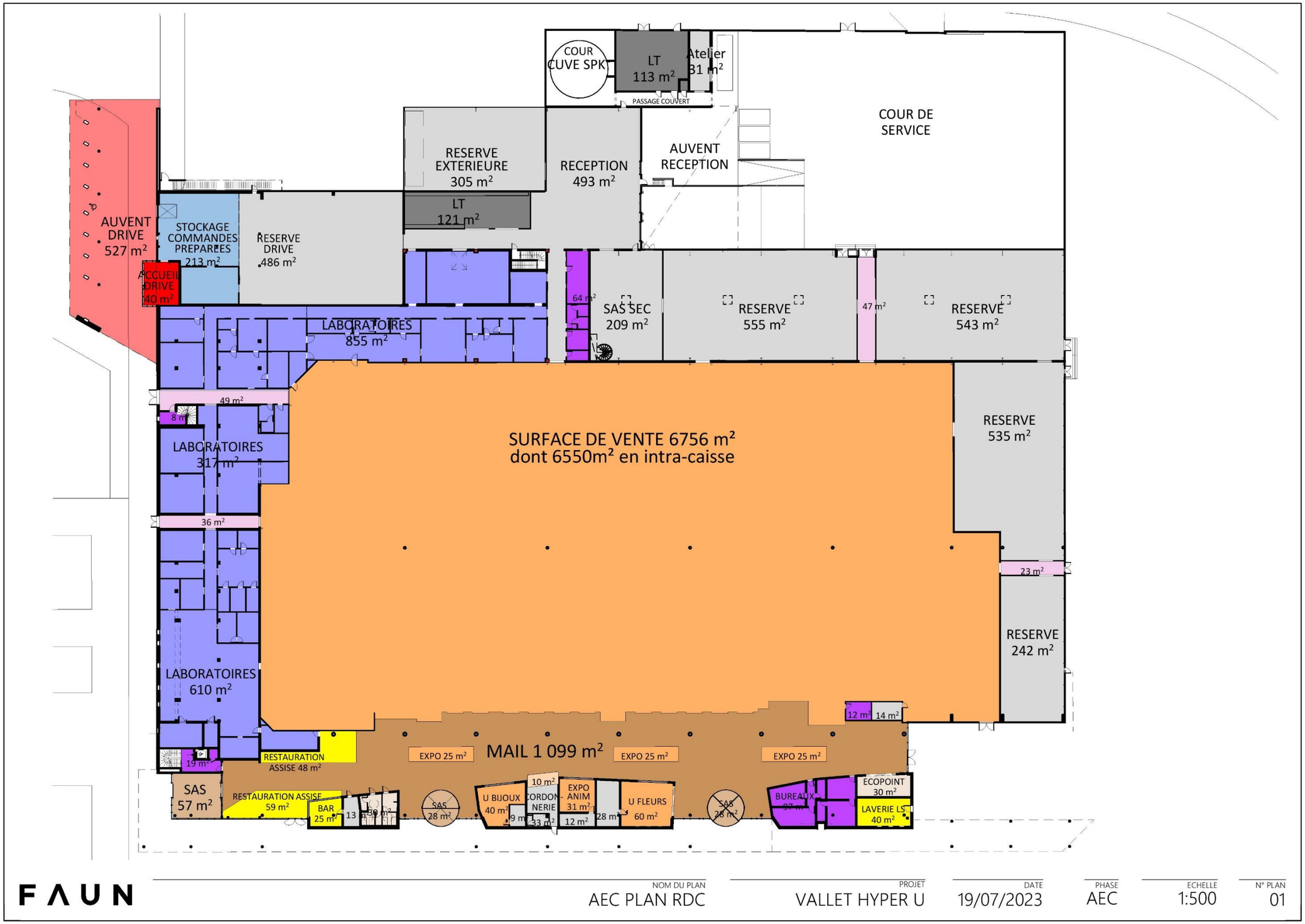


PLAN DE MASSE - ZAC TRANCHE 2

	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE
Surface - Tranche 2	148 991m²	148 991m²
Surface de plancher - bâti projet	0m²	20 864m²
Surface emprise au sol bâtiment(s) y.c auvent(s)	0m²	22 198m²
Surface emprise au sol bâtiment(s)	0m²	20 491m²
Surface aire de circulation y.c voirie PL	0m²	15 330m²
Surface aire de circulation VL	0m²	10 650m²
Surface espaces verts de pleine terre	129 072m²	63 516m²
Surface massifs aire de stationnement	0m²	4 661m²
Nombre d'arbres	49	1797
Surface de toiture végétalisée	0m²	140m²
Surface panneaux photovoltaiques en toiture	0m²	10 476m²
Surface ombrières photovoltaiques	0m²	5 962m²

	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE	
Nombre de places de parking	0	750	
Places clients	0	585	
Places personnels	0	165	P
Places PMR	0	19	
Places familles	0	8	
Places électriques bornées	0	20	
Places électriques précâblées	0	159	
Places U LOCATION	-	-	
Places en enrobé	0	19	
Places perméables	0	731	
Places couvertes	0	456	
Places non couvertes	0	294	

❍ **Vue en plan future et tableau des surfaces page suivante**



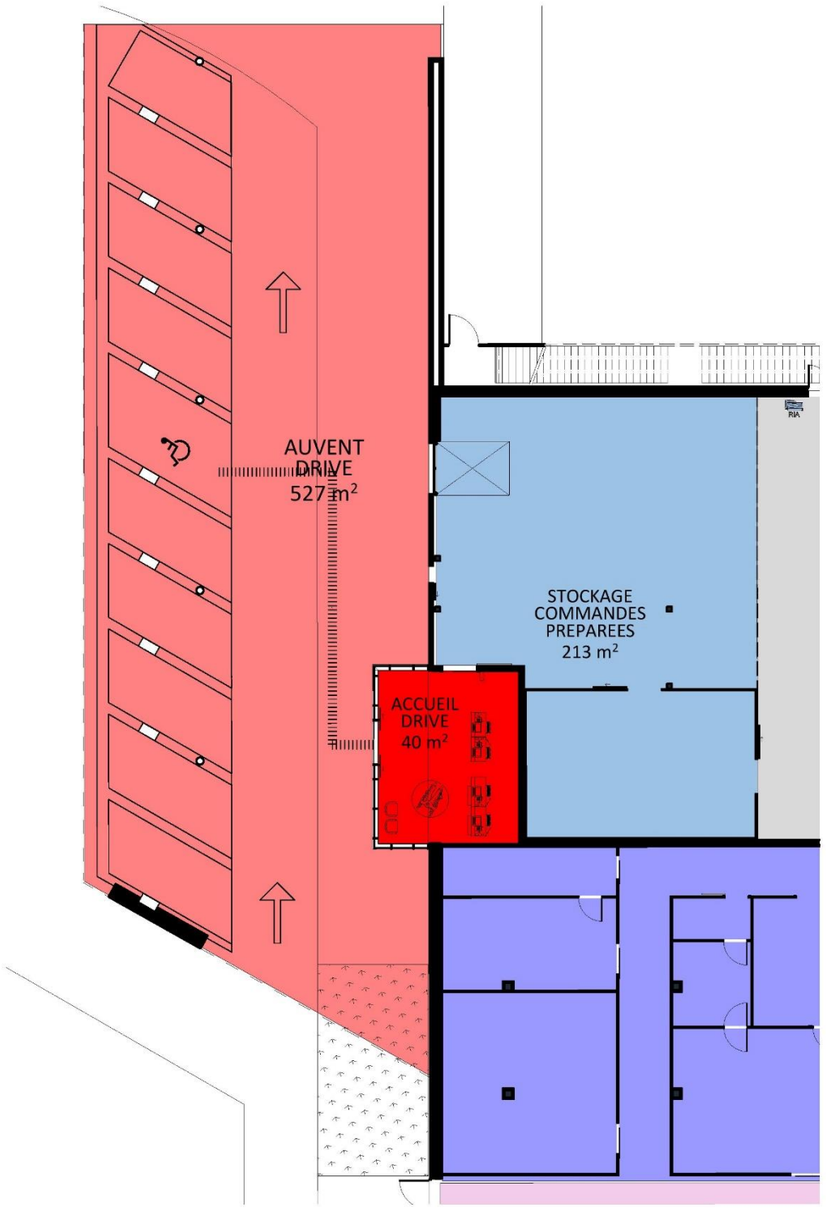
PLAN D'AMENAGEMENT PROJET - HYPER U

	Surface/valeur	
Surface de vente du magasin	6756	
Surface de vente des boutiques	10	
Surface accessible des cellules non soumises à AEC	172	
Mail ou arrière-caisse si aucune boutique indépendante	1099	
Sas thermique	113	
Réserves et sas sec	4031	
Laboratoires, chambres froides et sas frais	1782	
Bureaux et locaux sociaux	1403	
Locaux techniques	395	
Dégagements	155	
Services (sanitaires public, écopoint ...)	60	

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
AEC TABLEAU DE SURFACES	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC		03

Plan drive futur



PLAN D'AMENAGEMENT DRIVE EXISTANT / PROJET

	Surface/valeur
Surface accueil	40
Surface de stockage des commandes préparées	213
Emprise au sol bâtie	**253**
Surface emprise auvent	527
Surface emprise pistes de ravitaillement	527
Emprise au sol non bâtie	**527**

Emprise au sol non bâtie : emprises au sol de l'auvent et des places si elles dépassent de l'emprise de l'auvent.

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
AEC PLAN DRIVE	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:200	04

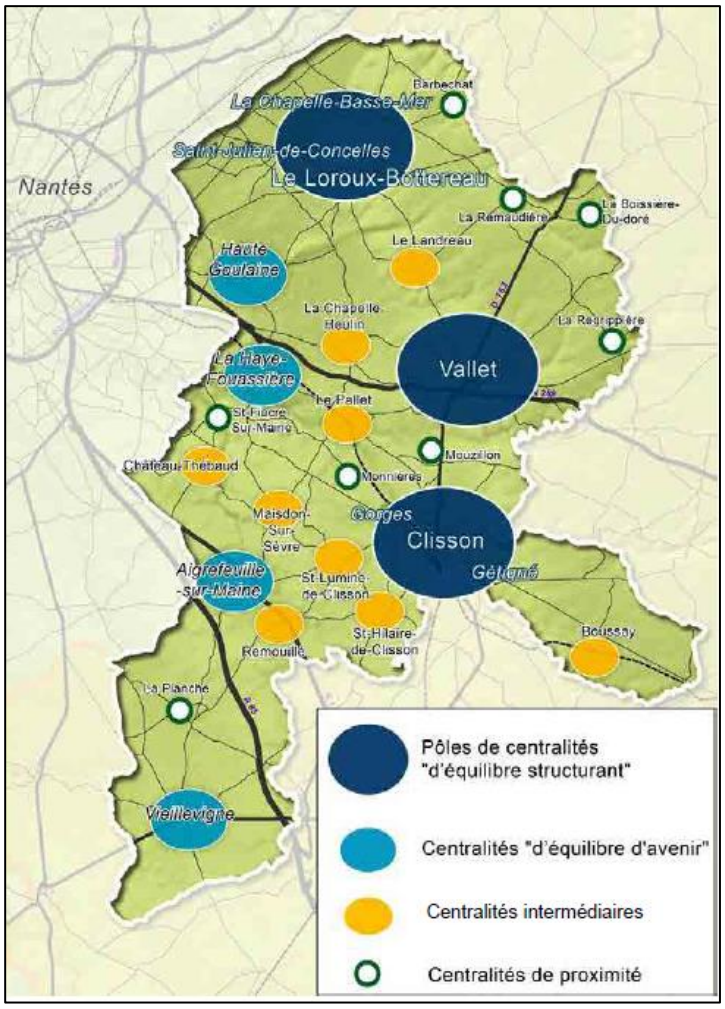
III. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

I. SCOT DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais a été **approuvé le 29/06/2015** et **modifié le 10/02/2020**. La modification concerne le site du projet car le SCOT stipulait une surface maximale par magasin exprimée en surface de plancher et non de vente, qui plus est largement inférieure à celle des magasins devant se transférer. Sa révision a été prescrite le 10/02/2020.

Le territoire du Pays du Vignoble Nantais est organisé par une **armature urbaine** notamment composée de **trois pôles de centralités d'équilibre structurant** : **<u>Vallet est un de ces trois pôles</u>**.

Ces pôles ont « *vocation à se développer en priorité notamment en termes d'équipements, de services, d'emplois et de logements* » (Source : p.8 de la notice explicative de la modification n°1 du SCOT).



Carte de l'armature urbaine du territoire du Pays du Vignoble Nantais (Source : p.33, DOO, SCOT)

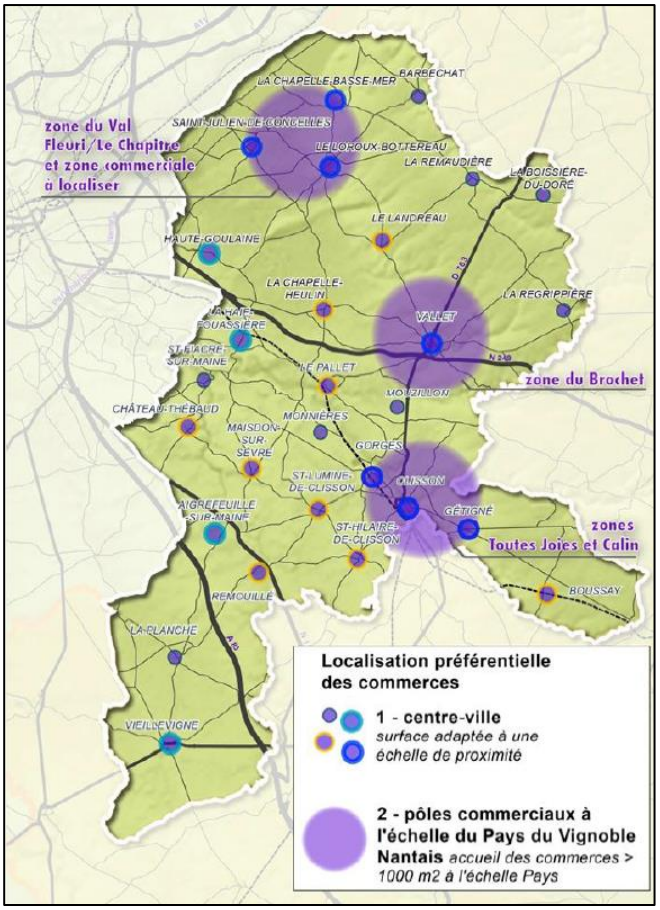
Le DOO préconise d'implanter les **équipements structurants** dans les **pôles de centralités d'équilibre structurant**, comme Vallet, et à **proximité des pôles multimodaux**. Pour cela, le SCOT a constitué **cinq pôles économiques** dit « parcs de Pays », positionnés **en lien avec les axes structurants et nodaux de communication** dans les pôles urbains du territoire.

Le pôle économique de Vallet est **destiné à se développer du fait de sa qualité de pôle d'équilibre et de pôle d'échange multimodal au carrefour de la RN249 et de la RD763**. Ce pôle est constitué d'un parc artisanal et industriel et d'un **parc à vocation commercial et tertiaire** : le parc d'activité du Brochet, **inscrit en ZACOM**, représentant une surface de 18 ha.

- ⇨ **Le projet de transfert-agrandissement des activités commerciales des Dorices (HYPER U, U TECHNOLOGIE, GEMO et NORAUTO) ainsi que le LIDL répond à cet objectif et est rendu possible par le SCOT.**

Tout comme le PADD, le DOO intègre l'objectif de **créer un environnement favorable au développement des activités économiques**, y compris le tertiaire et le commerce. Pour l'activité commerciale, le renforcement doit se faire soit en centre-ville, soit dans les **secteurs définis pour l'accueil des grands commerces**[3]. Ces secteurs sont repris dans la détermination des **localisations préférentielles** pour l'implantation des commerces :

- Les centres-villes.
- Les enveloppes urbaines des bourgs, en dehors des centralités.
- Les **zones commerciales**, implantées dans les pôles structurants, pour les **commerces ne pouvant s'insérer dans les centres-villes** de par leur gabarit ou les flux qu'ils génèrent, notamment **ceux de plus de 1 000 m² de surface de plancher**.



Carte des localisations préférentielles des commerces et des pôles commerciaux (Source : p.100, DOO, SCOT)

⇨ **Pour la commune de Vallet, le pôle commercial réservé pour l'accueil des commerces de plus de 1 000 m² est la zone du Brochet. Le projet ici présent répond à l'orientation du SCOT.**

Périmètre de la ZACOM du Brochet à Vallet (Source : p.103, DOO, SCOT)

[3] Grand commerce : commerce qui ne peut, du fait de son gabarit, s'insérer au sein de l'enveloppe urbaine, et ce, en cohérence avec la gestion des flux et avec la structuration des pôles

En effet, la **zone commerciale des Dorices est saturée**. Les enseignes présentes sont fortement contraintes dans leur exploitation. Ceinturé de secteurs urbanisés (lotissements), il n'est pas envisageable de restructurer ou agrandir les magasins **sans accroitre les difficultés de circulation** aux abords du site (mauvaise condition d'accès) ou d'**engendrer des nuisances supplémentaires** vis-à-vis des habitants.

Par conséquent, les collectivités (commune et communauté de communes) ont décidé de créer une ZAC sur le site du Brochet, en entrée de ville. Le but est de **pérenniser l'activité des commerces existants de la zone des Dorices**, sur le long terme, sans porter atteinte à l'attractivité commerciale du centre-ville.

En plus d'un périmètre délimitant la ZACOM, le DACOM, modifié, limite la **surface de vente par équipement commercial entre 400 m² et 8 000 m²**.

- ⇨ **Avec des surfaces de vente entre 401 m² (moyenne surface) et 6 766 m² (HYPER U + cordonnerie), le projet est compatible avec le SCOT.**

De plus, le SCOT fixe des **conditions d'implantation** relevant de la **qualité de l'aménagement** (p.101, DOO, SCOT). Elles consistent à :

- Organiser l'accès en modes doux, de manière sécurisée, depuis les zones d'habitat environnantes et le centre-ville.
- Prévoir des stationnements vélos abrités à proximité des magasins.
- Privilégier un mode d'implantation des bâtiments dans une configuration plus urbaine par rapport aux voies.
- Chercher à mutualiser le parc de stationnement et à offrir une continuité des cheminements piétons.
- Mettre en œuvre une architecture de qualité « urbaine ».
- Végétaliser l'espace avec des essences locales.
- Mettre en place une gestion des eaux pluviales en privilégiant la récupération des eaux pour l'arrosage et les aménagements avec des capacités d'infiltration de l'eau dans le sol.
- Améliorer la performance énergétique en réduisant les consommations énergétiques et en permettant le développement de la production d'énergie renouvelable.

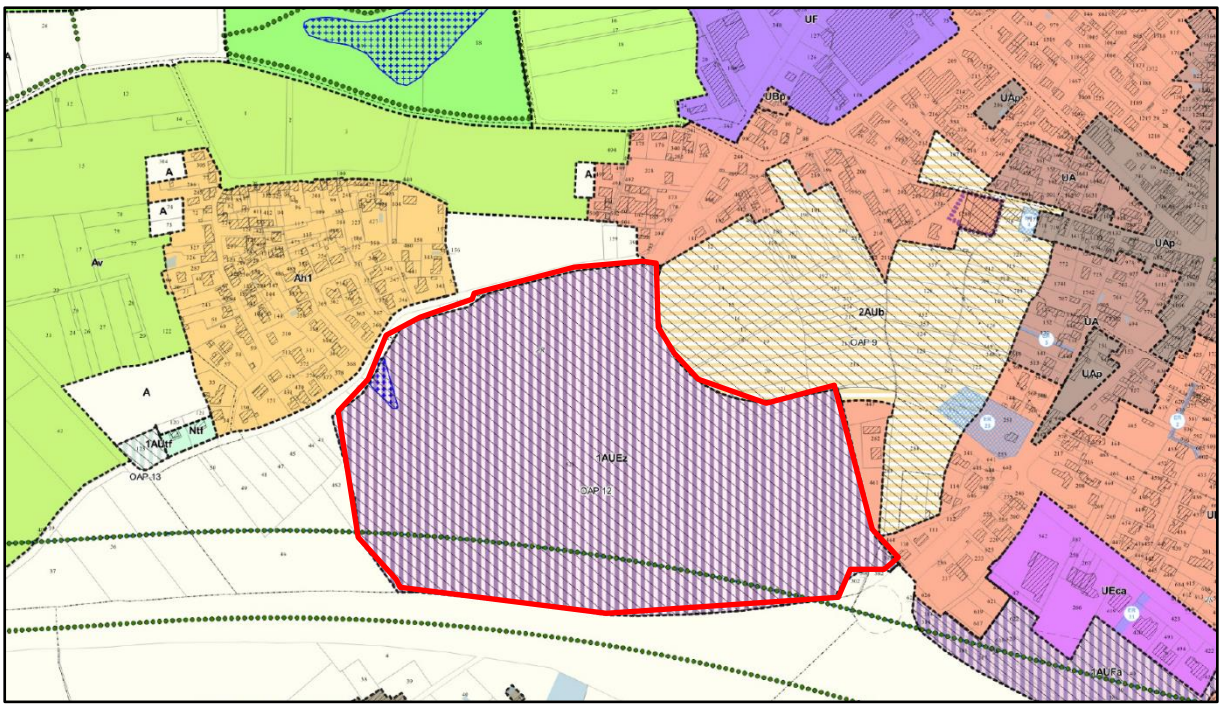
L'HYPER U respecte ces dispositions comme celles du cahier des charges de la ZAC du Brochet.

Le projet de création d'un ensemble commercial ZAC du Brochet est compatible avec les objectifs et orientations du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et il permet de requalifier un secteur urbanisé à destination de l'habitat.

II. PLU DE VALLET

La commune de Vallet est couverte par un PLU depuis le 13/05/2013 dont la dernière modification date du 09/09/2020.

La zone du Brochet est classée 1AUEz c'est-à-dire une zone destinée « *à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, pour les activités commerces, bureaux, services, restauration, d'hôtellerie et d'équipements techniques* ».



Localisation de la ZAC du Brochet sur le règlement graphique du PLU (source : PLU de Vallet)

L'article 1AUEz 2 précise des **conditions particulières soumises à la zone pour l'occupation et l'utilisation des sols** (pp.101 et 102 du règlement du PLU).

Il est mentionné que pour prévenir d'éventuelles nuisances vis-à-vis des habitations environnantes des **merlons paysagers de 2 mètres de hauteur seront admis**. Sont également stipulées la **surface de vente minimale des commerces** (400 m²) et l'interdiction de galerie commerciale (**seul le cordonnier déjà présent dans le mail de l'HYPER U sera présent**). Enfin, et alors que les pétitionnaires auraient souhaité cette option, les **parcs de stationnement aériens couverts sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain ne peuvent être ni des parkings silos, ni des parkings en étages**.

Cf. extrait de la page 102 du règlement du PLU page suivante

Cf. courrier de la mairie de Vallet à propos de la conformité du parking avec le PLU en annexe

P.L.U de Vallet – Règlement — Dispositions applicables à la Zone 1AUEz

les aménagements paysagers nécessaires tel que définis dans l'étude de dérogation à la loi Barnier dite Projet Urbain vis-à-vis de la RN 249, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

2. Les merlons paysagers d'une hauteur de 2 mètres minimum seront admis afin de prévenir les éventuelles nuisances.
3. Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
4. Les activités commerciales sont autorisées à l'exception d'activités située dans toute galerie commerciale
5. Les activités commerciales sont autorisées à condition que leur surface de vente (surface accessible au public et directement liée à la vente) soit supérieure à 400 m².
6. Les installations classées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers, notamment avec épuration et traitement adapté.
7. La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux - implantation, volumétrie, etc.
8. Les parcs de stationnement aériens couverts sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain et à condition de ne pas être des parkings en silos, ni des parkings en étages.

Extrait des dispositions applicables à la zone 1AUEz, notamment la disposition n°8 (Source : p.102, règlement écrit du PLU)

La ZAC du Brochet est également concernée par l'**OAP n°12** du PLU. Elle vise à créer « *un espace commercial dédié aux commerces, services, bureaux et hôtellerie* ». La programmation se base sur **quatre enjeux** à savoir :

- Assurer la **continuité urbaine et paysagère avec le centre-ville de Vallet et le futur éco-quartier des Champs Barrés** qui sera créé au Nord du boulevard de l'Espagne.
- Accompagner et **structurer le boulevard de l'Espagne**, axe de contournement Sud de l'agglomération valletaise.
- **Créer une façade urbaine de qualité en entrée de ville** depuis la RN249 reliant Nantes à Cholet.
- **Constituer une trame paysagère urbaine** sur un secteur qui en est dépourvu.

Le présent projet **prend en compte les orientations d'aménagement** puisque :

- Il créera un espace de vie commercial autour d'une aire de stationnement mutualisée où les déplacements doux seront sécurisés grâce à un mail piéton.
- Il aura une identité architecturale reprenant les lignes de la station-service et de lavage U et du bâtiment U LOCATION implantés sur le giratoire en connexion avec la RN249.
- Des aménagements paysagers seront créés le long des voies de service et des façades arrière des bâtiments pour limiter l'impact visuel depuis les habitations de la Nouillière.
- L'ensemble commercial recevra un aménagement paysager de qualité tant sur ses limites périphériques qu'à l'intérieur afin de créer un paysage urbain.
- Le site sera composé de voies pour les mobilités douces qui seront rattachées à celles du futur éco-quartier des Champs-Barrés et des connexions seront aménagées vers la Nouillière et l'impasse des pointus.
- Le projet prévoit la création d'un giratoire sur le boulevard de l'Espagne pour accéder directement aux commerces.

Le projet est compatible avec les orientations de l'OAP n°12 - ZAC du Brochet et avec le règlement du PLU de Vallet.

IV. EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Commerçants autrement

I. PRISE EN COMPTE DE L'OBJECTIF DE COMPACITE DES BATIMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENT

1. Compacité des bâtiments

La notion de compacité a été **prise en compte dans le projet architectural** sous plusieurs aspects :

- L'emploi d'une **volumétrie simple** (parallélépipède rectangle), de façon à **rationaliser la structure**, et ainsi optimiser le nombre de parois en contact avec l'extérieur (limitation des échanges thermiques).
- La **hauteur sous plafond optimisée** dans un souci de **limiter le volume à chauffer** au strict nécessaire (hauteur sous plafond liée à l'usage, espace nécessaire aux équipements techniques, hauteur de la nappe d'éclairage,) mais aussi afin de **limiter la hauteur des acrotères** en toiture, pour **restreindre les ombres portées sur les champs photovoltaïques**.

Pour répondre à l'objectif de compacité, le projet de l'HYPER U prévoit que :

- Les **bureaux et locaux sociaux** soient **aménagés à l'étage**, **au-dessus des laboratoires**.
- La **réserve textile** soit **implantée en R+1**, comme dans le magasin existant, pour limiter l'emprise au sol du bâtiment.

❍ Emprise au sol de l'ensemble commercial (y compris auvents)

	Projetée
Bâtiment GEMO / ECOMIAM	2 235 m²
Bâtiment HYPER U	16 594 m²
Bâtiment LIDL	2 480 m²
Bâtiment NORAUTO	690 m²
Total emprise au sol ensemble commercial	**21 999 m²**
Part de l'assiette foncière occupée par les bâtiments	**14.8 %**

2. Compacité de l'aire de stationnement

Le projet s'accompagne de la création d'une **aire de stationnement mutualisée**. La surface de plancher de l'ensemble commercial s'élèvera à 20 852 m².

❍ Surface de plancher

	Projetée
Bâtiment GEMO / ECOMIAM	1 896 m²
Bâtiment HYPER U	15 889 m²
Bâtiment LIDL	2 303 m²
Bâtiment NORAUTO	764 m²
TOTAL SDP ensemble commercial	**20 852 m²**

❍ Emprise au sol des stationnements dite ALUR

	Projetée	
	Emprise au sol de l'aire de stationnement réelle*	Emprise au sol de l'aire de stationnement légale (loi ALUR)**
Surface imperméabilisée (voiries, places PMR et cheminements piétons)	*11 754 m²*	*11 754 m²*
Surface occupée par des places perméables	*7 686 m²*	*3 843 m²*
Surface occupée par des places équipées de bornes de recharges pour les véhicules hybrides et électriques	*249 m²*	*0 m²*
Surface occupée par des places terre/pierre/gazon (espaces verts)	*881 m²*	*0 m²*
Surface d'espaces verts	*3 780 m²*	*0 m²*
TOTAL DE L'AIRE DE STATIONNEMENT	**24 350 m²**	**15 597 m²**

** **L'emprise au sol de l'aire de stationnement réelle** correspond à la surface de foncier occupée par l'aire de stationnement sans la prise en compte des différents coefficients de pondération relatifs à la loi ALUR.*

*** **L'emprise au sol de l'aire de stationnement légale (loi ALUR)** correspond à la surface de foncier occupée par l'aire de stationnement en fonction de la prise en compte des différents coefficients de pondération relatifs à la loi ALUR.*

❍ Ratio Loi ALUR

	Projetée
Emprise au sol de l'aire de stationnement légale (loi ALUR) / SDP	**15 459751 m² / 20 852 m² = 0.747**

L'**aire de stationnement représente 74.7 % de la surface de plancher de l'ensemble commercial** grâce à la réalisation de **20 places électriques bornées**, **77 places perméables en mélange terre/pierre/gazon** (pelouse sans tracé) et de **654 places perméables en pavés drainants.** Seules les places PMR seront en enrobé.

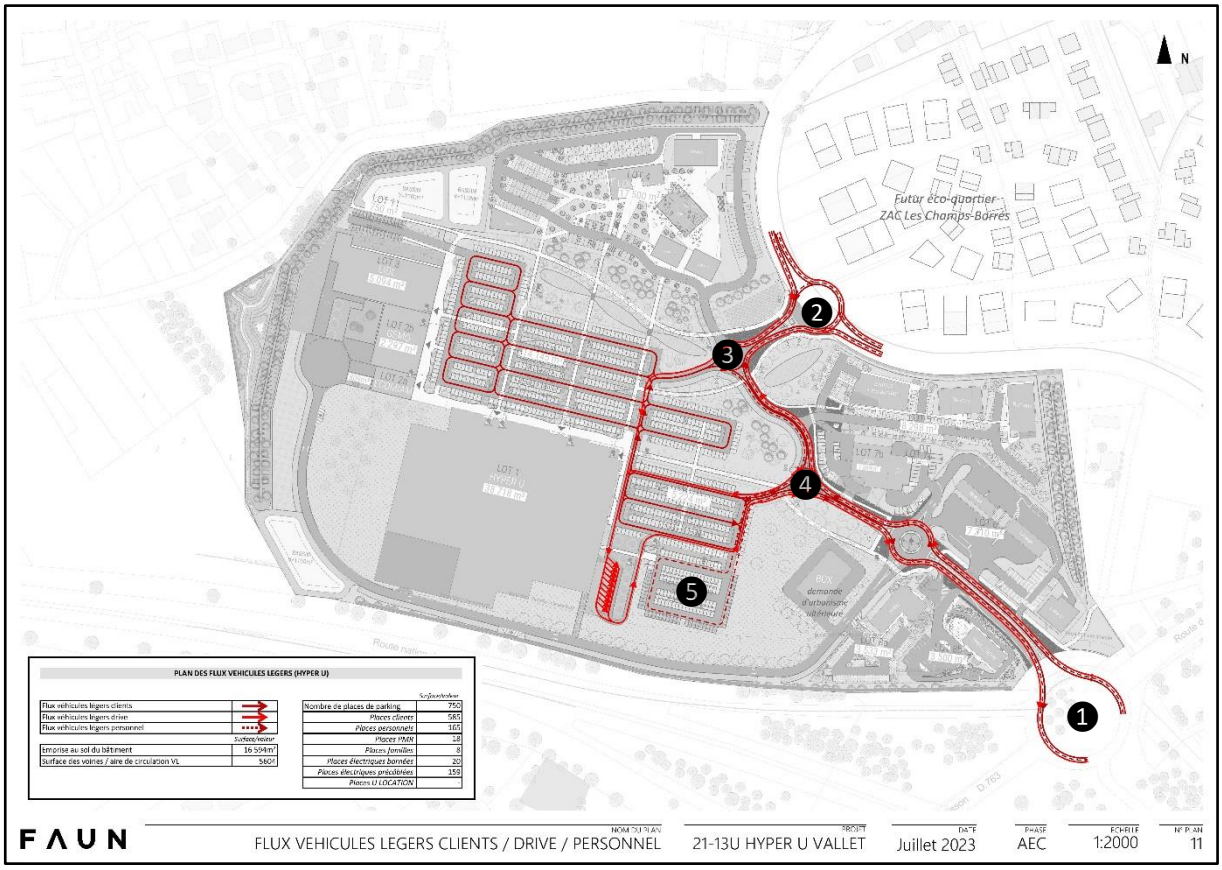
II. DESCRIPTION DES ACCES DU PROJET

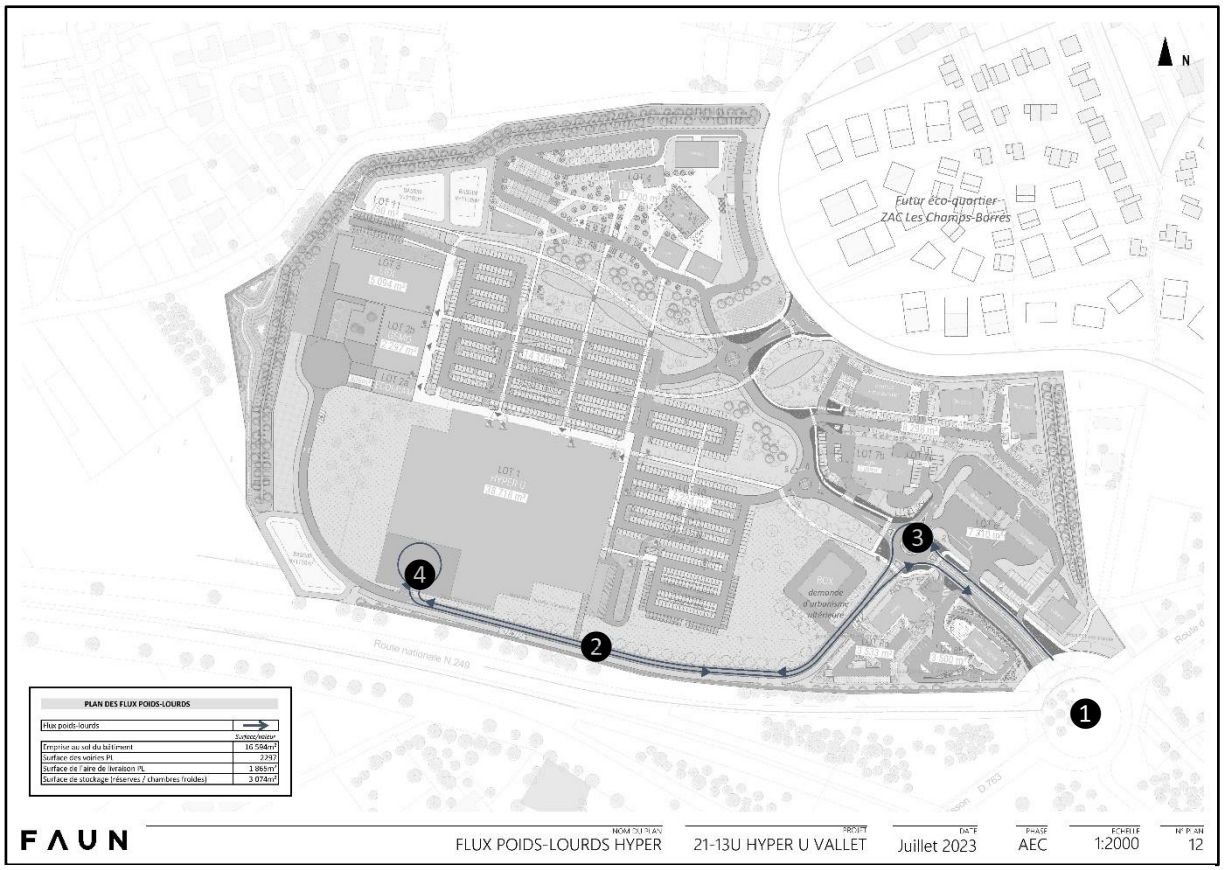
❍ Desserte routière des véhicules légers

L'accès à la ZAC du Brochet se fera par deux giratoires. L'un est existant sur la RD763 ❶ et permet l'accès à la 1ère tranche de la ZAC et l'autre sera créé sur le boulevard de l'Espagne ❷ dans le cadre des équipements liés à la ZAC.

Une voirie principale desservira l'ensemble des activités de la ZAC (bureaux, commerces, hôtel, artisans…). Deux giratoires internes (❸ et ❹) permettront aux clients de se stationner sur l'aire de stationnement mutualisée. Les véhicules légers repartiront par ces mêmes accès.

L'aire de stationnement réservée aux personnels ❺ sera située à l'Est du bâtiment.


N
Futur éco-quartier
ZAC Les Champs-Barres
LOT 1
LOT 2
LOT 3
LOT 4
LOT 5
LOT 6
LOT 7
LOT 7b
LOT 7c
LOT 7d
LOT 7e
LOT 7f
LOT 7g
LOT 7h
LOT 7i
LOT 7j
LOT 7k
LOT 7l
LOT 7m
LOT 7n
LOT 7o
LOT 7p
LOT 7q
LOT 7r
LOT 7s
LOT 7t
LOT 7u
LOT 7v
LOT 7w
LOT 7x
LOT 7y
LOT 7z
LOT 7aa
LOT 7ab
LOT 7ac
LOT 7ad
LOT 7ae
LOT 7af
LOT 7ag
LOT 7ah
LOT 7ai
LOT 7aj
LOT 7ak
LOT 7al
LOT 7am
LOT 7an
LOT 7ao
LOT 7ap
LOT 7aq
LOT 7ar
LOT 7as
LOT 7at
LOT 7au
LOT 7av
LOT 7aw
LOT 7ax
LOT 7ay
LOT 7az
LOT 7ba
LOT 7bb
LOT 7bc
LOT 7bd
LOT 7be
LOT 7bf
LOT 7bg
LOT 7bh
LOT 7bi
LOT 7bj
LOT 7bk
LOT 7bl
LOT 7bm
LOT 7bn
LOT 7bo
LOT 7bp
LOT 7bq
LOT 7br
LOT 7bs
LOT 7bt
LOT 7bu
LOT 7bv
LOT 7bw
LOT 7bx
LOT 7by
LOT 7bz
LOT 7ca
LOT 7cb
LOT 7cc
LOT 7cd
LOT 7ce
LOT 7cf
LOT 7cg
LOT 7ch
LOT 7ci
LOT 7cj
LOT 7ck
LOT 7cl
LOT 7cm
LOT 7cn
LOT 7co
LOT 7cp
LOT 7cq
LOT 7cr
LOT 7cs
LOT 7ct
LOT 7cu
LOT 7cv
LOT 7cw
LOT 7cx
LOT 7cy
LOT 7cz
LOT 7da
LOT 7db
LOT 7dc
LOT 7dd
LOT 7de
LOT 7df
LOT 7dg
LOT 7dh
LOT 7di
LOT 7dj
LOT 7dk
LOT 7dl
LOT 7dm
LOT 7dn
LOT 7do
LOT 7dp
LOT 7dq
LOT 7dr
LOT 7ds
LOT 7dt
LOT 7du
LOT 7dv
LOT 7dw
LOT 7dx
LOT 7dy
LOT 7dz
LOT 7ea
LOT 7eb
LOT 7ec
LOT 7ed
LOT 7ee
LOT 7ef
LOT 7eg
LOT 7eh
LOT 7ei
LOT 7ej
LOT 7ek
LOT 7el
LOT 7em
LOT 7en
LOT 7eo
LOT 7ep
LOT 7eq
LOT 7er
LOT 7es
LOT 7et
LOT 7eu
LOT 7ev
LOT 7ew
LOT 7ex
LOT 7ey
LOT 7ez
LOT 7fa
LOT 7fb
LOT 7fc
LOT 7fd
LOT 7fe
LOT 7ff
LOT 7fg
LOT 7fh
LOT 7fi
LOT 7fj
LOT 7fk
LOT 7fl
LOT 7fm
LOT 7fn
LOT 7fo
LOT 7fp
LOT 7fq
LOT 7fr
LOT 7fs
LOT 7ft
LOT 7fu
LOT 7fv
LOT 7fw
LOT 7fx
LOT 7fy
LOT 7fz
LOT 7ga
LOT 7gb
LOT 7gc
LOT 7gd
LOT 7ge
LOT 7gf
LOT 7gg
LOT 7gh
LOT 7gi
LOT 7gj
LOT 7gk
LOT 7gl
LOT 7gm
LOT 7gn
LOT 7go
LOT 7gp
LOT 7gq
LOT 7gr
LOT 7gs
LOT 7gt
LOT 7gu
LOT 7gv
LOT 7gw
LOT 7gx
LOT 7gy
LOT 7gz
LOT 7ha
LOT 7hb
LOT 7hc
LOT 7hd
LOT 7he
LOT 7hf
LOT 7hg
LOT 7hh
LOT 7hi
LOT 7hj
LOT 7hk
LOT 7hl
LOT 7hm
LOT 7hn
LOT 7ho
LOT 7hp
LOT 7hq
LOT 7hr
LOT 7hs
LOT 7ht
LOT 7hu
LOT 7hv
LOT 7hw
LOT 7hx
LOT 7hy
LOT 7hz
LOT 7ia
LOT 7ib
LOT 7ic
LOT 7id
LOT 7ie
LOT 7if
LOT 7ig
LOT 7ih
LOT 7ii
LOT 7ij
LOT 7ik
LOT 7il
LOT 7im
LOT 7in
LOT 7io
LOT 7ip
LOT 7iq
LOT 7ir
LOT 7is
LOT 7it
LOT 7iu
LOT 7iv
LOT 7iw
LOT 7ix
LOT 7iy
LOT 7iz
LOT 7ja
LOT 7jb
LOT 7jc
LOT 7jd
LOT 7je
LOT 7jf
LOT 7jg
LOT 7jh
LOT 7ji
LOT 7jj
LOT 7jk
LOT 7jl
LOT 7jm
LOT 7jn
LOT 7jo
LOT 7jp
LOT 7jq
LOT 7jr
LOT 7js
LOT 7jt
LOT 7ju
LOT 7jv
LOT 7jw
LOT 7jx
LOT 7jy
LOT 7jz
LOT 7ka
LOT 7kb
LOT 7kc
LOT 7kd
LOT 7ke
LOT 7kf
LOT 7kg
LOT 7kh
LOT 7ki
LOT 7kj
LOT 7kk
LOT 7kl
LOT 7km
LOT 7kn
LOT 7ko
LOT 7kp
LOT 7kq
LOT 7kr
LOT 7ks
LOT 7kt
LOT 7ku
LOT 7kv
LOT 7kw
LOT 7kx
LOT 7ky
LOT 7kz
LOT 7la
LOT 7lb
LOT 7lc
LOT 7ld
LOT 7le
LOT 7lf
LOT 7lg
LOT 7lh
LOT 7li
LOT 7lj
LOT 7lk
LOT 7ll
LOT 7lm
LOT 7ln
LOT 7lo
LOT 7lp
LOT 7lq
LOT 7lr
LOT 7ls
LOT 7lt
LOT 7lu
LOT 7lv
LOT 7lw
LOT 7lx
LOT 7ly
LOT 7lz
LOT 7ma
LOT 7mb
LOT 7mc
LOT 7md
LOT 7me
LOT 7mf
LOT 7mg
LOT 7mh
LOT 7mi
LOT 7mj
LOT 7mk
LOT 7ml
LOT 7mm
LOT 7mn
LOT 7mo
LOT 7mp
LOT 7mq
LOT 7mr
LOT 7ms
LOT 7mt
LOT 7mu
LOT 7mv
LOT 7mw
LOT 7mx
LOT 7my
LOT 7mz
LOT 7na
LOT 7nb
LOT 7nc
LOT 7nd
LOT 7ne
LOT 7nf
LOT 7ng
LOT 7nh
LOT 7ni
LOT 7nj
LOT 7nk
LOT 7nl
LOT 7nm
LOT 7nn
LOT 7no
LOT 7np
LOT 7nq
LOT 7nr
LOT 7ns
LOT 7nt
LOT 7nu
LOT 7nv
LOT 7nw
LOT 7nx
LOT 7ny
LOT 7nz
LOT 7oa
LOT 7ob
LOT 7oc
LOT 7od
LOT 7oe
LOT 7of
LOT 7og
LOT 7oh
LOT 7oi
LOT 7oj
LOT 7ok
LOT 7ol
LOT 7om
LOT 7on
LOT 7oo
LOT 7op
LOT 7oq
LOT 7or
LOT 7os
LOT 7ot
LOT 7ou
LOT 7ov
LOT 7ow
LOT 7ox
LOT 7oy
LOT 7oz
LOT 7pa
LOT 7pb
LOT 7pc
LOT 7pd
LOT 7pe
LOT 7pf
LOT 7pg
LOT 7ph
LOT 7pi
LOT 7pj
LOT 7pk
LOT 7pl
LOT 7pm
LOT 7pn
LOT 7po
LOT 7pp
LOT 7pq
LOT 7pr
LOT 7ps
LOT 7pt
LOT 7pu
LOT 7pv
LOT 7pw
LOT 7px
LOT 7py
LOT 7pz
LOT 7qa
LOT 7qb
LOT 7qc
LOT 7qd
LOT 7qe
LOT 7qf
LOT 7qg
LOT 7qh
LOT 7qi
LOT 7qj
LOT 7qk
LOT 7ql
LOT 7qm
LOT 7qn
LOT 7qo
LOT 7qp
LOT 7qq
LOT 7qr
LOT 7qs
LOT 7qt
LOT 7qu
LOT 7qv
LOT 7qw
LOT 7qx
LOT 7qy
LOT 7qz
LOT 7ra
LOT 7rb
LOT 7rc
LOT 7rd
LOT 7re
LOT 7rf
LOT 7rg
LOT 7rh
LOT 7ri
LOT 7rj
LOT 7rk
LOT 7rl
LOT 7rm
LOT 7rn
LOT 7ro
LOT 7rp
LOT 7rq
LOT 7rr
LOT 7rs
LOT 7rt
LOT 7ru
LOT 7rv
LOT 7rw
LOT 7rx
LOT 7ry
LOT 7rz
LOT 7sa
LOT 7sb
LOT 7sc
LOT 7sd
LOT 7se
LOT 7sf
LOT 7sg
LOT 7sh
LOT 7si
LOT 7sj
LOT 7sk
LOT 7sl
LOT 7sm
LOT 7sn
LOT 7so
LOT 7sp
LOT 7sq
LOT 7sr
LOT 7ss
LOT 7st
LOT 7su
LOT 7sv
LOT 7sw
LOT 7sx
LOT 7sy
LOT 7sz
LOT 7ta
LOT 7tb
LOT 7tc
LOT 7td
LOT 7te
LOT 7tf
LOT 7tg
LOT 7th
LOT 7ti
LOT 7tj
LOT 7tk
LOT 7tl
LOT 7tm
LOT 7tn
LOT 7to
LOT 7tp
LOT 7tq
LOT 7tr
LOT 7ts
LOT 7tt
LOT 7tu
LOT 7tv
LOT 7tw
LOT 7tx
LOT 7ty
LOT 7tz
LOT 7ua
LOT 7ub
LOT 7uc
LOT 7ud
LOT 7ue
LOT 7uf
LOT 7ug
LOT 7uh
LOT 7ui
LOT 7uj
LOT 7uk
LOT 7ul
LOT 7um
LOT 7un
LOT 7uo
LOT 7up
LOT 7uq
LOT 7ur
LOT 7us
LOT 7ut
LOT 7uu
LOT 7uv
LOT 7uw
LOT 7ux
LOT 7uy
LOT 7uz
LOT 7va
LOT 7vb
LOT 7vc
LOT 7vd
LOT 7ve
LOT 7vf
LOT 7vg
LOT 7vh
LOT 7vi
LOT 7vj
LOT 7vk
LOT 7vl
LOT 7vm
LOT 7vn
LOT 7vo
LOT 7vp
LOT 7vq
LOT 7vr
LOT 7vs
LOT 7vt
LOT 7vu
LOT 7vv
LOT 7vw
LOT 7vx
LOT 7vy
LOT 7vz
LOT 7wa
LOT 7wb
LOT 7wc
LOT 7wd
LOT 7we
LOT 7wf
LOT 7wg
LOT 7wh
LOT 7wi
LOT 7wj
LOT 7wk
LOT 7wl
LOT 7wm
LOT 7wn
LOT 7wo
LOT 7wp
LOT 7wq
LOT 7wr
LOT 7ws
LOT 7wt
LOT 7wu
LOT 7wv
LOT 7ww
LOT 7wx
LOT 7wy
LOT 7wz
LOT 7xa
LOT 7xb
LOT 7xc
LOT 7xd
LOT 7xe
LOT 7xf
LOT 7xg
LOT 7xh
LOT 7xi
LOT 7xj
LOT 7xk
LOT 7xl
LOT 7xm
LOT 7xn
LOT 7xo
LOT 7xp
LOT 7xq
LOT 7xr
LOT 7xs
LOT 7xt
LOT 7xu
LOT 7xv
LOT 7xw
LOT 7xx
LOT 7xy
LOT 7xz
LOT 7ya
LOT 7yb
LOT 7yc
LOT 7yd
LOT 7ye
LOT 7yf
LOT 7yg
LOT 7yh
LOT 7yi
LOT 7yj
LOT 7yk
LOT 7yl
LOT 7ym
LOT 7yn
LOT 7yo
LOT 7yp
LOT 7yq
LOT 7yr
LOT 7ys
LOT 7yt
LOT 7yu
LOT 7yv
LOT 7yw
LOT 7yx
LOT 7yy
LOT 7yz
LOT 7za
LOT 7zb
LOT 7zc
LOT 7zd
LOT 7ze
LOT 7zf
LOT 7zg
LOT 7zh
LOT 7zi
LOT 7zj
LOT 7zk
LOT 7zl
LOT 7zm
LOT 7zn
LOT 7zo
LOT 7zp
LOT 7zq
LOT 7zr
LOT 7zs
LOT 7zt
LOT 7zu
LOT 7zv
LOT 7zw
LOT 7zx
LOT 7zy
LOT 7zz
LOT 7aa
LOT 7ab
LOT 7ac
LOT 7ad
LOT 7ae
LOT 7af
LOT 7ag
LOT 7ah
LOT 7ai
LOT 7aj
LOT 7ak
LOT 7al
LOT 7am
LOT 7an
LOT 7ao
LOT 7ap
LOT 7aq
LOT 7ar
LOT 7as
LOT 7at
LOT 7au
LOT 7av
LOT 7aw
LOT 7ax
LOT 7ay
LOT 7az
LOT 7ba
LOT 7bb
LOT 7bc
LOT 7bd
LOT 7be
LOT 7bf
LOT 7bg
LOT 7bh
LOT 7bi
LOT 7bj
LOT 7bk
LOT 7bl
LOT 7bm
LOT 7bn
LOT 7bo
LOT 7bp
LOT 7bq
LOT 7br
LOT 7bs
LOT 7bt
LOT 7bu
LOT 7bv
LOT 7bw
LOT 7bx
LOT 7by
LOT 7bz
LOT 7ca
LOT 7cb
LOT 7cc
LOT 7cd
LOT 7ce
LOT 7cf
LOT 7cg
LOT 7ch
LOT 7ci
LOT 7cj
LOT 7ck
LOT 7cl
LOT 7cm
LOT 7cn
LOT 7co
LOT 7cp
LOT 7cq
LOT 7cr
LOT 7cs
LOT 7ct
LOT 7cu
LOT 7cv
LOT 7cw
LOT 7cx
LOT 7cy
LOT 7cz
LOT 7da
LOT 7db
LOT 7dc
LOT 7dd
LOT 7de
LOT 7df
LOT 7dg
LOT 7dh
LOT 7di
LOT 7dj
LOT 7dk
LOT 7dl
LOT 7dm
LOT 7dn
LOT 7do
LOT 7dp
LOT 7dq
LOT 7dr
LOT 7ds
LOT 7dt
LOT 7du
LOT 7dv
LOT 7dw
LOT 7dx
LOT 7dy
LOT 7dz
LOT 7ea
LOT 7eb
LOT 7ec
LOT 7ed
LOT 7ee
LOT 7ef
LOT 7eg
LOT 7eh
LOT 7ei
LOT 7ej
LOT 7ek
LOT 7el
LOT 7em
LOT 7en
LOT 7eo
LOT 7ep
LOT 7eq
LOT 7er
LOT 7es
LOT 7et
LOT 7eu
LOT 7ev
LOT 7ew
LOT 7ex
LOT 7ey
LOT 7ez
LOT 7fa
LOT 7fb
LOT 7fc
LOT 7fd
LOT 7fe
LOT 7ff
LOT 7fg
LOT 7fh
LOT 7fi
LOT 7fj
LOT 7fk
LOT 7fl
LOT 7fm
LOT 7fn
LOT 7fo
LOT 7fp
LOT 7fq
LOT 7fr
LOT 7fs
LOT 7ft
LOT 7fu
LOT 7fv
LOT 7fw
LOT 7fx
LOT 7fy
LOT 7fz
LOT 7ga
LOT 7gb
LOT 7gc
LOT 7gd
LOT 7ge
LOT 7gf
LOT 7gg
LOT 7gh
LOT 7gi
LOT 7gj
LOT 7gk
LOT 7gl
LOT 7gm
LOT 7gn
LOT 7go
LOT 7gp
LOT 7gq
LOT 7gr
LOT 7gs
LOT 7gt
LOT 7gu
LOT 7gv
LOT 7gw
LOT 7gx
LOT 7gy
LOT 7gz
LOT 7ha
LOT 7hb
LOT 7hc
LOT 7hd
LOT 7he
LOT 7hf
LOT 7hg
LOT 7hh
LOT 7hi
LOT 7hj
LOT 7hk
LOT 7hl
LOT 7hm
LOT 7hn
LOT 7ho
LOT 7hp
LOT 7hq
LOT 7hr
LOT 7hs
LOT 7ht
LOT 7hu
LOT 7hv
LOT 7hw
LOT 7hx
LOT 7hy
LOT 7hz
LOT 7ia
LOT 7ib
LOT 7ic
LOT 7id
LOT 7ie
LOT 7if
LOT 7ig
LOT 7ih
LOT 7ii
LOT 7ij
LOT 7ik
LOT 7il
LOT 7im
LOT 7in
LOT 7io
LOT 7ip
LOT 7iq
LOT 7ir
LOT 7is
LOT 7it
LOT 7iu
LOT 7iv
LOT 7iw
LOT 7ix
LOT 7iy
LOT 7iz
LOT 7ja
LOT 7jb
LOT 7jc
LOT 7jd
LOT 7je
LOT 7jf
LOT 7jg
LOT 7jh
LOT 7ji
LOT 7jj
LOT 7jk
LOT 7jl
LOT 7jm
LOT 7jn
LOT 7jo
LOT 7jp
LOT 7jq
LOT 7jr
LOT 7js
LOT 7jt
LOT 7ju
LOT 7jv
LOT 7jw
LOT 7jx
LOT 7jy
LOT 7jz
LOT 7ka
LOT 7kb
LOT 7kc
LOT 7kd
LOT 7ke
LOT 7kf
LOT 7kg
LOT 7kh
LOT 7ki
LOT 7kj
LOT 7kk
LOT 7kl
LOT 7km
LOT 7kn
LOT 7ko
LOT 7kp
LOT 7kq
LOT 7kr
LOT 7ks
LOT 7kt
LOT 7ku
LOT 7kv
LOT 7kw
LOT 7kx
LOT 7ky
LOT 7kz
LOT 7la
LOT 7lb
LOT 7lc
LOT 7ld
LOT 7le
LOT 7lf
LOT 7lg
LOT 7lh
LOT 7li
LOT 7lj
LOT 7lk
LOT 7ll
LOT 7lm
LOT 7ln
LOT 7lo
LOT 7lp
LOT 7lq
LOT 7lr
LOT 7ls
LOT 7lt
LOT 7lu
LOT 7lv
LOT 7lw
LOT 7lx
LOT 7ly
LOT 7lz
LOT 7ma
LOT 7mb
LOT 7mc
LOT 7md
LOT 7me
LOT 7mf
LOT 7mg
LOT 7mh
LOT 7mi
LOT 7mj
LOT 7mk
LOT 7ml
LOT 7mm
LOT 7mn
LOT 7mo
LOT 7mp
LOT 7mq
LOT 7mr
LOT 7ms
LOT 7mt
LOT 7mu
LOT 7mv
LOT 7mw
LOT 7mx
LOT 7my
LOT 7mz
LOT 7na
LOT 7nb
LOT 7nc
LOT 7nd
LOT 7ne
LOT 7nf
LOT 7ng
LOT 7nh
LOT 7ni
LOT 7nj
LOT 7nk
LOT 7nl
LOT 7nm
LOT 7nn
LOT 7no
LOT 7np
LOT 7nq
LOT 7nr
LOT 7ns
LOT 7nt
LOT 7nu
LOT 7nv
LOT 7nw
LOT 7nx
LOT 7ny
LOT 7nz
LOT 7oa
LOT 7ob
LOT 7oc
LOT 7od
LOT 7oe
LOT 7of
LOT 7og
LOT 7oh
LOT 7oi
LOT 7oj
LOT 7ok
LOT 7ol
LOT 7om
LOT 7on
LOT 7oo
LOT 7op
LOT 7oq
LOT 7or
LOT 7os
LOT 7ot
LOT 7ou
LOT 7ov
LOT 7ow
LOT 7ox
LOT 7oy
LOT 7oz
LOT 7pa
LOT 7pb
LOT 7pc
LOT 7pd
LOT 7pe
LOT 7pf
LOT 7pg
LOT 7ph
LOT 7pi
LOT 7pj
LOT 7pk
LOT 7pl
LOT 7pm
LOT 7pn
LOT 7po
LOT 7pp
LOT 7pq
LOT 7pr
LOT 7ps
LOT 7pt
LOT 7pu
LOT 7pv
LOT 7pw
LOT 7px
LOT 7py
LOT 7pz
LOT 7qa
LOT 7qb
LOT 7qc
LOT 7qd
LOT 7qe
LOT 7qf
LOT 7qg
LOT 7qh
LOT 7qi
LOT 7qj
LOT 7qk
LOT 7ql
LOT 7qm
LOT 7qn
LOT 7qo
LOT 7qp
LOT 7qq
LOT 7qr
LOT 7qs
LOT 7qt
LOT 7qu
LOT 7qv
LOT 7qw
LOT 7qx
LOT 7qy
LOT 7qz
LOT 7ra
LOT 7rb
LOT 7rc
LOT 7rd
LOT 7re
LOT 7rf
LOT 7rg
LOT 7rh
LOT 7ri
LOT 7rj
LOT 7rk
LOT 7rl
LOT 7rm
LOT 7rn
LOT 7ro
LOT 7rp
LOT 7rq
LOT 7rr
LOT 7rs
LOT 7rt
LOT 7ru
LOT 7rv
LOT 7rw
LOT 7rx
LOT 7ry
LOT 7rz
LOT 7sa
LOT 7sb
LOT 7sc
LOT 7sd
LOT 7se
LOT 7sf
LOT 7sg
LOT 7sh
LOT 7si
LOT 7sj
LOT 7sk
LOT 7sl
LOT 7sm
LOT 7sn
LOT 7so
LOT 7sp
LOT 7sq
LOT 7sr
LOT 7ss
LOT 7st
LOT 7su
LOT 7sv
LOT 7sw
LOT 7sx
LOT 7sy
LOT 7sz
LOT 7ta
LOT 7tb
LOT 7tc
LOT 7td
LOT 7te
LOT 7tf
LOT 7tg
LOT 7th
LOT 7ti
LOT 7tj
LOT 7tk
LOT 7tl
LOT 7tm
LOT 7tn
LOT 7to
LOT 7tp
LOT 7tq
LOT 7tr
LOT 7ts
LOT 7tt
LOT 7tu
LOT 7tv
LOT 7tw
LOT 7tx
LOT 7ty
LOT 7tz
LOT 7ua
LOT 7ub
LOT 7uc
LOT 7ud
LOT 7ue
LOT 7uf
LOT 7ug
LOT 7uh
LOT 7ui
LOT 7uj
LOT 7uk
LOT 7ul
LOT 7um
LOT 7un
LOT 7uo
LOT 7up
LOT 7uq
LOT 7ur
LOT 7us
LOT 7ut
LOT 7uu
LOT 7uv
LOT 7uw
LOT 7ux
LOT 7uy
LOT 7uz
LOT 7va
LOT 7vb
LOT 7vc
LOT 7vd
LOT 7ve
LOT 7vf
LOT 7vg
LOT 7vh
LOT 7vi
LOT 7vj
LOT 7vk
LOT 7vl
LOT 7vm
LOT 7vn
LOT 7vo
LOT 7vp
LOT 7vq
LOT 7vr
LOT 7vs
LOT 7vt
LOT 7vu
LOT 7vv
LOT 7vw
LOT 7vx
LOT 7vy
LOT 7vz
LOT 7wa
LOT 7wb
LOT 7wc
LOT 7wd
LOT 7we
LOT 7wf
LOT 7wg
LOT 7wh
LOT 7wi
LOT 7wj
LOT 7wk
LOT 7wl
LOT 7wm
LOT 7wn
LOT 7wo
LOT 7wp
LOT 7wq
LOT 7wr
LOT 7ws
LOT 7wt
LOT 7wu
LOT 7wv
LOT 7ww
LOT 7wx
LOT 7wy
LOT 7wz
LOT 7xa
LOT 7xb
LOT 7xc
LOT 7xd
LOT 7xe
LOT 7xf
LOT 7xg
LOT 7xh
LOT 7xi
LOT 7xj
LOT 7xk
LOT 7xl
LOT 7xm
LOT 7xn
LOT 7xo
LOT 7xp
LOT 7xq
LOT 7xr
LOT 7xs
LOT 7xt
LOT 7xu
LOT 7xv
LOT 7xw
LOT 7xx
LOT 7xy
LOT 7xz
LOT 7ya
LOT 7yb
LOT 7yc
LOT 7yd
LOT 7ye
LOT 7yf
LOT 7yg
LOT 7yh
LOT 7yi
LOT 7yj
LOT 7yk
LOT 7yl
LOT 7ym
LOT 7yn
LOT 7yo
LOT 7yp
LOT 7yq
LOT 7yr
LOT 7ys
LOT 7yt
LOT 7yu
LOT 7yv
LOT 7yw
LOT 7yx
LOT 7yy
LOT 7yz
LOT 7za
LOT 7zb
LOT 7zc
LOT 7zd
LOT 7ze
LOT 7zf
LOT 7zg
LOT 7zh
LOT 7zi
LOT 7zj
LOT 7zk
LOT 7zl
LOT 7zm
LOT 7zn
LOT 7zo
LOT 7zp
LOT 7zq
LOT 7zr
LOT 7zs
LOT 7zt
LOT 7zu
LOT 7zv
LOT 7zw
LOT 7zx
LOT 7zy
LOT 7zz
LOT 7aa
LOT 7ab
LOT 7ac
LOT 7ad
LOT 7ae
LOT 7af
LOT 7ag
LOT 7ah
LOT 7ai
LOT 7aj
LOT 7ak
LOT 7al
LOT 7am
LOT 7an
LOT 7ao
LOT 7ap
LOT 7aq
LOT 7ar
LOT 7as
LOT 7at
LOT 7au
LOT 7av
LOT 7aw
LOT 7ax
LOT 7ay
LOT 7az
LOT 7ba
LOT 7bb
LOT 7bc
LOT 7bd
LOT 7be
LOT 7bf
LOT 7bg
LOT 7bh
LOT 7bi
LOT 7bj
LOT 7bk
LOT 7bl
LOT 7bm
LOT 7bn
LOT 7bo
LOT 7bp
LOT 7bq
LOT 7br
LOT 7bs
LOT 7bt
LOT 7bu
LOT 7bv
LOT 7bw
LOT 7bx
LOT 7by
LOT 7bz
LOT 7ca
LOT 7cb
LOT 7cc
LOT 7cd
LOT 7ce
LOT 7cf
LOT 7cg
LOT 7ch
LOT 7ci
LOT 7cj
LOT 7ck
LOT 7cl
LOT 7cm
LOT 7cn
LOT 7co
LOT 7cp
LOT 7cq
LOT 7cr
LOT 7cs
LOT 7ct
LOT 7cu
LOT 7cv
LOT 7cw
LOT 7cx
LOT 7cy
LOT 7cz
LOT 7da
LOT 7db
LOT 7dc
LOT 7dd
LOT 7de
LOT 7df
LOT 7dg
LOT 7dh
LOT 7di
LOT 7dj
LOT 7dk
LOT 7dl
LOT 7dm
LOT 7dn
LOT 7do
LOT 7dp
LOT 7dq
LOT 7dr
LOT 7ds
LOT 7dt
LOT 7du
LOT 7dv
LOT 7dw
LOT 7dx
LOT 7dy
LOT 7dz
LOT 7ea
LOT 7eb
LOT 7ec
LOT 7ed
LOT 7ee
LOT 7ef
LOT 7eg
LOT 7eh
LOT 7ei
LOT 7ej
LOT 7ek
LOT 7el
LOT 7em
LOT 7en
LOT 7eo
LOT 7ep
LOT 7eq
LOT 7er
LOT 7es
LOT 7et
LOT 7eu
LOT 7ev
LOT 7ew
LOT 7ex
LOT 7ey
LOT 7ez
LOT 7fa
LOT 7fb
LOT 7fc
LOT 7fd
LOT 7fe
LOT 7ff
LOT 7fg
LOT 7fh
LOT 7fi
LOT 7fj
LOT 7fk
LOT 7fl
LOT 7fm
LOT 7fn
LOT 7fo
LOT 7fp
LOT 7fq
LOT 7fr
LOT 7fs
LOT 7ft
LOT 7fu
LOT 7fv
LOT 7fw
LOT 7fx
LOT 7fy
LOT 7fz
LOT 7ga
LOT 7gb
LOT 7gc
LOT 7gd
LOT 7ge
LOT 7gf
LOT 7gg
LOT 7gh
LOT 7gi
LOT 7gj
LOT 7gk
LOT 7gl
LOT 7gm
LOT 7gn
LOT 7go
LOT 7gp
LOT 7gq
LOT 7gr
LOT 7gs
LOT 7gt
LOT 7gu
LOT 7gv
LOT 7gw
LOT 7gx
LOT 7gy
LOT 7gz
LOT 7ha
LOT 7hb
LOT 7hc
LOT 7hd
LOT 7he
LOT 7hf
LOT 7hg
LOT 7hh
LOT 7hi
LOT 7hj
LOT 7hk
LOT 7hl
LOT 7hm
LOT 7hn
LOT 7ho
LOT 7hp
LOT 7hq
LOT 7hr
LOT 7hs
LOT 7ht
LOT 7hu
LOT 7hv
LOT 7hw
LOT 7hx
LOT 7hy
LOT 7hz
LOT 7ia
LOT 7ib
LOT 7ic
LOT 7id
LOT 7ie
LOT 7if
LOT 7ig
LOT 7ih
LOT 7ii
LOT 7ij
LOT 7ik
LOT 7il
LOT 7im
LOT 7in
LOT 7io
LOT 7ip
LOT 7iq
LOT 7ir
LOT 7is
LOT 7it
LOT 7iu
LOT 7iv
LOT 7iw
LOT 7ix
LOT 7iy
LOT 7iz
LOT 7ja
LOT 7jb
LOT 7jc
LOT 7jd
LOT 7je
LOT 7jf
LOT 7jg
LOT 7jh
LOT 7ji
LOT 7jj
LOT 7jk
LOT 7jl
LOT 7jm
LOT 7jn
LOT 7jo
LOT 7jp
LOT 7jq
LOT 7jr
LOT 7js
LOT 7jt
LOT 7ju
LOT 7jv
LOT 7jw
LOT 7jx
LOT 7jy
LOT 7jz
LOT 7ka
LOT 7kb
LOT 7kc
LOT 7kd
LOT 7ke
LOT 7kf
LOT 7kg
LOT 7kh
LOT 7ki
LOT 7kj
LOT 7kk
LOT 7kl
LOT 7km
LOT 7kn
LOT 7ko
LOT 7kp
LOT 7kq
LOT 7kr
LOT 7ks
LOT 7kt
LOT 7ku
LOT 7kv
LOT 7kw
LOT 7kx
LOT 7ky
LOT 7kz
LOT 7la
LOT 7lb
LOT 7lc
LOT 7ld
LOT 7le
LOT 7lf
LOT 7lg
LOT 7lh
LOT 7li
LOT 7lj
LOT 7lk
LOT 7ll
LOT 7lm
LOT 7ln
LOT 7lo
LOT 7lp
LOT 7lq
LOT 7lr
LOT 7ls
LOT 7lt
LOT 7lu
LOT 7lv
LOT 7lw
LOT 7lx
LOT 7ly
LOT 7lz
LOT 7ma
LOT 7mb
LOT 7mc
LOT 7md
LOT 7me
LOT 7mf
LOT 7mg
LOT 7mh
LOT 7mi
LOT 7mj
LOT 7mk
LOT 7ml
LOT 7mm
LOT 7mn
LOT 7mo
LOT 7mp
LOT 7mq
LOT 7mr
LOT 7ms
LOT 7mt
LOT 7mu
LOT 7mv
LOT 7mw
LOT 7mx
LOT 7my
LOT 7mz
LOT 7na
LOT 7nb
LOT 7nc
LOT 7nd
LOT 7ne
LOT 7nf
LOT 7ng
LOT 7nh
LOT 7ni
LOT 7nj
LOT 7nk
LOT 7nl
LOT 7nm
LOT 7nn
LOT 7no
LOT 7np
LOT 7nq
LOT 7nr
LOT 7ns
LOT 7nt
LOT 7nu
LOT 7nv
LOT 7nw
LOT 7nx
LOT 7ny
LOT 7nz
LOT 7oa
LOT 7ob
LOT 7oc
LOT 7od
LOT 7oe
LOT 7of
LOT 7og
LOT 7oh
LOT 7oi
LOT 7oj
LOT 7ok
LOT 7ol
LOT 7om
LOT 7on
LOT 7oo
LOT 7op
LOT 7oq
LOT 7or
LOT 7os
LOT 7ot
LOT 7ou
LOT 7ov
LOT 7ow
LOT 7ox
LOT 7oy
LOT 7oz
LOT 7pa
LOT 7pb
LOT 7pc
LOT 7pd
LOT 7pe
LOT 7pf
LOT 7pg
LOT 7ph
LOT 7pi
LOT 7pj
LOT 7pk
LOT 7pl
LOT 7pm
LOT 7pn
LOT 7po
LOT 7pp
LOT 7pq
LOT 7pr
LOT 7ps
LOT 7pt
LOT 7pu
LOT 7pv
LOT 7pw
LOT 7px
LOT 7py
LOT 7pz
LOT 7qa
LOT 7qb
LOT 7qc
LOT 7qd
LOT 7qe
LOT 7qf
LOT 7qg
LOT 7qh
LOT 7qi
LOT 7qj
LOT 7qk
LOT 7ql
LOT 7qm
LOT 7qn
LOT 7qo
LOT 7qp
LOT 7qq
LOT 7qr
LOT 7qs
LOT 7qt
LOT 7qu
LOT 7qv
LOT 7qw
LOT 7qx
LOT 7qy
LOT 7qz
LOT 7ra
LOT 7rb
LOT 7rc
LOT 7rd
LOT 7re
LOT 7rf
LOT 7rg
LOT 7rh
LOT 7ri
LOT 7rj
LOT 7rk
LOT 7rl
LOT 7rm
LOT 7rn
LOT 7ro
LOT 7rp
LOT 7rq
LOT 7rr
LOT 7rs
LOT 7rt
LOT 7ru
LOT 7rv
LOT 7rw
LOT 7rx
LOT 7ry
LOT 7rz
LOT 7sa
LOT 7sb
LOT 7sc
LOT 7sd
LOT 7se
LOT 7sf
LOT 7sg
LOT 7sh
LOT 7si
LOT 7sj
LOT 7sk
LOT 7sl
LOT 7sm
LOT 7sn
LOT 7so
LOT 7sp
LOT 7sq
LOT 7sr
LOT 7ss
LOT 7st
LOT 7su
LOT 7sv
LOT 7sw
LOT 7sx
LOT 7sy
LOT 7sz
LOT 7ta
LOT 7tb
LOT 7tc
LOT 7td
LOT 7te
LOT 7tf
LOT 7tg
LOT 7th
LOT 7ti
LOT 7tj
LOT 7tk
LOT 7tl
LOT 7tm
LOT 7tn
LOT 7to
LOT 7tp
LOT 7tq
LOT 7tr
LOT 7ts
LOT 7tt
LOT 7tu
LOT 7tv
LOT 7tw
LOT 7tx
LOT 7ty
LOT 7tz
LOT 7ua
LOT 7ub
LOT 7uc
LOT 7ud
LOT 7ue
LOT 7uf
LOT 7ug
LOT 7uh
LOT 7ui
LOT 7uj
LOT 7uk
LOT 7ul
LOT 7um
LOT 7un
LOT 7uo
LOT 7up
LOT 7uq
LOT 7ur
LOT 7us
LOT 7ut
LOT 7uu
LOT 7uv
LOT 7uw
LOT 7ux
LOT 7uy
LOT 7uz
LOT 7va
LOT 7vb
LOT 7vc
LOT 7vd
LOT 7ve
LOT 7vf
LOT 7vg
LOT 7vh
LOT 7vi
LOT 7vj
LOT 7vk
LOT 7vl
LOT 7vm
LOT 7vn
LOT 7vo
LOT 7vp
LOT 7vq
LOT 7vr
LOT 7vs
LOT 7vt
LOT 7vu
LOT 7vv
LOT 7vw
LOT 7vx
LOT 7vy
LOT 7vz
LOT 7wa
LOT 7wb
LOT 7wc
LOT 7wd
LOT 7we
LOT 7wf
LOT 7wg
LOT 7wh
LOT 7wi
LOT 7wj
LOT 7wk
LOT 7wl
LOT 7wm
LOT 7wn
LOT 7wo
LOT 7wp
LOT 7wq
LOT 7wr
LOT 7ws
LOT 7wt
LOT 7wu
LOT 7wv



Plan de la desserte PL

❍ Desserte piétonne et cycliste

L'accès au site pour les déplacements doux se fera de différentes manières selon leurs origines :

- En venant du Nord ❶, ils emprunteront un cheminement parallèle au Boulevard d'Espagne afin de rejoindre l'entrée principale Nord ❷.
- En venant de l'Est et du giratoire des 4 Moulins ❸, ils emprunteront le chemin d'accès au gite des Champs-Barrés ❹.
- En venant du centre-ville ❺ et après avoir traversé le futur secteur d'habitat des Champs-Barrés ❻, ils traverseront en sécurité le Boulevard d'Espagne au niveau du giratoire ❷.

Les cheminements doux au sein de la ZAC se feront à travers un mail piétonnier permettant de relier le giratoire du Boulevard d'Espagne et le parvis piétonnier qui longe l'ensemble des enseignes (voir plan de masse page suivante). Une liaison avec La Nouillère sera possible.

Cf. schéma des liaisons douces page suivante

Suite à la réalisation de la 1ère tranche de la ZAC, des cheminements piétons et cyclistes ont été réalisés. Ils permettent de rejoindre le giratoire des Moulins ❸ sans longer la RD763.

Aménagements piétons et cyclistes de la 1ère tranche (Source : U Enseigne, janvier 2023)

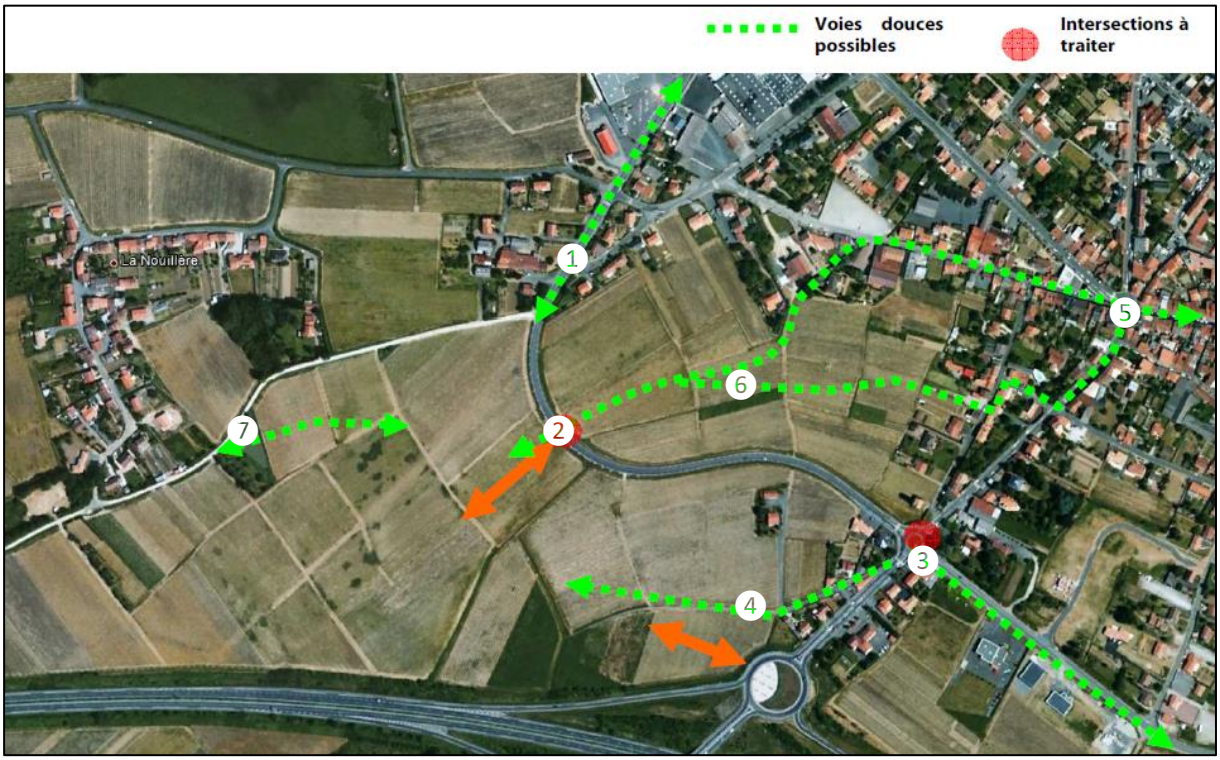
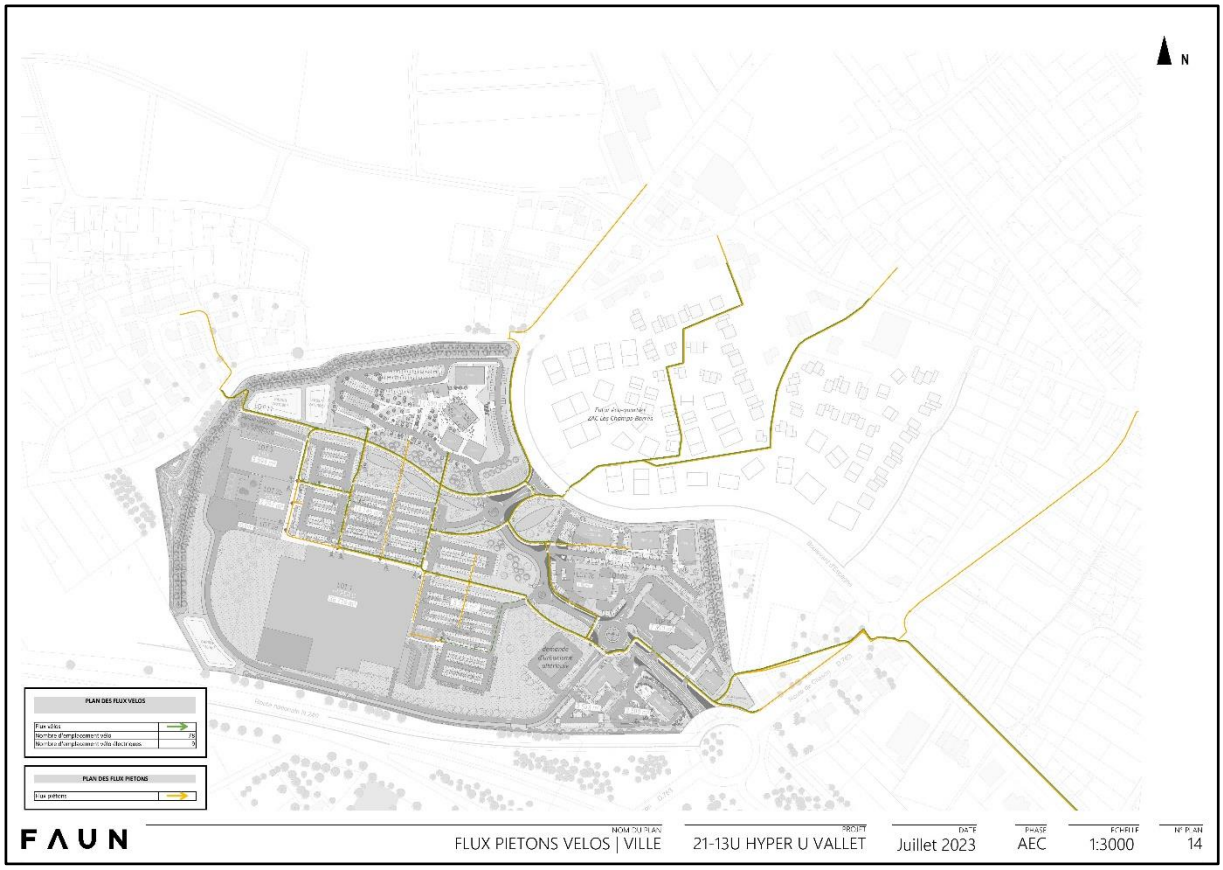


Schéma de principe des aménagements piétons et cyclistes prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC du Brochet (Source : Etude d'impact environnemental, p.24)



Plan de la desserte en mode doux à l'échelle de Vallet

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Brochet, de nombreux aménagement doux sont prévus dans la ZAC et à ses abords. Ils prendront les codes de la 1ère tranche.

- Ces liaisons douces permettront de relier de manière sécurisée les commerces aux zones d'habitation riveraines du site, notamment celle de La Nouillière ❶.
- Des aménagements piétons et cyclistes seront créés le long du boulevard de l'Espagne ❷ et un passage piéton sera réalisé afin de relier la ZAC du Brochet au futur écoquartier des Champs-Barrés ❸.

Sur le site commercial, les clients bénéficieront de **78 emplacements vélos**.

Plan de la desserte piétonne et cycliste à l'échelle de la ZAC du Brochet

A noter que la CCSL est en réflexion sur le développement de nouvelles voies douces sur la commune de Vallet, aux alentours de la ZAC du Brochet et dans divers quartiers de la commune de Vallet.

Cf. courrier de la CCSL sur les mobilités alternatives en annexe

❍ Accès personnes à mobilité réduite

Sur un total de 585 places clientèle, **16 places dont 1 équipée d'une borne de recharge** seront réservées aux personnes à mobilité réduite. Une **piste de ravitaillement U DRIVE** sera adaptée au PMR.

Aménagées à proximité des accès des magasins, elles bénéficieront toutes d'un marquage au sol (peinture bleue au sol), d'une signalisation verticale. Leur positionnement permettra à toute personne de rejoindre le cheminement en place sans danger. En effet, leur cheminement sur l'aire de parking est non glissant, sans obstacle et avec des pentes < à 4 %.

Des **dispositifs d'accueil spécifiques** seront mis en œuvre par les magasins (caisse de paiement adaptée, tablette PMR, sanitaires accessible PMR, signalisation, commande de secours…).

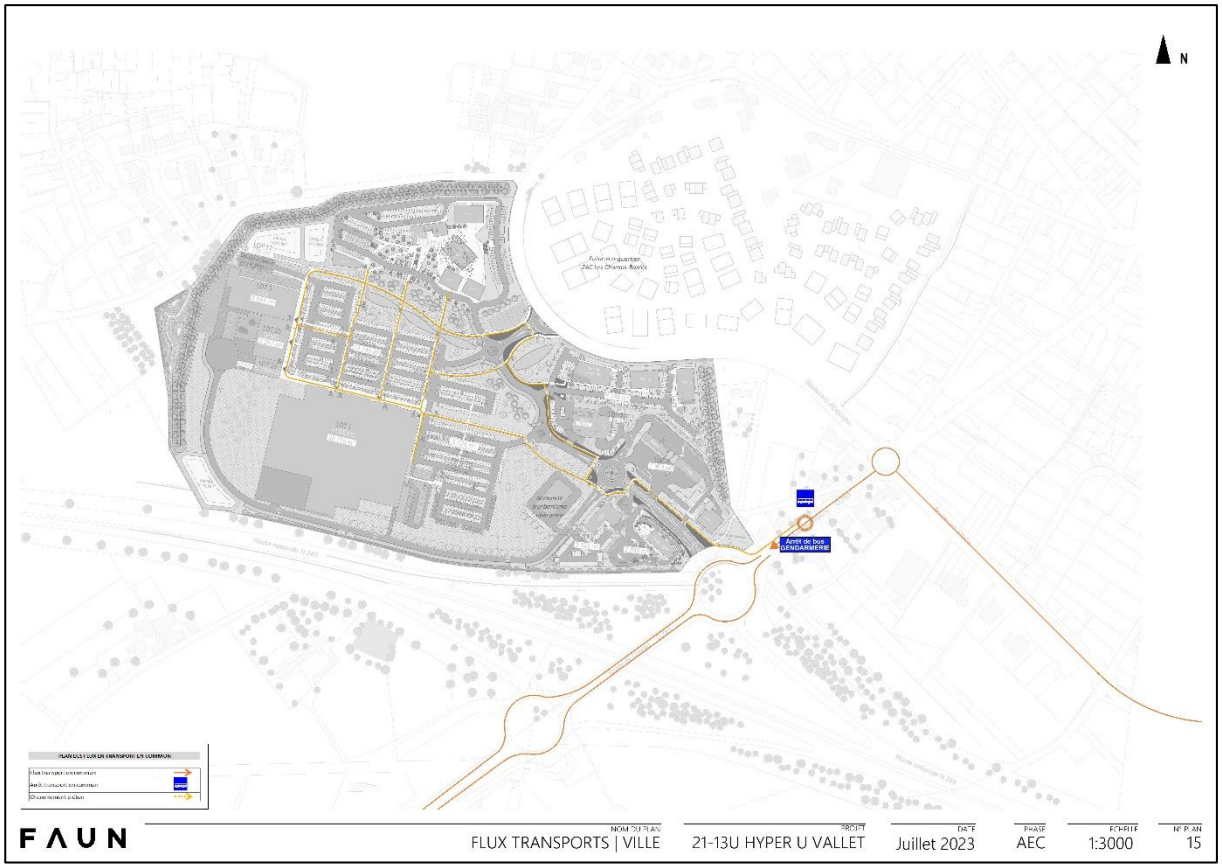
A noter que 3 places PMR pour le personnel seront créées.

❍ Desserte en transports en commun

La commune est desservie par le réseau ALEOP de la région Pays de la Loire. La ligne circulant à Vallet est la 311 reliant La Regrippière à Nantes (Pirmil).

<u>Distance du projet par rapport aux arrêts de transports collectifs</u>

L'arrêt le plus proche du projet est « Gendarmerie ». Il est à **200 m à vol d'oiseau du site**.



Plan de la desserte en transport en commun

A noter que la CCSL est en réflexion sur le développement d'une nouvelle offre en matière de transport en commun via le nouveau dispositif de transport à la demande (TàD) dans le prolongement de la desserte existante par la ligne ALEOP n°331.

<u>Cf. courrier de la CCSL sur les mobilités alternatives en annexe</u>

Fréquence et amplitude horaire de la desserte à l'arrêt « Gendarmerie »

	Jour de passage	Nombre de passage	Amplitude horaire	Fréquence
La Regrippière > Nantes	Lundi au vendredi (période scolaire)	6	6H38 à 10H13	1 car toutes les 35 minutes
	Samedi (période scolaire)	2	6H57 et 8H22	-
	Lundi au vendredi (vacances scolaires)	6	6H38 à 12H47	1 car toutes les 1H01 minutes
	Week-end (période scolaire)	3	6H57, 8H22 et 12H47	-
Nantes > La Regrippière	Lundi au vendredi (période scolaire)	9	8H30 à 20H06	1 car toutes les 1H16 minutes
	Mercredi (période scolaire)	2	13H05 et 13H51	-
	Samedi (période scolaire)	2	8H47 et 20H06	-
	Lundi au vendredi (vacances scolaires)	5	8H30, 17H15, 18H16, 19H14 et 20H06	-
	Week-end (période scolaire)	2	8H47 et 20H09	-

A noter que la zone commerciale s'implante dans un **territoire rural** où l'utilisation des transports en commun comme **mode de déplacement est peu courante** ou réservée aux déplacements pendulaires.

La **pratique du covoiturage** se développe dans ces zones pour effectuer les déplacements entre une aire de covoiturage proche de son domicile et le lieu de travail. **L'aire de covoiturage du Bois Hérault à Vallet est localisée à 550 m du projet**.

Cf. fiches horaires en annexes

III. EVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION

1. Flux journaliers de circulation générés par le projet

Le pétitionnaire a missionné la **société EMTIS** pour la réalisation d'une étude de flux (en annexes) afin d'évaluer le trafic généré par le projet de création d'un ensemble commercial par transfert et agrandissement des magasins GEMO, HYPER U & U TECHNOLOGIE, NORAUTO et LIDL ainsi que la création d'un ECOMIAM sur la zone du Brochet.

Les relevés de circulation ont été effectués sur la période allant du **mardi 06 au lundi 12 septembre 2022** pour les comptages automatiques et le **vendredi 09 septembre 2022** pour les comptages directionnels (jour le plus chargé de la semaine).

Les comptages directionnels ont été réalisés sur les giratoires entre :

- La RD763 (boulevard de l'Espagne), la RD116 (boulevard d'Italie) et la route de Clisson.
- La RD763 et les bretelles d'accès depuis / vers la RN249.

La zone supporte essentiellement des **flux à vocation domicile/travail** et **à vocation commerciale**.

❍ Situation actuelle

Actuellement, en heure de pointe du vendredi soir, le trafic moyen journalier relevé est de **21 870 véhicules**, dans les deux sens confondus, sur la portion de la RD763 entre les deux giratoires (giratoire des 4 moulins et giratoire d'accès Nord à la RN249).

Sur le giratoire des 4 moulins, dans les deux sens confondus, il a été relevé :

- **10 400 véhicules** sur la branche de la RD763 (boulevard de l'Espagne).
- **8 540 véhicules** sur la branche de la route de Clisson**.**
- **8 890 véhicules** sur la branche de la RD116 (boulevard d'Italie)**.**

Suite aux comptages routiers, les **conditions d'écoulement ont pu être effectuées**. Ces relevés font état de **remontées de files dans le giratoire des 4 Moulins** avec un pic d'affluence vers 17h15 / 17h30. Cela a pour conséquences, des **remontées jusqu'au giratoire Nord du diffuseur de la RN249** et même un peu au-delà sur la RD763 depuis Clisson. Ces **situations contraintes** sont le fait du volume de trafic élevé entre les 2 giratoires et à l'enchainement de ces 2 giratoires.

Giratoire RD763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie (giratoire des 4 Moulins)

Les résultats sont conformes aux relevés effectués sur le terrain puisque la branche de la D763 Sud a une **faible réserve de capacité** (8 %). Les longueurs de stockage atteignent 34 véh/h (soit 34 sec d'attente), soit une longueur dépassant le giratoire Nord de la RN249. La pénalisation du giratoire Nord de la RN249 est bien démontrée.

Les **réserves de capacité** pour les **autres branches** sont comprises entre 34 % et 58 %, **synonymes de réserves de capacité existantes**. Les temps d'attente sont **faibles** (moins de 10 secondes).

Giratoire RD763 / Bretelles de la RN249

Les trafics relevés traduisent une **situation fluide** (hormis la branche de la RD763 Nord) en termes de volume de trafic avec des **réserves de capacité** comprises entre **34 et 78 %**.

La branche Nord de la RD763 raccordée à ce giratoire est un peu plus **chargée avec une réserve de capacité de 22 % sans être à saturation**.

Les carrefours étudiés fonctionnent avec des contraintes à l'heure de pointe du soir. Le giratoire des 4 Moulins est saturé sur l'entrée Sud ; la remontée atteint les giratoires du diffuseur de la N249 et limite, de fait, les écoulements sur le carrefour.

En situation actuelle, les trafics relevés traduisent une situation assez chargée en termes de volume de trafic sur le périmètre d'études. Les relevés sur les conditions de circulation et les résultats des calculs permettent d'affirmer que les réserves de capacité sont limitées, des aménagements sur les giratoires sont indispensables en vue du projet commercial.

❍ Situation future

Aujourd'hui, sur leur site respectif, les magasins génèrent **4 550 véhicules/jour par sens**.

Le transfert-agrandissement des magasins et la création de l'ECOMIAM et des activités tertiaires génèreront **6 830 véhicules/jour par sens soit 1 060 véhicules/jour supplémentaires** par rapport à aujourd'hui. Les flux existants des magasins concernés par le transfert-agrandissement ont également été transférés.

L'**accroissement du trafic** lié au projet est estimé entre + 3.1 % et + 24.9 % par rapport à aujourd'hui. Les **volumes de trafic journalier estimés restent assez proches** de ceux de la situation actuelle.

A l'heure de pointe du soir, l'impact du projet commercial sur les flux en valeur absolue est de + 110 véhicules (par sens) et ne représente que + 2.4 % à + 11 % de croissance dans les carrefours giratoires. **Par rapport à aujourd'hui, la situation projetée évolue assez peu.**

Cet accroissement du trafic prend en compte les flux existants, le transfert de ceux des commerces existants à des endroits différents de Vallet ET la création d'un hôtel et de bureaux dans la ZAC du Brochet.

Ont également été pris en compte les projets de logements à venir sur la ZAC des Champs-Barrés, face à la ZAC du Brochet (300 logements) et la réhabilitation du site commercial des Dorices (200 logements).

Dans le cadre de la ZAC du Brochet, des **aménagements sont prévus sur les giratoires** et un giratoire sera **créé sur le Boulevard d'Espagne** (RD763). Le **giratoire des 4 Moulins** sera redimensionné au niveau de l'anneau et la branche Sud sera à 2 voies. Le **giratoire Nord du diffuseur de la RN249** sera élargi et les branches de la bretelle de sortie de la RN249 et de la RD763 Nord (depuis Vallet) passeront à 2 voies.

Localisation des aménagements routiers prévus dans le cadre de la création de la ZAC du Brochet (Source : EMTIS)

Giratoire RD763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie (giratoire des 4 Moulins)

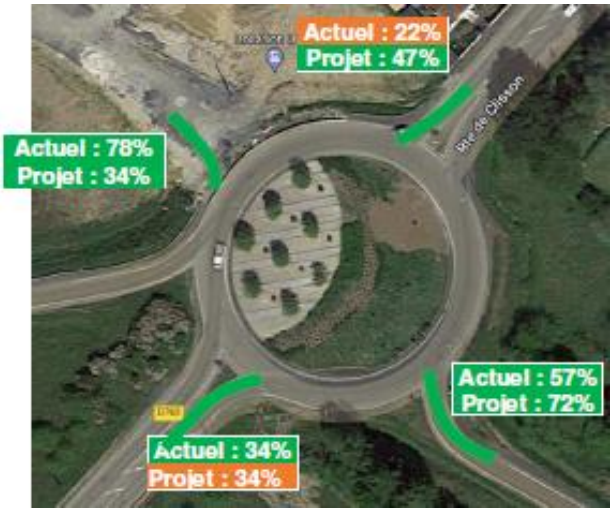
Les aménagements envisagés permettront d'offrir de meilleures réserves de capacité et **amélioreront les conditions de circulation**. Les **capacités résiduelles** seront comprises entre **30 et 47 %.**

Capacités résiduelles avant/après projet et aménagements (source : p.31, étude de trafic EMTIS)

Grâce à ces aménagements, le carrefour giratoire des 4 Moulins sera désengorgé.

Giratoire RD763 / Bretelles de la RN249

L'élargissement de l'anneau et le passage à 2 voies des branches, notamment celle de la RD763 Nord, permettront d'offrir de **meilleures réserves de capacité** et amélioreront les conditions de circulation.



Capacités résiduelles avant/après projet et aménagements (source : p.32, étude de trafic EMTIS)

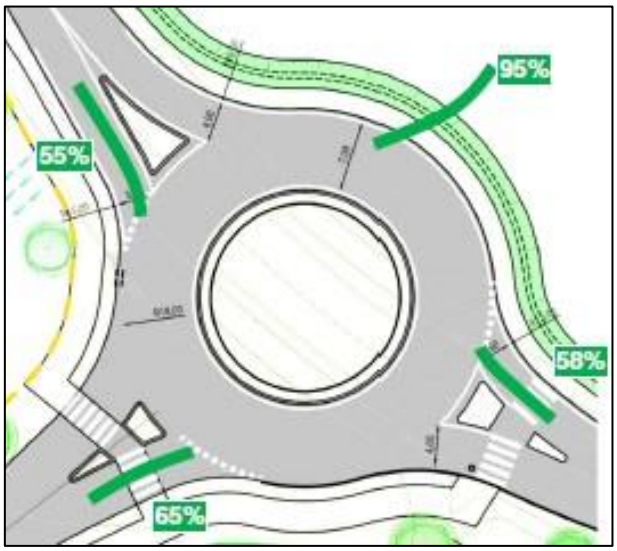
Grâce à ces aménagements, le carrefour giratoire du diffuseur Nord de la RN249 connaîtra de meilleures conditions de circulation.

Nouveau giratoire RD763 (Boulevard d'Espagne : Brochet / Champs-Barrés)

Le projet prévoit la **réalisation d'un giratoire sur la RD763** (boulevard d'Espagne) permettant de créer une entrée / sortie pour la ZACOM, puis dans un second temps pour l'éco-quartier des Champs Barrés.

Les **temps d'attente moyens** sont **faibles** (compris en 2 et 3 secondes). Les **réserves de capacité** sont comprises entre 55 % et 95 %, synonymes de **très bonnes réserves de capacité** pour toutes les branches.

Le futur carrefour giratoire **fonctionnera sans problème.**



Capacités résiduelles avant/après projet sur photo (source : p.34 de l'étude de trafic EMTIS)

❍ Conclusion

Compte tenu des volumes prévisibles, l'impact du projet restera limité en valeur absolue. Les **estimations de réserves de capacité** montrent que les **aménagements envisagés** par la SNC du Brochet, dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, sont **indispensables**. Ils répondent aux estimations de trafic et permettent d'améliorer les **réserves de capacité**.

Concernant le réseau plus éloigné et les grands axes notamment, l'impact sera encore plus diffus et minime.

Cf. Conclusions de l'étude de trafic EMTIS en page 37

Tableau récapitulatif de l'impact du projet sur les axes de circulation :

Axe desserte			Flux actuel	Capacité résiduelle actuelle *	Evaluation des flux générés par le projet	Evolution des flux	Capacité résiduelle future avec aménagements*
RD763 ouest	2 sens	Jour	10400	50%	840	8%	40%
	1 sens entrée giratoire	HPS	571	37%	29	5%	34%
RD763 sud giratoire 4 Moulins	2 sens	Jour	21920	20%	-2100	-10%	60%
	1 sens entrée giratoire	HPS	1126	8%	-97	-9%	47%
Bretelle de sortie N249	2 sens	Jour	2500	70%	310	12%	80%
	1 sens entrée giratoire	HPS	274	57%	29	11%	72%
Accès zone commerciale sud	2 sens	Jour	3020	90%	6150		50%
	1 sens sortie	HPS	133	78%	305		34%
Accès zone commerciale nord	2 sens	Jour			7240		75%
	1 sens sortie	HPS			359		65%

Tableau synthétique de l'impact du projet sur les axes (Source : p.37, EMTIS)

2. Flux journaliers générés par les véhicules de livraison

❍ Pour l'HYPER U et son drive

	ACTUEL & FUTUR		
Secteur	**Rythme hebdomadaire**	**Horaires de livraison**	**Type de véhicules**
Produits "Frais"	23	Journée (entre 5h et 23h)	Semi-remorque / porteur
Produits "Secs"	11	Entre 5h et 12h	Semi-remorque
Bazar/textile	2	Entre 5h et 12h	Semi-remorque
Fournisseurs locaux « frais »	31	Entre 5h et 12h	Porteur / utilitaire
Fournisseurs locaux « secs » / non alimentaire	75	Entre 5h et 12h	Porteur / utilitaire

Le nouveau magasin ne nécessite **pas de livraisons supplémentaires**. Les poids-lourds sont **optimisés** (notamment via des semi-remorques à double étage) et permettent de **transporter davantage de marchandises** et ainsi **limiter le nombre de livraisons**.

Pour ce qui est des horaires de livraisons, ils seront **organisés par U LOGISTIQUE** en fonction des tournées des livreurs.

❍ Pour la cordonnerie et activités annexes de l'HYPER U

La cordonnerie est livrée **1 à 2 fois par mois** par des utilitaires.

L'activité « Pick Up » reçoit les colis entre 9h et 12h qui sont déposés par des utilitaires quotidiennement.

3. Description des accès au projet pour les véhicules de livraison

Au regard de l'emplacement actuel du magasin, les livraisons **ne peuvent pas être effectuées de nuit.** En effet, la zone commerciale des Dorices est **encerclée par des lotissements** : les livraisons ont lieu à partir de 5h. Cette localisation rend **complexe les livraisons**.

Pour se mettre à quai, les poids-lourds ont une zone de retournement avec marche arrière. Cette marche arrière se fait dans un **environnement urbain** pouvant être emprunté par des piétons, des cyclistes et des voitures. Quand bien même, les livraisons sont **réalisées sur des heures creuses** (hors embauche / débauche et hors période de trajet vers les écoles), le site peut être **accidentogène.**

Egalement, par **manque de places dans les réserves**, une réserve déportée dans un bâtiment implanté dans la ZI des Dorices est utilisée par l'HYPER U. Cela implique de la manutention pour les collaborateurs mais surtout des flux PL supplémentaires pour rapatrier les marchandises stockées dans cette réserve.

Cours de livraison actuelles de l'HYPER U (quai sec à gauche et quai frais au centre) avec sa zone de retournement devant des habitations (à droite) Source : U Enseigne (février 2023)

Contrairement à aujourd'hui, l'accès des poids-lourds **ne se fera pas dans un secteur habité** puisque la voie réservée au Sud de la ZAC **empêchera les camions de traverser la zone urbaine de Vallet**. Les camions livrant le magasin utiliseront la voirie poids-lourds accessible à partir du 1er giratoire interne de la ZAC depuis la RD763. Cette voie **contourne toutes les activités commerciales** et est **strictement réservée** à cet effet.

La cour de service de l'HYPER U sera dimensionnée de façon généreuse avec un diamètre de giration supérieur à 34 mètres. L'implantation et l'accès à la cour de service permettront une manœuvre facilitée. Des chasse-roues complétés de marquages au sol permettront le bon positionnement des poids-lourds face aux quais de livraison, tout en **garantissant la sécurité du chauffeur** qui disposera d'un espace de sécurité d'au moins 2 mètres de large entre deux camions.

Les camions auront une aire de livraison disposant de **deux quais de déchargement clos et couverts** pour les poids-lourds. Un 3ème quai à niveau sera adapté aux petits porteurs. Les quais de déchargement seront équipés d'un **système de mise à niveau**.

Les réserves auront une superficie de 4 095 m². Les laboratoires et chambres froides auront une surface de 1 794 m².

IV. ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE, TOUS MODES DE TRANSPORTS CONFONDUS, SELON LA CATEGORIE DE CLIENTS

1. Analyse des flux liés à l'évasion commerciale

L'évasion commerciale sur la zone de chalandise est importante (67.07 %). La majeure partie des achats sont effectués dans des pôles extérieurs. Le projet permettra de limiter les flux automobiles contraints sur de longues distances. Cela peut s'expliquer par la proximité de pôles de taille supérieure (agglomération de Nantes) et la sous-densité en commerces de plus de 300 m² en habillement/chaussures en zone de chalandise.

L'évasion commerciale se fait au bénéfice des **pôles commerciaux extérieurs** de :

- **Clisson**, à 12 km et 16 min, via la RD763, desservant l'actuel site et la ZAC du Brochet.
- **Vertou / Basse-Goulaine**, à 18 km et 20 min, par la RN249 ou les routes départementales passant par le Marais de Goulaine.
- **Cholet**, à 33 km et 28 min via la RN249.
- **Ancenis-Saint-Géréon**, à 27 km et 31 min, par la RD763, desservant l'actuel site et la ZAC du Brochet.

2. Analyse des flux liés aux déplacements domicile-travail

❍ Caractéristiques des actifs résidant à Vallet

Commune de résidence	Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi	Nombre d'emplois dans la commune d'étude	% d'actifs travaillant dans la commune de résidence	% d'actifs travaillant hors commune de résidence
VALLET	4 269	3 754	29.3%	70.7%

Source : INSEE RP2019

Pour 29.3% des actifs (1 250 actifs) qui travaillent et résident à Vallet, ils vont limiter leurs déplacements du fait de la qualité de l'offre générée par le **projet de création de la ZAC du Brochet qui regroupera après transfert-agrandissement du LIDL, de l'HYPER U, du GEMO et du NORAUTO ainsi que la création d'un ECOMIAM**. Ils occupent 33.9 % des emplois que propose la commune.

Pour 70.7% des actifs (3 019 actifs) qui résident à Vallet mais qui n'y travaillent pas, ils travaillent principalement pour 18 % d'entre eux à Nantes, 3 % à Clisson et à Vertou, 2 % à Cholet, Saint-Herblain et Carquefou, etc.

Ils se déplacent principalement en voiture et empruntent :

- la RN249 qui dessert notre projet et permet de rejoindre soit le périphérique Sud de Nantes, soit Cholet.
- la RD763 qui dessert notre projet en direction de Clisson.

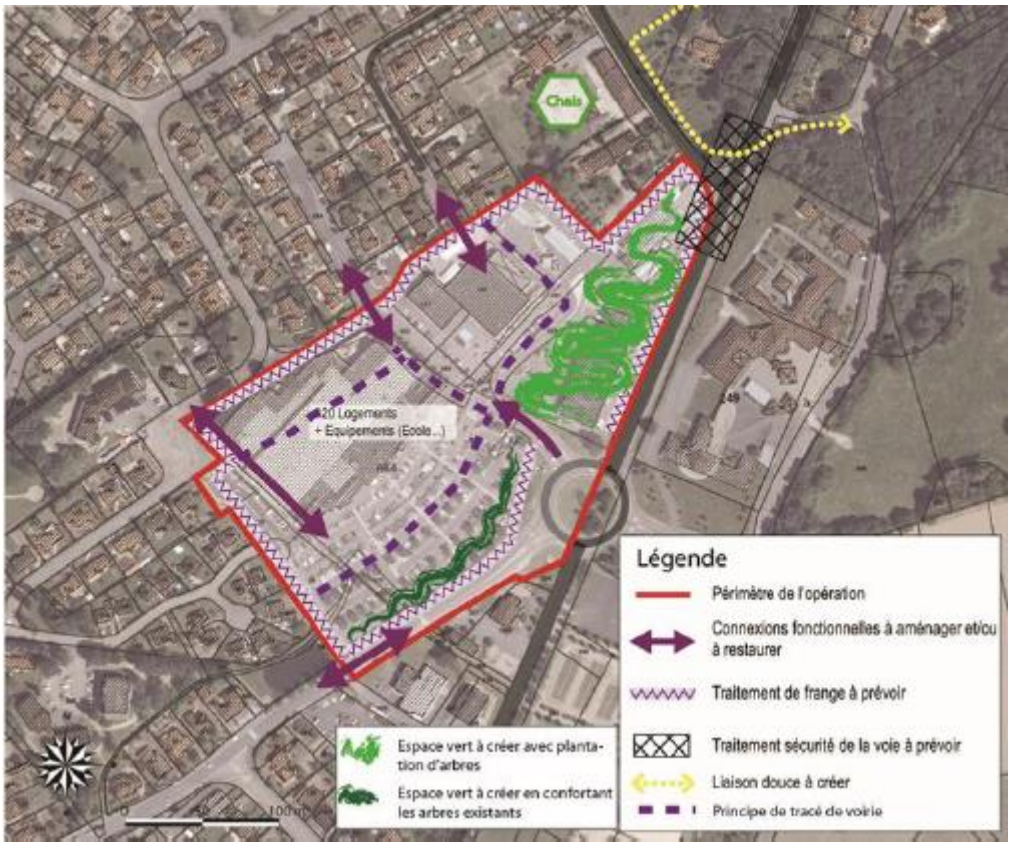
Cf. Cartes flux de mobilité en annexes.

V. DEVENIR DU SITE ACTUEL

Un **protocole de cession** a été signé entre l'Agence Foncière de Loire-Atlantique, agissant pour le compte de la commune de Vallet, et les propriétaires fonciers. La promesse de vente a été signée le 20/03/2019 (*cf.* annexe).

Par conséquent, et selon ce protocole, le **foncier et les bâtiments** abandonnés par le transfert-agrandissement des magasins dans la ZAC du Brochet seront **détruits**, à l'exception du bâtiment U TECHNOLOGIE, et **remis en état** (dépollution) pour la réalisation d'une **opération de renouvellement urbain**.

Le devenir de la zone commerciale des Dorices fait l'objet d'une OAP dans le PLU de Vallet « **OAP 10 - Requalification de la zone commerciale Route d'Ancenis** ». Sera réalisé sur le foncier diverses opérations urbaines et immobilières permettant de densifier le secteur, et de relier les lotissements existants à l'arrière des bâtiments commerciaux au centre-ville de Vallet.



Programmation définie par la commune (Source : p.32, OAP, PLU de Vallet)

La commune de Vallet souhaite **reconvertir le foncier de l'actuelle zone commerciale** pour y développer :

- Soit **140 logements** (collectifs, individuels, privés et sociaux) et y **regrouper tous les équipements liés à la petite enfance et à la jeunesse** (pôle multi-accueil, association des 6-17 ans, CAF…). Le **bâtiment de l'actuel U TECHNOLOGIE**, qui sera conservé, sera rénové pour y installer le pôle enfance / jeunesse.
- Soit un **lycée**. La commune a proposé le site à la région des Pays de la Loire pour l'implantation d'un nouvel établissement dans le Vignoble (en attente de réponse).

Cf. Courrier de la mairie sur le devenir du site des Dorices en annexe

De fait, le programme des constructions repose largement sur le principe du transfert des établissements de la zone des Dorices, et principalement celui de l'hypermarché qui permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur cette zone.

VI.AMENAGEMENTS ENVISAGES POUR LA DESSERTE DU PROJET

1. Description et justification des aménagements

Comme stipulé dans le dossier de réalisation de la ZAC du Brochet, **plusieurs aménagements sont nécessaires à la desserte de la ZAC**. Ces aménagements sont mentionnés dans le programme des équipements publics annexé à ce dossier.

Les **équipements publics**, liés à la desserte et **situés en dehors du périmètre de la ZAC**, sont décrits dans le tableau page suivante.

Ces différents travaux ont été **validés** dans le cadre du **dossier de réalisation de la ZAC du Brochet**. Le Conseil Municipal de Vallet le 29/06/2017 ainsi que le Conseil Communautaire de la CC Sèvre & Loire le 05/07/2017 ont autorisé ces travaux, leur participation financière et les aspects techniques.

Cf. Délibération du Conseil Municipal pour la réalisation des équipements publics de la ZAC en annexe

Cf. Délibération du Conseil Communautaire pour la réalisation des équipements publics de la ZAC en annexe

Cf. Convention technique et financière des aménagements sur la RD763 en annexe

Cf. Courrier de la DIRO en annexe

L'aménagement de la voie d'accès à la ZAC sur l'échangeur de la RN249 a été réalisé dans le cadre de la tranche 1 tout comme le cheminement piéton le long de la voirie d'accès à la ZAC.

A noter, suite à une étude de circulation réalisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC du Brochet (cabinet Mobilitude, 2012), il a été mis en exergue la **nécessité de réaliser des travaux de voirie même sans la ZAC**.

Ces aménagements concernent l'aménagement de 2 voies d'entrée sur la bretelle de sortie de la RN249. Ces travaux sont **réalisés**. Ils ont été financés par l'Etat à hauteur de 100 425 € HT et réalisés par la DIRO.

A faire, même sans la ZAC	A faire, suite à l'aménagement de la ZAC
• 2 voies d'entrée dans le giratoire sud de l'échangeur sur 40 à 60 m à partir de la bretelle sud-ouest (venant de Nantes) • 2 voies d'entrée dans le giratoire sud à partir de la RD763 sud (venant de Clisson) • 2 voies d'entrée dans le giratoire nord de l'échangeur sur 30 à 50 m à partir de la RD 763 nord (face à la gendarmerie) • Le redimensionnement léger du giratoire des 4 moulins pour faciliter la giration des poids lourds.	• Voirie interne de la ZAC • Giratoire sur le boulevard d'Espagne • Sortie de la ZAC à deux voies sur le giratoire nord de l'échangeur • 2 voies d'entrée dans le giratoire nord de l'échangeur sur 40 à 60 m à partir de la bretelle nord-est (venant de Cholet).

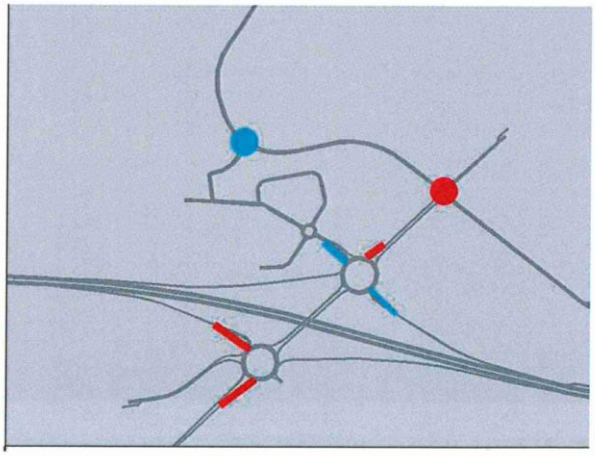


Figure 54 : Les aménagements à réaliser sur le réseau viaire, avec et sans projet de ZAC

Source : Etude d'impact environnemental, dossier de réalisation de ZAC, p.118

Le restant des travaux à faire même sans la ZAC pour améliorer la fluidité du trafic sur la RD763 et l'échangeur de la RN249 seront **réalisés dans le même temps que l'aménagement de la tranche 2 de la ZAC du Brochet** (partie commerce objet de la demande).

L'ensemble des aménagements présentés dans le tableau ci-après est **indispensable à la ZAC**. Ils seront donc **réalisés pour l'ouverture de la zone commerciale** comme prévus dans les délibérations ou conventions annexées au dossier.

2. Estimation des coûts supportés par la collectivité

Comme certains aménagements sont **nécessaires avec ou sans la ZAC du Brochet**, les collectivités participent au financement.

- La participation à hauteur de 8.6 % soit 42 650 € HT de la commune de Vallet pour **l'aménagement des cheminements piétons le long de la** RD763 (boulevard de l'Espagne) a été validée par le Conseil Municipal en date du 29/06/2017.
- La Communauté de Communes Sèvre et Loire participera au financement des aménagements prévus sur le **giratoire Sud de l'échangeur de la RN249** à hauteur de 42 638 € HT.
- Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique participe à hauteur de 75 000 € HT pour les travaux de réaménagement du giratoire Nord de la RN249. Une partie de ces aménagements sont **déjà livrés**.
- L'Etat a financé le réaménagement en 2 voies de la bretelle de sortie de la RN249 (depuis Nantes). Ces travaux sont **déjà livrés**.

Voir le tableau page suivante et lien vers les annexes sur la page précédente.

Equipements	Maitre d'ouvrage	Coût	Participation des collectivités	Gestionnaire après réalisation	Calendrier de livraison
Réalisation d'un giratoire sur la RD763 (boulevard de l'Espagne) avec les bandes de roulement correspondantes avec : - Espaces verts le long de la RD763 - Cheminements piétons le long de la RD763	SNC DU BROCHET (Aménageur)	495 150 € HT	42 650 € HT (Ville de Vallet)	Conseil Départementale de Loire-Atlantique (CD 44) & Ville de Vallet Association Syndicale Libre (ASL) Ville de Vallet	2025/2026[4]
Redimensionnement du giratoire des 4 Moulins pour faciliter la giration des PL : - Bande de roulement - Cheminement piéton autour du giratoire	Aménageur	30 115 € HT	-	CD 44 Ville de Vallet	2025/2026
Redimensionnement de la bande de roulement entre le giratoire des 4 Moulins et le giratoire Nord de la RN249	Aménageur	60 235 € HT	-	CD 44	2025/2026
Aménagement de 2 voies d'entrée vers Vallet sur le giratoire Nord de la RN249	Aménageur	115 075 € HT	-	Etat	2025/2026
Réaménagement du giratoire Nord de la RN249 : - Elargissement de la chaussée annulaire - Aménagement de la voie d'entrée de la ZAC - Aménagement d'un cheminement piéton le long de l'accès à la ZAC	Aménageur	240 260 € HT	75 000 € HT (CD 44)	CD 44 CD 44 & ASL ASL	2025/2026 Déjà réalisé Déjà réalisé
Réaménagement du giratoire Sud de la RN249 : - Elargissement de la chaussée annulaire - Aménagement de 2 voies d'entrée sur la RD763 depuis Clisson - Aménagement de 2 voies d'entrée sur la bretelle de sortie de la RN249	Aménageur Aménageur État	90 240 € HT 70 035 € HT 100 425 € HT	42 638 € HT (CCSL)	CD 44 CD 44 État	2025/2026 2025/2026 Déjà réalisé

[4] 2025/2026 est la date estimée d'ouverture des magasins de la ZAC en **comptant les recours et les travaux d'aménagement / construction**.

V. EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commerçants
autrement

I. MESURES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Une étude énergétique, annexée au dossier, a été réalisée par le bureau d'études SOLARA à la demande du maître d'ouvrage (lien vers l'annexe).

L'objectif du magasin est de créer un bâtiment à énergie positive.

Les **mesures de réduction de la consommation énergétique du bâtiment** portent sur :

- une **conception bioclimatique** du bâtiment (casquettes, auvent et mur rideau) tendant vers la RE2020. [5] Les bureaux seront **isolés par l'extérieur avec de la laine de bois** (épaisseur 16 cm) pour réduire les besoins en chauffage et rafraîchissement.
- la **toiture** sera de **teinte claire** pour favoriser le réfléchissement et des **protections solaires** seront disposées sur les parois pour réduire l'échauffement ➔ **Gain énergétique de 10 % sur le chauffage et de 15 % sur le rafraichissement.**
- l'installation de **roof-tops réversibles de type pompe à chaleur (PAC) de type air/air** pour assurer le chauffage et le rafraichissement. Une **boucle d'eau** sera mise en place sur le **système de récupération de chaleur de la production frigorifique** ➔ **Gain de 5 à 10 % sur la consommation de climatisation et de 80 % sur les consommations de chauffage.**

- le **rafraîchissement** sera assuré par les **pompes à chaleur (PAC) air/air** intégrées à l'installation et le **renouvellement de l'air** sera contrôlé par des **sondes CO_2** ➔ **Gain de 5 à 10 % sur la consommation de climatisation.**
- l'installation de **ventilateurs à haute efficacité énergétique** dans les locaux sociaux. Aussi, l'**inertie thermique** du bâtiment sera valorisée par une **ventilation nocturne** en été pour rafraîchir le bâtiment et limiter l'utilisateur des climatiseurs ➔ **Gain de 60 % sur la consommation électrique.**

Centrale R744 transcritique

- la mise en place d'une installation frigorifique par une **production transcritique fonctionnant au CO_2** avec divers équipements réduisant les consommations (détenteurs électroniques, régulation des hautes et basses pressions…) ➔ **Gain de 100 % sur les émissions liées au fluide.**
- l'installation d'un système de **récupération de chaleur** pour la **production d'eau chaude sanitaire (ECS) et le chauffage** ➔ **Gain de 90 % sur la consommation d'ECS.**
- l'installation de **vitrines réfrigérées en froid négatif et positif fermées** avec double-vitrage et fonctionnant au CO_2. ➔ **Gain de 20 % sur la consommation des meubles froid négatif et de 40 % sur les meubles froid positif.**
- l'installation d'un **éclairage à technologie LED** dans l'ensemble du bâtiment (surface de vente, réserves, locaux sociaux et techniques). L'éclairement sera assuré par des **sondes de luminosité en fonction de l'éclairage naturel** ➔ **Gain de 15 % sur les besoins en éclairage.**

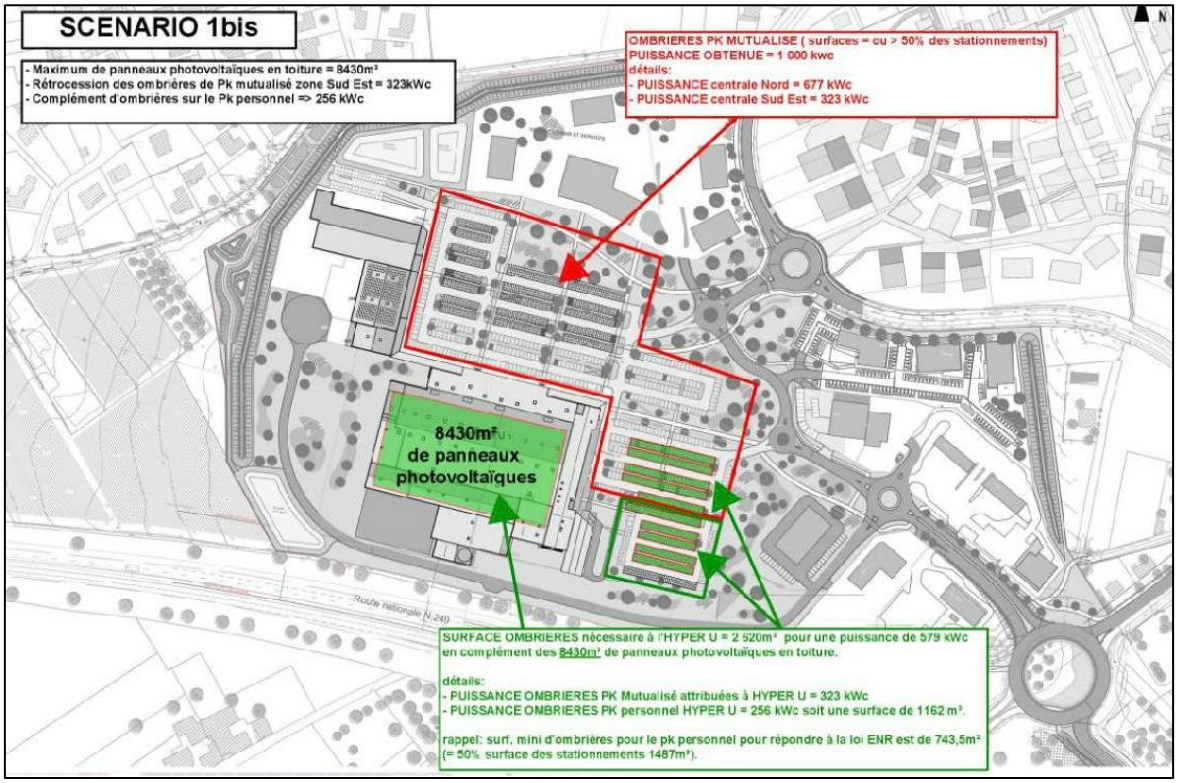
[5] A date, seule la partie bureaux / locaux sociaux sera RE2020 car le décret d'application pour la partie commerce n'est pas encore publié. La partie commerce dépassera largement les obligations de la RT2012.

- la mise en place de **mousseurs et de robinetteries à détection infrarouge** sur l'ensemble des points de puisage de l'eau potable ➔ **Gain de 20 à 30 % sur les consommations d'eau potable.**
- la pose d'une **cuve de récupération des eaux pluviales de toiture de 150 m³** destinée après filtration à **l'arrosage des espaces verts**, notamment de la toiture végétalisée, et des **plantes vendues par le magasin**, au **nettoyage des sols** et de la cour de service et au **remplissage de la cuve de sprinklage➔ Gain de 80 % sur les besoins en eau potable.**
- l'installation d'une **centrale de production d'électricité** grâce à des **panneaux photovoltaïques sur 8 430 m²** en toiture et **2 620 m² en ombrière** (parking du personnel et partie du parking mutualisé).
- la mise en place de **compteurs d'énergie** et l'installation d'un **système de Gestion Technique du Bâtiment** pour l'ensemble des équipements du bâtiment ➔ **Gain de 5 à 10 % sur les consommations.**

A noter que le magasin se fournira en **biogaz** produit via le **principe d'économie circulaire**. Les **biodéchets** de l'HYPER U seront, comme aujourd'hui, **collectés pour être valorisés via le principe de méthanisation**. **L'usine de méthanisation** est située sur la commune de La Séguinière, dans le Maine-et-Loire, à **moins de 30 km au Sud-Est du magasin**. Les **biodéchets transformés en biogaz** serviront à **approvisionner l'HYPER U.**

II. LES ENERGIES RENOUVELABLES INTEGREES AU PROJET

Le projet s'accompagne de la pose d'une **centrale de production d'électricité photovoltaïque** sur une **surface de 8 430 m²** en toiture du bâtiment et **2 620 m² en ombrière** (1 162 m² sur le parking du personnel et 1 458 m² sur le parking mutualisé). L'installation photovoltaïque occupera **56.2 %** de l'emprise au sol créé du lot HYPER U (17 051 m²).



Le **production annuelle** d'électricité sera de **2 566 775 KWh** et sera **autoconsommée** pour partie. Le **surplus** sera **revendu.** Cela représente 40 % de la consommation future totale du magasin.

Le détail de la centrale photovoltaïque est présenté dans l'étude énergétique (lien vers l'annexe).

A noter que le projet s'accompagne de la **création d'une toiture végétalisée de 140 m²**.

Au total sur le lot HYPER U, la surface couverte par les panneaux photovoltaïques et la toiture végétalisée sera de 9 592 m² soit 57.1 % de l'emprise au sol créée (15 889 m² de bâtiment + 1 162 m²d'ombrières).

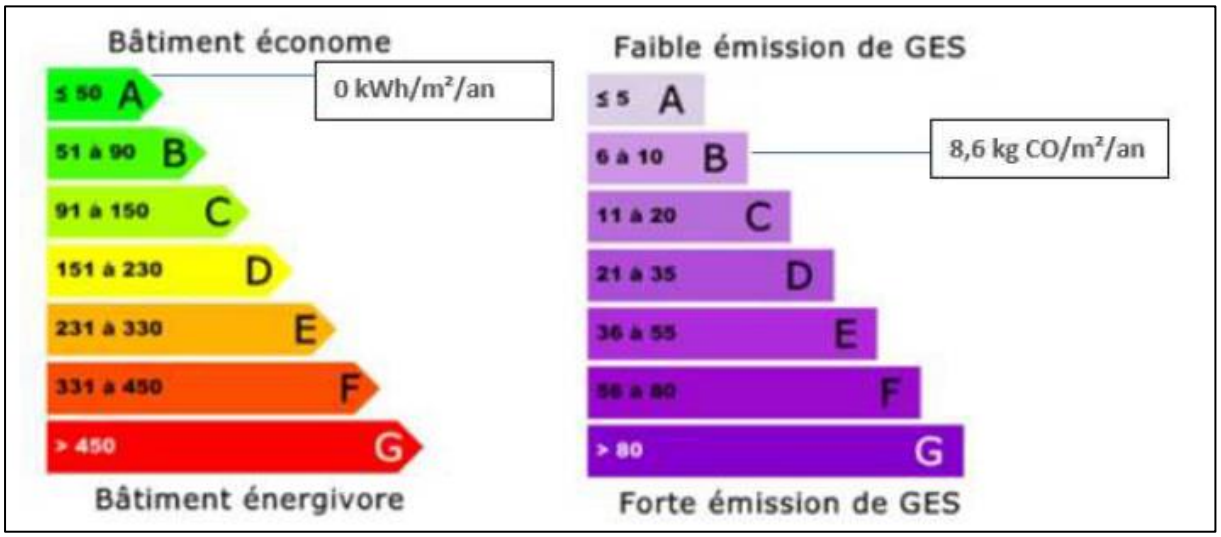
L'installation photovoltaïque permet de réaliser un bâtiment à énergie positive c'est-à-dire que la production photovoltaïque compense les consommations d'électricité et de gaz.

Egalement, le **projet d'aménagement du lot commun de la ZAC** où sera implanté le parc de stationnement disposera de **5 355 m² de panneaux photovoltaïques en ombrières** dont 1 458 m² alimenteront l'HYPER U. La puissance installée sera de 1 034 kWc. L'installation photovoltaïque produira 1 189 mWh/an. Les places de stationnement du lot commun occupent 7 690 m².

⇨ **Ainsi, 69.6 % du parking sera couvert par des ombrières photovoltaïques.**

III. BILAN DES CONSOMMATIONS

Compte tenu des choix techniques décrits ci-avant, le **profil énergétique** du site sera le suivant :



Profil énergétique du projet (Source : SOLARA, p.6)

Par comparaison avec le magasin actuel, le futur HYPER U réduira de 30 % ses consommations énergétiques sans prendre en compte l'installation photovoltaïque. **Grâce à la centrale photovoltaïque mise en place, le bâtiment sera à énergie positive.**

IV. DESCRIPTION DES EMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ A EFFET DE SERRE GENEREES PAR LE PROJET ET MESURES ENVISAGEES POUR LES LIMITER

Un **bilan de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre** a été réalisé (*cf*. bilan des consommations page précédente).

V. PRODUITS, EQUIPEMENTS ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION ECO CONCUS UTILISES DANS LE CADRE DU PROJET

Les principes constructifs assureront la durabilité et l'adaptabilité de l'ouvrage dans le temps.

Les concepteurs du projet privilégieront l'utilisation de matériaux facilement recyclables et répondant aux normes sanitaires. Entre autres :

- Peintures satisfaisant au critère de limitation des COV (Composés Organiques Volatiles) et ayant un éco-label (NF Environnement ou éco-label européen).
- Panneaux menuisés à faible concentration en formaldéhyde.

VI.IMPACT DU PROJET EN TERMES D'ARTIFICIALISATION DES SOLS

A terme, la ZAC du Brochet (programme commercial, objet de la demande, et programmes tertiaires - tranches 1 et 3) **artificialisera 88 354 m².**

	Situation en août 2021		Situation après projet	
	En m²	*En %*	En m²	*En %*
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti	1 529	*0,9*	28 648	*16,5*
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement	9 637	*5,5*	52 663	*30,3*
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux	-	-	6 822	*3,9*
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux)	34	*0,02*	11 421	*6,6*
Total des surfaces artificialisées	**11 200**	***6,4***	**99 554**	***57,3***
Surfaces naturelles ou végétalisées	162 677	*93,6*	74 323	*42,7*
Total des surfaces non artificialisées	**162 677**	***93,6***	**74 323**	***42,7***

Tableau des surfaces artificialisées ou non issu de la page 141 de l'AIE en annexe (source : RMD, 2LM)

Comme le démontre l'analyse d'impact économique réalisée par le cabinet habilité RMD (*cf.* page 131 de l'AIE annexée à ce dossier), le **projet est compatible avec les critères de l'article R.752-6-4.**

- Le projet est **intégré dans l'urbanisation environnante**, en continuité urbaine, face à un secteur réservé pour l'éco-quartier des Champs-Barrés. Le site est localisé en **entrée de ville Sud** et **localisé dans le périmètre de la ZAC du Brochet**, d'ores-et-déjà partiellement urbanisée, expression d'un projet global, s'inscrivant dans une **logique de renouvellement urbain de la commune** via :
  - le transfert des activités de la zone commerciale actuelle qui sera réorientée vers l'accueil de logements avec une densité élevée ou l'accueil d'un lycée.
  - le transfert d'activités commerciales existantes sur la commune au sein de la ZAC et création d'une activité inexistante au sein de la zone de chalandise (magasin ECOMIAM) pour une **mixité des fonctions** (commerces, services et bureaux).

  Le projet est en **conformité avec les règles d'urbanisme** à savoir le règlement de la zone 1AUEz et l'OAP du PLU de Vallet. Le projet est également compatible avec les orientations du SCOT (approuvé le 29/06/2015 et modifié le 10/02/2020).

- Le projet contribue aux besoins du territoire dont la **population est en constante augmentation** (+ 12.01 % sur la zone de chalandise et 11.72 % sur Vallet).

  Le secteur est dynamique commercialement comme en atteste le **faible taux de vacance commerciale** de l'environnement proche (7.97 %) et de Vallet (3.85 %).

  Les **densités commerciales en alimentaires et non-alimentaire** sont **inférieures aux moyennes nationales et départementales**. Le projet permettra de réduire l'évasion commerciale supérieure à 43 % en alimentaire et d'environ 60 % en non-alimentaire.

Au regard des critères alternatifs :

- Le projet est **situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Brochet**, à vocation économique, **porté par la Communauté de Communes Sèvre et Loire**. Opération publique, la ZAC permet la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Cette ZAC est déjà urbanisée car plusieurs activités y sont installées et les aménagements de VRD sont d'ores-et-déjà réalisés (*extrait de la page 154 de l'AIE RMD*).
- Le projet s'intègre dans un **secteur d'implantation préférentielle prévu dans le DACOM**, annexé au DOO du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015. Il s'agit de l'**unique ZACOM du SCOT**, la ZACOM de Vallet, correspondant au périmètre de la ZAC du Brochet (*extrait de la page 154 de l'AIE RMD*).

Le projet répond aux critères de dérogation obligatoires et à deux critères dérogatoires alternatifs.

VII. MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

A l'échelle du lot HYPER U, le projet prévoit de **réaménager 15 925 m² d'espaces verts soit 41.1 % du lot** et la plantation de 76 arbres de haute-tige et 45 arbres cépées.

A l'échelle de la ZAC du Brochet, ce sont **73 029 m² soit 49 % du tènement foncier qui seront perméables** grâce à 65 343 m² d'espaces verts et paysagers (dont 140 m² de toiture végétalisée et 881 m² de stationnement terre/pierre/gazon), 7 686 m² de stationnement perméable ainsi que la plantation de 327 arbres de hautes tiges, 308 arbres de cépées et 1 145 jeunes arbres bocagers.

En complément des surfaces perméables, le projet sera composé d'une **toiture végétalisée de 140 m²**.

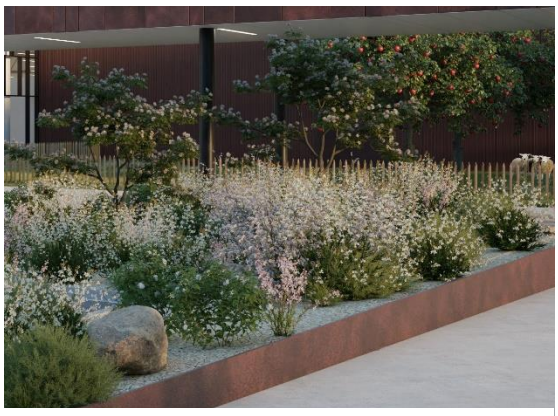
VIII. GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES VERTS POUR FAVORISER LA BIODIVERSITE ET PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

La gestion et l'entretien des espaces verts est un point particulier de vigilance et d'anticipation dans la conception des aménagements proposés.

L'ensemble de la ZAC sera traité en **gestion différenciée** afin de **favoriser la biodiversité de la faune et de la flore**, d'**économiser les ressources en eau** et en **énergie**, et d'optimiser les coûts d'entretien. Ces principes de gestion vont s'appliquer sur les **espaces mutualisés** et à l'intérieur des lots « privés ».

Les **espèces végétales** sélectionnées seront toutes rustiques avec une **capacité à s'épanouir en terrain sec et à subir des périodes de sécheresse**, et ce afin de **limiter voire annuler les besoins en arrosage** passé la période de confortement. Des **cuves de récupération des eaux de pluies** seront installées sur les bâtiments. Des **cuves supplémentaires** pourront être installées au droit des ombrières pour venir compléter les besoins en eau si nécessaire. Dans l'immédiat, l'eau des ombrières sera envoyée dans les noues paysagères pour infiltration.

Les massifs seront composés **d'arbustes et vivaces mixtes sur un paillage en copeaux de bois** sur une épaisseur de 10 cm au minimum, permettant de **limiter l'évaporation de l'eau du sol** et l'installation d'adventices, et donc les besoins en désherbage. Celui-ci s'effectuera uniquement de manière mécanique, l'usage des produits phytosanitaires étant proscrit. La densité de plantation sera élevée et la diversité d'espèces importante afin de **couvrir la totalité des espaces avec plusieurs strates** (arborée, arbustive et herbacée) et **permettre une biodiversité riche offrant des ressources pour la faune**.



Aménagements paysagers limitant le recours à l'eau

Dans le cadre de la **protection des populations d'oiseaux**, les **tailles** seront **limitées** au maximum et se feront **hors période de nidification**. Les ports naturels des arbres et arbustes seront privilégiés et la taille douce au sécateur imposée sur l'ensemble des espaces quel que soit le mode de gestion appliqué.

La quasi-totalité des **espaces enherbés** sera traitée en **prairie ou en prairie fleurie**, avec la mise en place d'une **gestion en éco-pâturage,** notamment sur le lot de l'HYPER U. Le gestionnaire fera appel à un **prestataire spécialisé** pour installer un **troupeau ovin** sur les 17 700 m² disponibles clôturés, divisibles en plusieurs parcelles si nécessaires pour la mise en place de rotation de pâture. Le **verger** sera **implanté** dans **l'enceinte de cette pâture**, avec des **protections adaptées** pour les troncs des fruitiers.

Pour les **autres espaces**, la **tonte** ne sera **appliquée** qu'aux **espaces nécessitant une visibilité particulière pour la sécurité des automobilistes et usagers**. Le reste des espaces seront traités en **tonte différenciée et la fauche annuelle ou bisannuelle** appliquée dès que possible, laissant à la **microfaune des espaces de prairie refuge**. L'exportation des déchets de taille sera privilégiée vers le **site de compostage** ou pour être **valorisée par un agriculteur pour ses besoins propres**.

Les **déchets verts** générés par l'entretien seront **stockés et compostés sur site pour réutilisation en amendement des espaces plantés.** Les pratiques d'entretien seront périodiquement évaluées afin de les ajuster et de mesurer leur impact sur la biodiversité du site.

IX. MESURES PROPRES A LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIEES A L'ACTIVITE

1. Gestion des eaux pluviales

A l'échelle de la ZAC du Brochet, et ce afin de réguler les rejets des eaux pluviales, il sera conçu **trois bassins de régulation des eaux de pluie d'une capacité respective de 1 100 m³, 2 100 m³ et 1 100 m³**. La collecte des eaux pluviales et les ouvrages de rétention qui seront créés pour réguler les débits évacués vers le milieu naturel auront une **fonction épuratrice importante par sédimentation des principaux polluants**.

Bassins de rétention du Brochet

La mise en place d'une **végétation herbacée** dans les **bassins de rétention** des eaux jouera un **rôle** important **de protection de la qualité des milieux aquatiques** vis-à-vis des éléments polluants, en particulier pour les pluies les plus fréquentes, d'intensité réduite. Ce dispositif sera renforcé par la mise en place d'un **traitement des eaux via un filtre planté**, situé juste avant la sortie des bassins, et qui assurera une **complète épuration des eaux collectées** avant leur rejet dans la nouvelle zone humide à créer.

Dans ce filtre planté, un **processus biologique de dégradation de polluants** vient s'ajouter au **processus physique de décantation**. Ainsi, les eaux pluviales rejetées en aval de la future ZAC seront **sans impact qualitatif** sur la qualité des eaux du ruisseau du Poyet et de la Goulaine.

La récupération des eaux pluviales

Une **cuve de récupération** des eaux pluviales de toiture d'une **capacité de 150 m³** sera installée afin de **nettoyer les sols** et la cour de service, **d'arroser les plantes vendues par le magasin** et les espaces verts, notamment la toiture végétalisée, ainsi que de **remplir de la cuve de sprinklage**.

La gestion des infiltrations

Le parc de stationnement de la ZAC sera réalisé avec un **revêtement perméable** (hors places PMR). **Toutes les places non PMR**, soit 731 places seront **perméables**. Les stationnements perméables seront de deux types : **pavés drainants à joints engazonnés** et **mélange terre-pierre-gazon** (77 places des parkings des personnels).

Exemples de parkings perméables en mélange terre/pierre/gazon pour le zénith de Limoges (Source : Google) et de pavés drainants (Source : Google)

La partie en **pavés drainants à joints enherbés** sera réalisée avec des pavés béton à ergots pour des joints d'une largeur de 3 cm pour **maximiser la perméabilité**. L'**entretien** se fera **naturellement** car la fréquentation limitera la pousse du gazon. Le mélange grainier sera sélectionné pour avoir une couverture rapide, une grande résistance au piétinement et une pousse limitée.

Pour les espaces en **mélange terre-pierre-gazon**, une membrane de renforcement de type « Grass Protecta » pourra être installée en surface pour garantir la pérennité de l'installation.

Stationnements perméables (pavés drainants à joints enherbés et mélange terre/pierre/gazon en périphérie

Ce type de sol est un **système de reconstruction des sols** permettant d'assurer en même temps la portance du sol, et la croissance et le développement des racines de la végétation. Le **principe du mélange terre-pierre** consiste simplement à **mélanger de la terre végétale et des pierres**. Les pierres juxtaposées créent un squelette rigide et résistant au compactage. Les pierres se bloquent les unes les autres pour former le squelette autobloqué portant, laissant des espaces libres entre elles où la terre se localise sans compactage. Les racines des plantes et des arbres peuvent ainsi coloniser la terre en contournant les pierres.

Cf. note descriptive en annexe

Un **réseau de noues paysagères de 1 770 m²**, dont 340 m² sur le lot HYPER U, sera présent sur l'ensemble de la ZAC et connecté aux bassins Nord et Sud (*cf.* plan masse réseaux EP en annexe).

Coulée verte (à gauche), noues paysagères sur le parking (centre) et toiture végétalisée (à droite)

Une **toiture végétalisée de 140 m² s**era mise en place sur la façade Est du bâtiment de l'HYPER U. Cette toiture végétale sur-mesure sera dite « intensive » avec une **épaisseur de substrat de 40 cm** (en plus de la couche drainante et filtrante). Elle ne sera pas végétalisée avec un tapis pré-cultivé mais avec un **mélange sur-mesure de végétaux en godets et conteneurs identiques à ceux plantés en pieds de façade**, avec un mélange adapté à l'exposition et au terrain sec. Le support de culture sera composé d'une part de terre végétale, de compost et de pouzzolane pour alléger le poids sur la dalle tout en gardant des propriétés satisfaisantes pour la culture de ces végétaux. L'arrosage pourra être ajouté pour garantir la reprise les premières années et assurer un apport raisonné et mesuré pour les périodes sèches.

2. Traitement des déchets

❍ Le traitement des effluents ou eaux usées

L'ensemble des **eaux usées** de la ZAC du Brochet sera collecté par un **réseau séparatif** qui **rejoindra le réseau d'eaux usées existant** en aval. Les **eaux usées nouvelles** seront acheminées à la principale **station d'épuration** du secteur Vallet/Mouzillon située à Mouzillon. Cette station fonctionne actuellement à **environ 30 % de ses capacités**.

❍ La gestion des déchets d'activité

Convaincus que **le meilleur déchet est celui que l'on ne produit pas**, l'HYPER U s'engage pleinement dans les objectifs de la coopérative afin de réduire la production de déchets, alimentaires et non alimentaires, et, pour les déchets inévitables, à favoriser leur valorisation.

Quelques actions de la coopérative

Signataire du Pacte National sur les emballages plastiques en février 2019, le Groupement U prévoit de rendre tous ses emballages entièrement réutilisables, recyclables ou compostables d'ici à 2025.

La valorisation des déchets organiques

Il s'agit des produits alimentaires issus :

- des activités métiers (Boulangerie, Pâtisserie, Fruits & Légumes, Viande, Poisson),
- ayant une DLC (Date Limite de Consommation) ou DLUO (Date Limite d'Utilisation Optimale) dépassée.

Avec ce processus de tri déchet par déchet, les équipes du magasin réussissent à **valoriser les déchets alimentaires** dans les filières organiques correspondantes. Ils sont **collectés** par VEOLIA pour être **méthanisés**. L'usine de méthanisation est locale et située à La Séguinière (49) à moins de 30 km du projet. Cela représente 48 tonnes par an.

Le magasin donne également des **biodéchets à l'association « Pile Poils »** de Gesté (49) qui fait du **sauvetage d'animaux**. Ainsi, les animaux reçoivent des **dons de nourriture** (1 830 € en 2022).

Les produits dont l'aspect est abîmé mais dont les propriétés gustatives et nutritives sont intactes sont identifiés afin d'être :

- **donnés à des associations** (Restos du Cœur, Banque Alimentaire, Pain Partagé ou L'autre Cantine). Par an, cela représente 17 390 € de dons.
- **vendus à prix réduits aux clients** dans le cadre de la démarche « zéro gâchis ». Par semaine, cela représente 5 500 €.
- **valorisés sous la forme de paniers fruits et légumes.**
- **vendus sous la forme de paniers *Too good to go.***

Les collectes pour Les Restos du Cœur et La Banque Alimentaire permettent également de faire des dons alimentaires.

Les emballages générés dans le cadre de l'activité de distribution et de production

Les emballages recyclés

Dans le cadre de son activité de distribution, l'HYPER U reçoit des produits dans différents types d'emballage.

L'ensemble des emballages sont triés au sein du magasin et recyclés au sein des dispositifs de la coopérative :

	Dispositif existant pour le tri	Quantité collectée et recyclée (en tonne)
Plastiques	1 presse à balle	19
Cartons	1 presse à carton	289.9
Polystyrène	1 presse à balle	2.5
Aluminium	1 box de récupération	0.2
Cintres	1 box de récupération	0.4
Papier	1 box de récupération	2.7
	TOTAL	**314.7**

Les actions pour le territoire : le traitement des déchets clients

En tant qu'acteur impliqué du développement de son territoire, le magasin réserve un espace dédié à la collecte de différents déchets de ses clients. Si la collecte de certains déchets est soumise à une obligation réglementaire, telle celle des DEEE (déchets électriques, électroniques en fin de vie), les autres en revanche sont à l'initiative du magasin.

Il s'agit par exemple de la récupération de :

- plastiques ou cartons issus des emballages des produits achetés,
- piles, ampoules ou encore cartouches d'encre, etc…

Photographie non contractuelle

X. NUISANCES GENEREES PAR LE PROJET ET MESURES PROPRES A EN LIMITER L'AMPLEUR

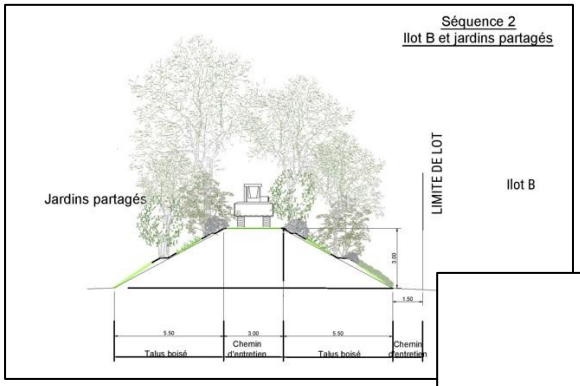
1. Limitation de l'impact visuel

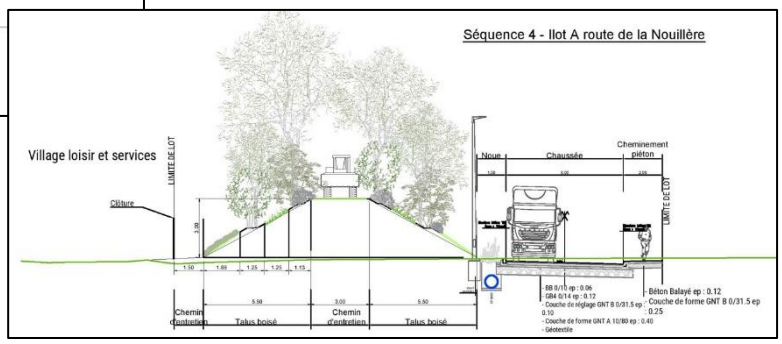
L'**impact des constructions** dans le paysage proche sera **limité** car les grands bâtiments seront localisés le plus au Sud possible. De plus, une **cohérence bâtie forte** sera recherchée, grâce à l'implantation de **fronts bâtis proches les uns des autres**, et par un **traitement architectural commun des façades** et des arrières de l'ensemble commercial.

Le projet s'inscrit dans un **tissu dédié principalement à l'habitat**. Il est essentiel de veiller à en **limiter l'impact visuel depuis les zones d'habitation**, au Nord et à l'Ouest du terrain.

Plusieurs leviers permettent de **limiter l'atteinte visuelle du projet** vis-à-vis des terrains riverains, à commencer par le **traitement paysager**.

- Aussi, la mise en place d'un **talus boisé en retrait des limites** Nord et Ouest du site, concourt à **maintenir visuellement à distance l'ensemble commercial** depuis les terrains avoisinants.



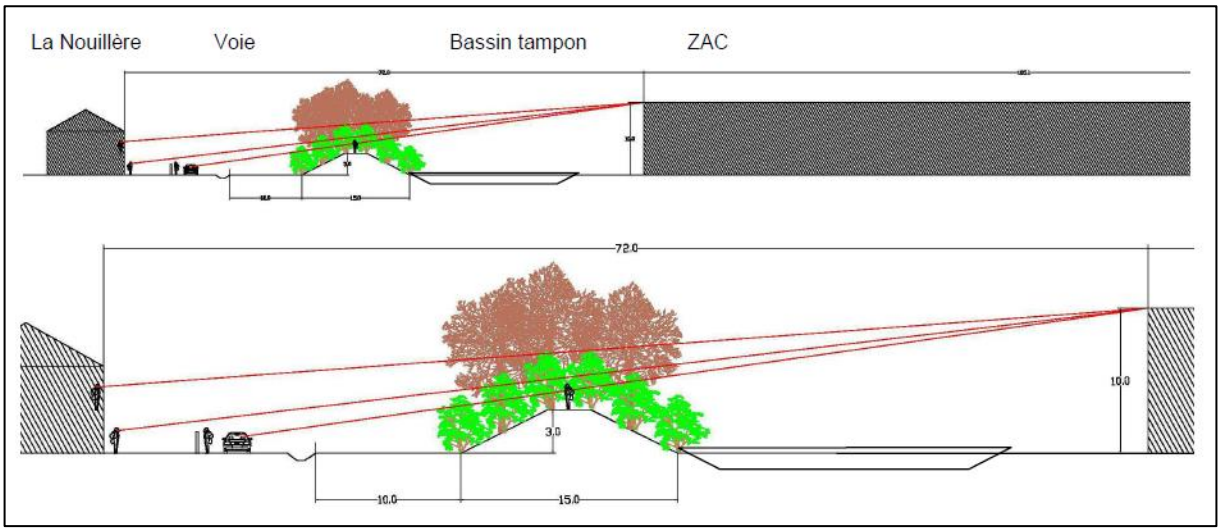


- Le deuxième levier porte sur la **conception architecturale** :
  - la hauteur des bâtiments limitée : le **travail sur l'échelle du piéton** concourt à donner à ces bâtiments une proportion plus humaine.
  - les **volumétries** sont également travaillées : creusées et extrudées de façon à **rompre l'aspect massif et monolithique** propre à ce type de programme.
  - le travail sur la matière, l'emploi de matériaux qualitatifs et pérennes, l'**usage de teintes douces et naturelles**, associés à une réflexion sur les teintes de brique, de terre cuite, inscrites dans le territoire tendent à **intégrer cet ensemble bâti dans le paysage bocager**.
- Le troisième critère essentiel dans la maîtrise de l'impact visuel du bâtiment est le **positionnement des zones techniques** (cours de livraisons, accès de service, locaux et organes techniques) en périphérie du site ; **en retrait des zones accessibles au public**. Desservies par une voirie dédiée, ces zones sont **dissimulées aux yeux du client**. Le maintien des **rideaux d'arbres existants et la mise en place de nouvelles plantations sur talus** fournissent une **protection visuelle efficace** pour les riverains, et créent un **espace de transition** où la faune locale peut trouver refuge. Les **organes techniques** en toiture seront également masqués grâce à un acrotère suffisamment haut pour pouvoir les dissimuler.

Traitement paysager masquant les zones techniques des constructions depuis la Nouillère (existant en bas)

Concernant les **installations techniques**, il sera mis en œuvre des équipements extérieurs (condenseurs à air pour le froid, climatisation, pompes à chaleur aérothermiques) de sorte qu'ils ne soient **pas visibles depuis les abords** du site.

Les **franges de la ZAC** seront fortement **végétalisées**. Ainsi, avec les merlons à l'Ouest, au Nord-Ouest et à l'Est, un **boisement sera réalisé** afin de créer un **nouveau paysage de qualité**. Cet aménagement paysager végétal **isolera visuellement les habitations** de la zone commerciale projetée et sera efficace en toute saison. L'épaisseur du filtre d'environ 15 mètres étant suffisante pour que la végétation dépourvue de feuillage masque le bâti.



En frange du Boulevard d'Espagne, une **bande végétalisée** sera **plantée** afin de créer un **premier plan qualitatif** permettant de **percevoir les bâtiments mais limitant l'impact des voitures stationnées**.

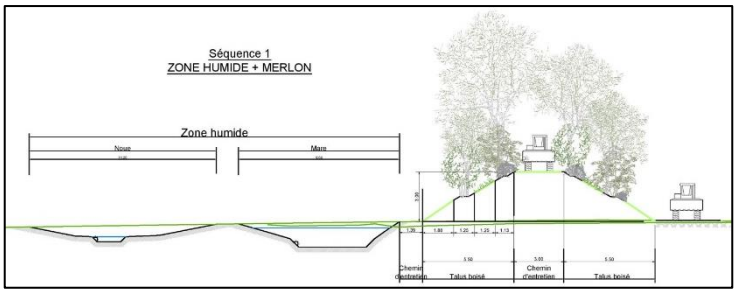
En frange de la RN 249, la **haie bocagère** en place sera **conservée** et, compte-tenu de sa médiocre qualité, elle sera **renforcée par de nouvelles plantations arbustives et arborées**. Cette haie ne sera pas traitée en linéaire continu. Elle sera rompue par endroit afin de **ménager des perceptions ponctuelles vers le site**, où ne seront vu que la partie supérieure des bâtiments commerciaux.

La cour de service de l'HYPER U, située en façade Sud, sera clôturée de façon opaque par un **bardage métallique dans la continuité des façades du bâtiment**. Sa hauteur permettra de **sécuriser l'espace clos de la cour de service tout en masquant l'activité du magasin**.

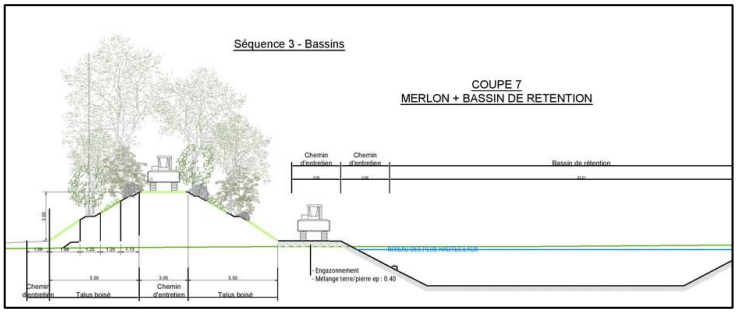
2. Limitation de l'impact sonore

Le projet a intégré des dispositions dès son stade de conception afin de réduire les nuisances sonores potentielles au droit des tiers :

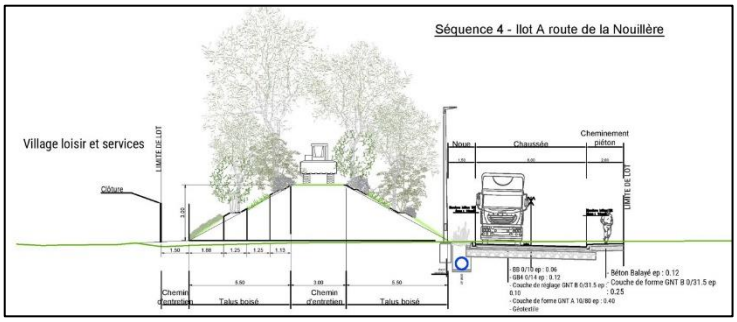
- L'aire de retournement et la cour logistique de l'HYPER U seront mises à distance des riverains grâce à un **talus boisé d'une hauteur de 3 mètres**, faisant ainsi office de **masque visuel et acoustique**.



- L'absence d'accès direct pour les voitures au lotissement de la Nouillère qui évitera la création de nuisances sonores pour les riverains dues à l'augmentation de trafic sur l'actuelle voie de desserte de ce hameau.
- La réalisation des bassins tampons au Nord du projet pour permettra d'**éloigner les magasins du lotissement de la Nouillère**.



- L'implantation d'une zone tertiaire à l'Est du projet devant la future ZAC des Champs-Barrés. Les immeubles tertiaires feront écran vis-à-vis du bruit potentiel généré par les commerces et le pôle automobile.
- L'implantation d'un village d'artisans et d'activités de loisirs au Nord du projet, qui fera écran pour les habitations situées au lieu-dit « le Brochet ».
- La création d'une voie destinée aux livraisons au Sud des bâtiments commerciaux, parallèlement à la RN249.



Le **bruit des installations techniques** sera facilement **traité** :

- Le local compresseur sera insonorisé et traité acoustiquement (local en béton, portes et ouvertures traitées acoustiquement).
- Les climatiseurs et condenseurs en toiture seront dimensionnés afin de ne pas générer d'émergence sonore vis-à-vis de la période nocturne (choix du matériel ayant une puissance acoustique minimum, réalisation d'écran acoustique en toiture et/ou acrotère important).

3. Limitation de l'impact lumineux

Les cheminements extérieurs d'accès aux piétons seront éclairés *a minima* à 20 lux pour respecter l'arrêté du 01 Aout 2006 relatif à l'accessibilité des personnes handicapées dans les ERP.

L'**éclairage des enseignes lumineuses** sera éteint de **21H00 le soir à 6H00** du matin. L'**éclairage du magasin** sera **réduit** pendant les heures de fermeture au public mais **en présence de personnel**, et il sera totalement éteint pendant les heures où il n'y a ni public ni personnel.

Ces **mesures combinées** à la constitution de merlons boisés entre la ZAC et les zones d'habitat permettront d'**éviter les nuisances liées aux émissions lumineuses** du projet.

4. Limitation de l'impact olfactif

Les **déchets organiques** (HYPER U), générateurs de nuisances olfactives seront **stockés dans des locaux fermés et réfrigérés**.

5. Limitation de l'impact des travaux

Les travaux se dérouleront en maintenant l'activité du site et en conservant la sécurité du public et du personnel. Un soin sera apporté à la gestion et au tri des déchets par la mise en place de bennes à tri sélectif et un suivi amélioré par un schéma d'organisation et de gestions des déchets.

La phase de construction de l'ensemble commercial est prévue sur une durée de 19 mois. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées pendant cette phase comprennent les émissions directes liées aux consommations d'énergie de la base vie et aux émissions indirectes liées à la consommation de carburant des véhicules de chantier, des véhicules de transport des matériaux et équipements ainsi qu'à la fabrication des équipements et matériaux utilisés pour la construction du projet.

Néanmoins les émissions de gaz à effet de serre générées de manière directe sur le chantier seront limitées, d'autant plus que la base vie sera alimentée en énergie électrique.

Une préférence sera accordée aux circuits courts (entreprises locales) et à l'emploi de matériaux d'origine française.

Pour les impacts, les mesures de suppression, de réduction ou de compensation des impacts prévus dans le présent dossier permettent d'éviter des interactions et des effets cumulatifs aggravant. Il s'agit des dispositions paysagères sur l'intégration des constructions (plantation de masques végétaux), sur le respect de la règlementation en vigueur et la constitution de merlons de protection pour l'impact sonore ainsi que par l'interdiction des enseignes lumineuses sur les façades commerciales et la limitation de l'éclairage public en période nocturne.

XI. ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET

La ZAC du Brochet a été **soumise à étude d'impact environnementale** dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. La décision de l'autorité environnementale figure en annexe (*cf.* pièce jointe).

Dans le résumé non technique de cette étude d'impact environnementale déposée en novembre 2012 et prise en compte pour le projet, il est précisé que :

- **Aucun milieu d'intérêt écologique** n'est recensé au niveau du périmètre de la ZAC.

  Egalement d'après le site inpn.mnhn.fr/, **aucune zone de protection de la faune ou de la flore** (ZNIEFF, Zone Natura 2000…) n'est présente sur la commune de Vallet.
- La **mare**, présente dans le périmètre de la ZAC, est **faiblement favorable à la biodiversité**, au regard de la configuration de ses berges notamment. La mare existante en rive Sud du chemin de la Nouillère **sera remblayée.** Cette suppression intervient dans le cadre de la création d'un merlon pour **préserver les habitations au Nord de la ZAC des limites visuelles et sonores** du projet. Elle sera **compensée** en créant une **zone humide** en limite Ouest du site. L'objectif est de **constituer un milieu humide diversifié** en termes d'habitat, favorable pour le **développement d'une biodiversité supérieure** à l'actuelle. La future zone humide couvrira une **emprise foncière équivalente au double de l'emprise de la mare** existante soit **environ 2 000 m²**. Elle sera alimentée par les bassins d'orage.

  La mare sera **vidée** en période automnale (septembre à novembre), **après la période de reproduction de la grenouille verte** et **avant l'hivernation de cette espèce**. Cette mare sera vidée plusieurs mois avant le début des travaux afin de **laisser le temps aux individus de l'espèce de migrer vers d'autres espaces favorables**, et notamment vers le plan d'eau situé à 500 mètres au Nord (Etang de Fromenteau) et séparé du site par des vignes facilement franchissables par les grenouilles.
- La **majorité des espèces présentes**, et plus particulièrement les **mammifères** (lapins, campagnols, etc…), se **déplacera vers les secteurs les plus proches offrant les mêmes conditions de vie**. Les **espèces ubiquistes**, qui s'adaptent facilement à différents types de milieu, pourront **réinvestir le site dans les espaces verts publics et privés**. Une **faune adaptée** aux **zones périurbaines** se développera par la suite. Pour l'avifaune, les **plantations** d'arbustes au niveau des espaces verts, merlons et des clôtures de lots privés **offriront un habitat propice à un certain nombre d'espèces**. Les **espèces inféodées** au bocage et bosquets pourront se **développer sur le site alors que celui-ci leur est peu favorable aujourd'hui**.
- L'aménagement du site sera **sans impact sur la biodiversité locale**. Il sera même de nature à **augmenter cette biodiversité en périphérie du site**, en tenant compte des **espaces boisés** qui seront constitués sur les **merlons périphériques** et de la **zone humide constituée**.

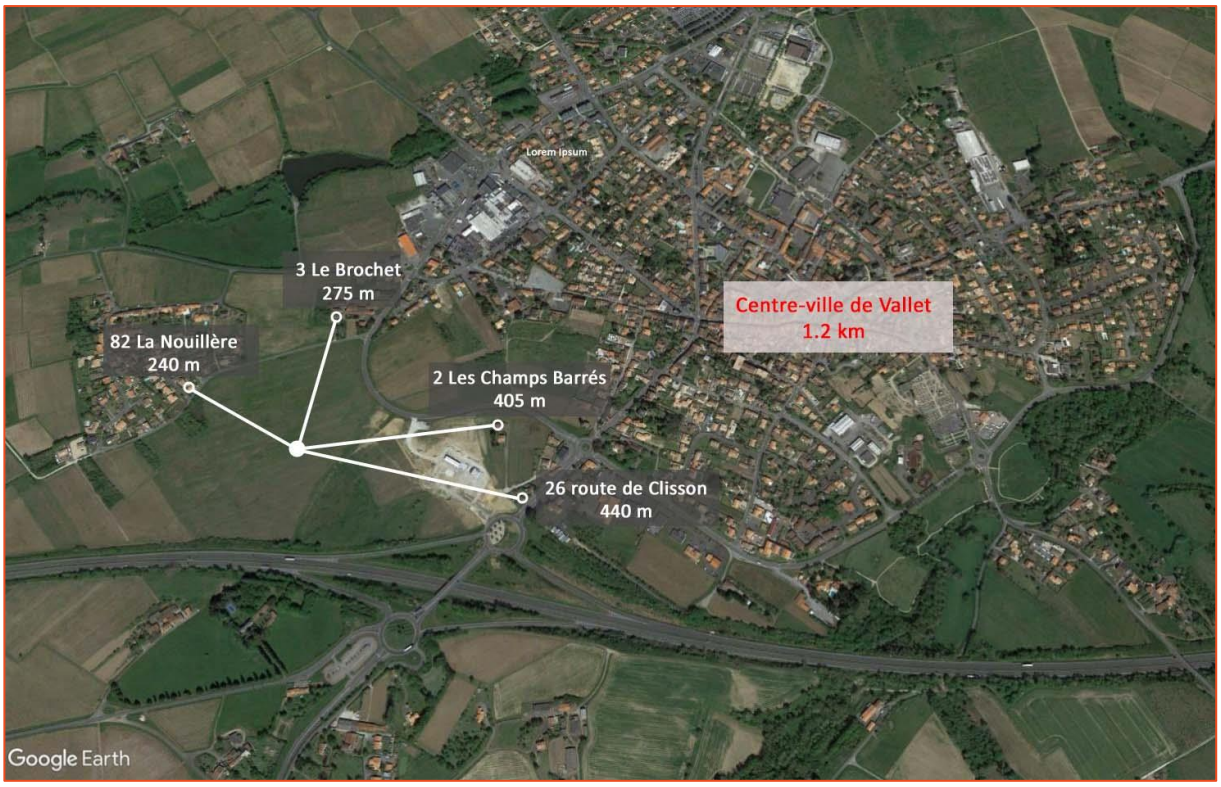
Cf. Traitement paysager en partie I - Information relative au projet

VI. EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Photographie non contractuelle

I. DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE ET LES PLUS PROCHES

1. Distance du projet par rapport aux habitations les plus proches et au centre-ville de Vallet



Distance du centre-ville : distance séparant le centroïde de la ZAC à la mairie de la commune (source : Google Maps)
Distance des habitations : distance séparant l'habitation au centroïde de la ZAC (source : Google Earth)

Les habitations les plus proches sont situées à 240 m du projet.

II. POURQUOI CE PROJET DE TRANSFERT-AGRANDISSEMENT ?

Le projet de transfert-agrandissement dans la zone du Brochet a été initié par l'HYPER U avec les collectivités locales (commune de Vallet et communauté de communes Sèvre & Loire). Il s'est transformé en **projet global avec le transfert de l'ensemble des commerces de la zone commerciale des Dorices**.

A l'échelle de la commune, ce projet est nécessaire pour :

- **Permettre l'évolution des entreprises présentes dans la zone commerciale des Dorices, qui ne peuvent plus évoluer, ni se moderniser**. Elles ont pourtant des besoins d'extension pour répondre à l'accroissement régulier de la population et des projections démographiques très favorables.

  Depuis 2010, la commune de Vallet a gagné + 11.72 % nouveaux habitants. Cette dynamique démographique est également visible dans les communes voisines de la zone de chalandise. Par conséquent, cela génère une croissance de la fréquentation des commerces du centre-ville de Vallet et de la zone commerciale des Dorices.

- **Offrir un foncier destiné à des activités inexistantes** sur le territoire (bureaux notamment).

  C'est pourquoi la ZAC du Brochet, en plus de regrouper les commerces de la zone des Dorices et du LIDL implanté sur le boulevard d'Italie ainsi que de créer un ECOMIAM, développe un **hôtel** (en cours de construction et activité inexistante) et des **bureaux pour des activités tertiaires et de services** (la tranche n°1 est en cours de construction et locaux inexistants pour ce type d'activités).
- **Assurer une offre commerciale complémentaire aux commerces du centre-ville** de Vallet.
- **Requalifier l'actuel site commercial des Dorices** en un nouveau quartier d'habitat avec des équipements publics.

Pour les magasins, ce projet de transfert-agrandissement permettra de répondre aux besoins de la population croissante. En effet, la **zone commerciale de 6.2 ha est saturée** et toutes les enseignes sont à l'étroit. Elles sont **contraintes dans leurs exploitations** et les **conditions d'accès à la zone sont mauvaises** (giratoire de la route d'Ancenis saturé lors des périodes de forte affluence - week-end et fêtes de fin d'année - et des parkings trop petits ou pas suffisamment sécurisés notamment GEMO et NORAUTO).

Ceinturée par plusieurs lotissements, **construits après la zone commerciale**, les magasins ne **peuvent plus s'agrandir**. Certaines enseignes, si elles ne peuvent être transférées et agrandies devront fermer leurs activités car elles **ne pourront pas développer les concepts préconisés et présents chez leurs concurrents implantés dans les pôles commerciaux** de Basse-Goulaine/Saint-Sébastien, Cholet/La Séguinière, Ancenis ou encore Clisson (en particulier GEMO et NORAUTO).

Concernant l'HYPER U, le bâtiment a été construit il y a près de 40 ans.

- Il ne **répond plus aux standards de l'enseigne** appréciés des clients avec de larges allées, l'installation de gondoles mi-hauteur, la présence de l'activité U TECHNOLOGIE avec l'alimentaire.
- De même, les **conditions d'exploitation sont difficiles** :
  - encombrement des allées lors des mises en rayon pendant les horaires d'ouverture (remarque du pompier lors de la visite de sécurité),
  - laboratoires exigus pour les métiers (difficultés pour s'adapter aux normes),
  - manque de place dans les réserves (réserve déportée dans un bâtiment loué et localisé dans la zone industrielle des Dorices à près de 2 km),
  - dangerosité de la réception des marchandises (les camions de livraison doivent effectuer une manœuvre dans le lotissement à l'arrière du magasin rue de la Métairie).
- Aussi, bien que des travaux de rénovation ont été effectués dans les années 2010, le magasin est énergivore.

Le transfert des commerces est une opportunité de répondre aux besoins du territoire, de pérenniser les activités commerciales existantes, de développer des activités non présentes (produits alimentaires surgelés via ECOMIAM) et de donner la possibilité aux locataires des commerces GEMO et NORAUTO de devenir propriétaires de leurs bâtiments.

III. AMELIORATION DU CONFORT D'ACHAT PAR LE PROJET

1. Le confort à l'extérieur des magasins

❍ Le service U DRIVE de l'HYPER U

L'HYPER U propose déjà ce service à ses clients. Son emplacement actuel n'est pas idéal et il n'est plus adapté à l'augmentation de fréquentation.

Sur le nouveau site, les clients pourront venir retirer et payer les marchandises commandées sur internet dans un espace dédié au e-commerce de 40 m² de surface de plancher.

10 places de stationnement dont 1 pour les PMR ainsi qu'un auvent permettront aux clients de récupérer aisément leurs achats et ce, à l'abri.

La surface totale des surfaces bâties et non bâties dédiées au U Drive sera de 780 m² et de 10 pistes de ravitaillement.

Comme aujourd'hui, l'HYPER U proposera la **livraison à domicile** via la société valletaise *Le Petit Camion Blanc,* gérée par Tony Cartron. Depuis 2019, les **clients, non mobiles ou isolés dans les villages, font leurs commandes au magasin et la société livre leurs achats**. Ce service est **disponible dans de nombreux commerces de bouche du bourg de Vallet** en plus de l'HYPER U.

Communications HYPER U Vallet & Le Petit Camion Blanc (Source : Facebook Le Petit Camion Blanc)

❍ Stationnement de la zone commerciale

Le projet s'accompagne de la réalisation de **quatre zones de stationnement** :

- La 1ère sera réservée à l'activité NORAUTO pour le stationnement des véhicules en attente d'intervention ou d'être récupérer par leurs propriétaires (réalisation sur le lot NORAUTO).
- La 2nde sera réservée à l'HYPER U pour son personnel (réalisation sur le lot HYPER U).
- La 3ème sera réservée aux magasins LIDL, GEMO et ECOMIAM pour leurs personnel (lot à part).
- La 4ème sera **mutualisée pour l'ensemble des activités** de la zone commerciale.

Le parking comportera des places avec bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides et des places PMR. Le parking disposera de **78 emplacements vélos couverts**.

La station-service et de lavage (existante)

La station-service et la station de lavage de l'HYPER U ont été transférées sur le site en 2021, avec le service U LOCATION et une laverie. Ces équipements resteront inchangés.

Bâtiment U LOCATION avec la station-service et de lavage (Source : Facebook HU Vallet)

NB : La station présente sur le site actuel sera démantelée et son terrain sera dépollué pour être remis en état.

Les box de stockage

Des box seront mis à la location pour les personnes cherchant des espaces de stockages (meubles, cartons) ou stationner des véhicules à l'abri.

2. Le confort à l'intérieur des magasins

Concept commercial développé par l'HYPER U

L'HYPER U conservera l'ensemble des rayons commerciaux et des services (billetterie, SAV, livraison…) existants. Ils seront tous modernisés avec les derniers concepts de l'enseigne (mobiliers, arches, signalétique, gammes). Cette modernisation du point de vente implique une surface de vente supérieure à l'actuelle :

- des **allées de circulation plus larges** notamment en partie « frais » avec des meubles avec portes pour limiter les déperditions d'énergie.
- du **mobilier de mi-hauteur** pour la présentation de certains produits et pour faciliter l'accès aux produits des personnes (notamment handicapées). De fait, il est nécessaire d'avoir plus de surface au sol pour présenter le même nombre de produits.

Photo donnée à titre d'exemple (Source : U Enseigne)

Pour faciliter le parcours des clients venant au magasin uniquement pour du **snacking**, l'offre sera disponible à la brasserie « Le Champi » dans le mail. Les clients gagneront en rapidité et n'auront plus à rentrer dans la surface de vente de l'HYPER U.

Le magasin développera son assortiment de produits alimentaires et non-alimentaires notamment :

- l'**assortiment « apéro »** sera développé sous la forme d'un nouveau concept regroupant l'ensemble des gâteaux, saucissons, olives fraiches, tapas, etc… L'objectif est de répondre à la demande pendant la saison.
- une meilleure **mise en avant des filières de production locales** dans les rayons frais « métiers ».
- la **proposition de plats et préparations « fait maison »** pour répondre aux attentes des clients en termes de plats froids et chauds.

Illustration donnée à titre d'exemple (source : U Enseigne)

- le développement de nouvelles **gammes de produits vrac et bio** tant en **épicerie**, en **alimentation animale** (croquettes chien et chat) qu'en **soin du linge et entretien de la maison** (lessive, adoucissant…).

Illustrations données à titre d'exemple (Source : U Enseigne)

- l'installation d'**un corner à sushi**. Les clients verront les employés préparer les plats. C'est une demande des clients de l'actuel magasin de trouver cette offre dans la surface de vente.
- la **refonte des rayons U FLEURS et U BIJOUX** pour que les équipes aient de **meilleurs outils de travail**.

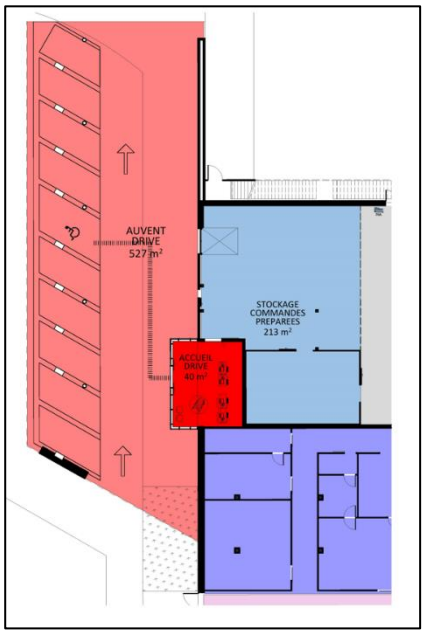
Image non contractuelle

L'HYPER U s'accompagne du regroupement de l'activité U TECHNOLOGIE aujourd'hui implanté dans un autre bâtiment. le magasin développera les mêmes gammes de produits à savoir, petit électroménager, gros électroménager, informatique, TV-hifi, téléphonie, photo, connectique, SAV…

Illustrations données à titre d'exemple (Source : U Enseigne)

Pour l'U DRIVE, l'extension est nécessaire pour ouvrir des créneaux supplémentaires, et ce, grâce :

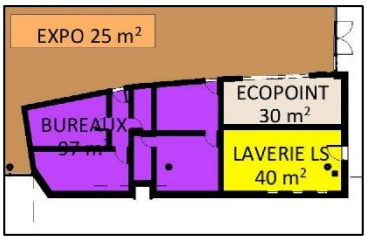
- au passage de **5 à 10 de pistes de ravitaillement**.
- à la création d'une **réserve dédiée au Drive** (picking) qui limitera les déplacements et manutentions (stockage des produits lourds ou à forte rotation).
- à la création d'une **zone de stockage des commandes** permettant de meilleures conditions de travail.
- à la création d'une **zone d'éclatement** pour préparer plusieurs commandes en même temps et limiter les déplacements dans le magasin.



Plan d'aménagement du drive (source : FAUN)

En supplément de la laverie implantée au niveau du bâtiment U LOCATION, une 2nde laverie automatique fermée sera mise à disposition des clients.

Laverie accessible à la U LOCATION (Source : Facebook HU Vallet)



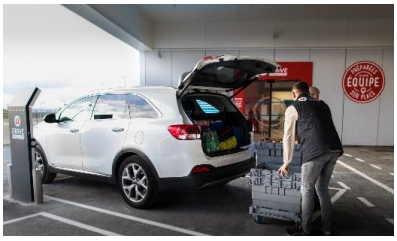
Localisation de la 2ème laverie sur le parvis de l'HYPER U (Source : FAUN)

Apports du projet pour les clients

Contrairement à la configuration actuelle, le projet regroupera dans une **seule entité les magasins HYPER U et U TECHNOLOGIE**. Les clients pourront déambuler dans les activités sans avoir à entrer et sortir à chaque fois.

Les clients bénéficieront d'un **magasin moderne** proposant l'ensemble des concepts de l'enseigne et avec des **allées de circulation plus larges** qu'aujourd'hui.

Au niveau du drive, les apports du projet concernent :



Illustrations données à titre d'exemple (Source : U Enseigne)

- l'**amélioration des conditions d'accès** avec une optimisation des flux clients U DRIVE et de retrait avec un gain de temps grâce à des pistes supplémentaires.
- l'**augmentation de la capacité de préparation de commandes** pour accroître le nombre de créneaux disponibles grâce à l'extension de la zone de stockage des commandes U DRIVE.
- la **livraison au coffre** car les pistes de ravitaillement seront équipées d'une **borne d'appel**.

A noter que la société *Le Petit Camion Blanc*, en plus de livrer les courses U DRIVE, offre la possibilité aux clients du magasin ayant acheté des produits U TECHNOLOGIE ou du rayon jardin d'être livrés à domicile si leurs achats de passent pas dans leurs véhicules. Aussi, la société *Le Petit Camion Blanc* réalise près de 50 % de son chiffre d'affaires en rendant des services aux clients de l'HYPER U.

IV.VALORISATION DES FILIERES DE PRODUCTION LOCALES

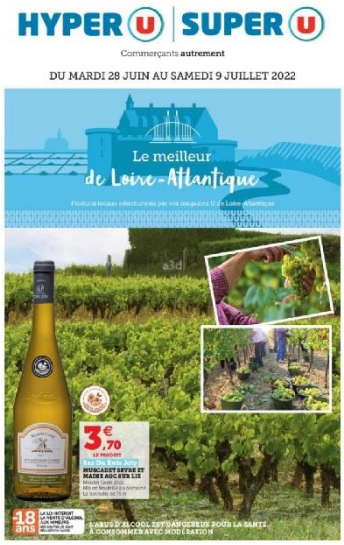
1. Valoriser le local avec la démarche « Le Meilleur du Local »

Grâce à sa connaissance des territoires, le Magasin U de Vallet est sensible à la valorisation du savoir-faire et des traditions culinaires locales, il s'implique dans la dynamique de sa région tout en participant pleinement à son développement économique, environnemental & social.

Les enseignes de la Coopérative (Hyper U, Super U Express, Utile), par l'intermédiaire de leurs points de ventes, prônent un commerce qui respecte les producteurs, les éleveurs, les PME et les emplois sur le territoire.

Notre implication se matérialise par 34 démarches appelées « Le Meilleur du Local », le magasin est rattaché à la démarche LE MEILLEUR DE LOIRE-ATLANTIQUE.

Nos engagements réciproques



- **Pour le fournisseur**

Une sélection de produits locaux et régionaux respectant des critères spécifiés dans une charte.

Les **produits doivent être fabriqués et/ou transformés dans un rayon de moins de 250 kilomètres** autour du magasin U par une entreprise implantée localement (TPE, PME ou ETI) et justifier d'une **matière première principale d'origine française**.

- **Pour les magasins U**

La démarche « LE MEILLEUR DE LOIRE-ATLANTIQUE » se traduit en magasin par un balisage des produits et/ou des fournisseurs, par la **réalisation de tracts et des animations commerciales dans les magasins** tout au long de l'année avec pour objectif de mettre en avant les fournisseurs locaux et régionaux.

64 magasins adhèrent à cette démarche, qui regroupe **30 fournisseurs** et s'appuie sur **373 produits référencés**. Des salons, des rencontres sont organisés pour découvrir de nouveaux fournisseurs et nouveaux produits.

De plus, l'enseigne entretient également une relation forte avec le monde agricole et favorise le développement des circuits courts. Dans ce cadre, des filières locales de production sont mises en avant tels que le Bœuf Label Rouge et le veau « de nos éleveurs » (Bleu blanc cœur).

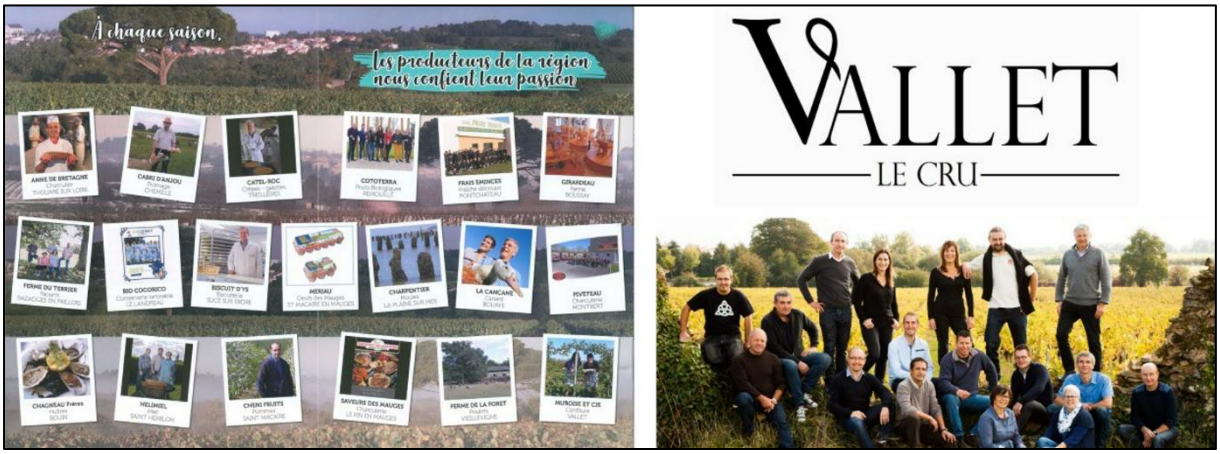
2. Valoriser le local en travaillant avec des producteurs locaux.

Associé à un modèle coopératif fort misant sur la proximité, la qualité et l'humain, l'HYPER U est étroitement intégré et attaché au tissu économique du Vignoble Nantais, et plus globalement de la Loire-Atlantique et des départements limitrophes. C'est pourquoi le magasin privilégie une coopération locale en réseau, qui bénéficie à tous les acteurs locaux : le magasin, les collaborateurs, les fournisseurs et producteurs locaux, les partenaires et les clients.

Depuis sa création, le magasin s'engage auprès de producteurs locaux en direct, **38 aujourd'hui** (*cf.* liste des fournisseurs locaux en annexe), et ce depuis sa création. Le magasin a donc à cœur de mettre en avant ces partenariats et ces produits au sein du magasin à travers :

- Des partenariats quotidiens avec les producteurs locaux,
- Une communication qui vient souligner la pérennité de ces partenariats et l'engagement du magasin pour les producteurs.

Tous les ans, le magasin organise des marchés de producteurs, des soirées « foire aux vins » avec des viticulteurs locaux, des dégustations de produits locaux ou encore des soirées beauté avec des intervenants locaux.



Communications des années précédentes sur les producteurs locaux de l'HYPER U (Source HYPER U Vallet)

Boucherie et charcuterie

Depuis sa création, l'HYPER U fait le choix de travailler avec des fournisseurs locaux. Les équipes boucherie, charcuterie et volailles travaillent avec des abattoirs proches du magasin (SCAVO à Rezé) et avec des producteurs de charcuterie locaux tels que la salaison Saveurs des Mauges au Pin-en-Mauges, Les Délices de Clobert aux Epesses, la triperie Anne de Bretagne à Thouaré-sur-Loire ou encore Piveteau à Montbert

Photo fournie par l'HYPER U de Vallet

Produits laitiers

L'HYPER U tient également à mettre en avant le travail des producteurs partenaires sur la filière laitière, tant au niveau des fromages que de la crèmerie ou encore du lait. Ainsi, les équipes du magasin travaillent en collaboration avec la Ferme du Terrier à Bazoges-en-Paillers (producteur de yaourts), Quoi de N'œuf Poulette (œufs) à La Remaudière ou encore les fromages de la GAEC de la Galaxie au Loroux-Bottereau.

Photo fournie par l'HYPER U de Vallet

Poissonnerie

L'équipe marée de l'HYPER U est également soucieuse de la qualité et de la provenance des produits à destination des clients. C'est pourquoi elle s'investit jour après jour pour proposer à la clientèle les produits comme ceux issus des exploitations ostréicoles de Bourgneuf-en-Retz (Chagneau) par exemple ou mytilicoles de La Plaine-sur-Mer (Charpentier).

Photo fournie par l'HYPER U de Vallet

Fruits et légumes

Localisé à proximité d'une grande zone maraichère, le magasin se fournit en fruits et légumes (tomate, fraise, concombre, mâche) produits sur les bords de Loire (Saint-Julien-de-Concelles, Le Loroux-Bottereau, La Chapelle-Basse-Mer). Egalement, le magasin travaille avec des vergers locaux tels que Cheni Fruits à Saint-Macaire-en-Mauges.

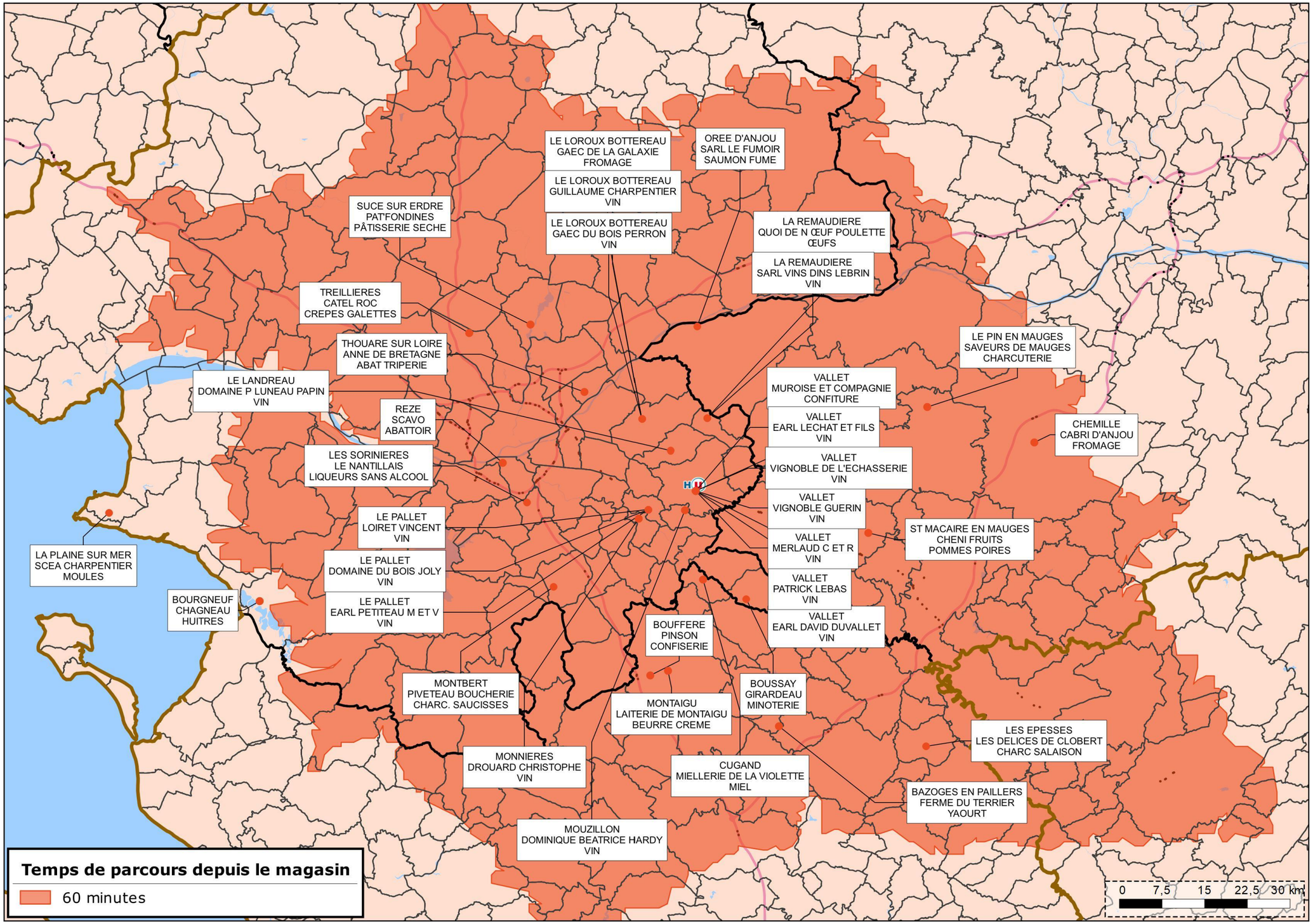
Epicerie & liquides

Les équipes de l'HYPER U mettent également en avant les produits locaux au sein du rayon épicerie, et via plusieurs partenariats : les confitures Muroise et Compagnie (Vallet), les galettes Castel Roc (Treillières), les miels de la Miellerie de la Violette (Cugand) ou encore la farine de la minoterie Girardeau (Boussay).

De par sa localisation, au cœur du Vignoble Nantais, l'HYPER U vend les productions de plusieurs vignerons locaux tels que ceux du Vignoble de l'Echasserie à Vallet, du Domaine du Bois Joly au Pallet **dont l'assemblage du Muscadet est fait en collaboration avec l'œnologue du magasin (cuvé Muscadet l'Union)**, du Vignoble Guérin à Vallet ou encore du Domaine Luneau Papin du Landreau.

Photos fournies par l'HYPER U de Vallet

Carte des fournisseurs locaux de l'HYPER U



V. EVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIERS

1. Risques naturels

Inondations

La localisation du projet n'est **pas située en zone inondable**. La commune n'est **pas concernée par le risque d'inondation**.

(Source : georisque.gouv.fr)

Zonage sismique

La commune est classée en **zone de sismicité modérée : zone 3**. Le projet répondra donc aux normes de construction réglementaires.

(Source : georisques.gouv.fr)

Aléa gonflement et retrait des argiles

Le site du projet se situe dans un **zonage d'aléa moyen**. Le projet répondra à la législation en vigueur concernant les constructions.

(Source : georisques.gouv.fr)

Radon

La commune du projet a potentiellement une **forte exposition** au radon. Le projet répondra à la législation en vigueur à savoir un bilan décennal et une installation performante pour le renouvellement de l'air intérieur.

(Source : georisques.gouv.fr)

2. Risques technologiques

Le projet n'est **pas à proximité d'un établissement SEVESO** encadré par un PPRT. Les deux entreprises classées ICPE (Lactalis-Nestlé et Briand Construction) sont **non SEVESO**.

(Source : georisques.gouv.fr)

3. Risques miniers

Le site du projet n'est **pas concerné par le risque minier**.

(Source : georisques.gouv.fr)

VII. EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE

.....

Photographie non contractuelle

I. LES ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ETAT CHARGES DE L'EMPLOI

L'HYPER U n'a pas de partenariat particulier avec les services locaux de l'Etat en charge de l'emploi (type Pôle Emploi, Mission Locale pour l'Emploi).

I. LES PARTENARIATS

1. Avec les commerces de centre-ville

Le magasin a été un partenaire de l'association des commerçants du centre-ville de Vallet (ACAV) et participait aux animations mises en place jusqu'à sa mise en sommeil en 2020.

2. Avec les associations locales

Le sponsoring est l'un des piliers de l'implication des magasins U. Une implication locale car les magasins U ont choisi d'être présents au cœur de leur commune, sur tous les terrains. Plusieurs milliers de clubs sportifs et associations sont ainsi sponsorisés au quotidien.

Ancré dans son territoire, l'HYPER U s'implique dans la vie associative locale en soutenant un grand nombre d'associations et de clubs sportifs locaux.

Cf. liste des associations et clubs sportifs en annexe

3. Avec le projet « Plantons ensemble les arbres de demain »

L'HYPER U participe au financement, à l'organisation et à la logistique du projet « Plantons ensemble les arbres de demain » avec d'autres magasins de l'enseigne **en collaboration avec la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire**.

Cette initiative portée par L. BOUCHAUD, viticulteur au Pallet, permet de **planter des haies bocagères en bordure de parcelles agricoles et viticoles**. Le but est de réguler naturellement les parasites en amenant des auxiliaires capables de les neutraliser.

Ces plantations sont effectuées avec des élèves des écoles primaires.

En partenariat avec Système U.

Un budget de 15000€ sur 3 ans
a été affecté au projet « Plantons ensemble les arbres de demain »

Des écoliers plantent les arbres de demain

Le Pallet — Les élèves de CM2 de l'école Saint-Joseph ont participé à un après-midi « Plantons ensemble les arbres de demain », au domaine du Bois-Joly.

En collaboration avec la chambre d'agriculture des Pays de la Loire et système U, les élèves de CM2 de l'école Saint-Joseph ont planté une centaine d'arbres sur le domaine du Bois-Joly.

Cette initiative est née de l'envie de Laurent Bouchaud, viticulteur au Pallet, de créer une haie sur une partie du domaine par la plantation d'arbres et d'arbustes. Objectif : réguler naturellement les parasites présents en amenant des auxiliaires capables de neutraliser ces derniers.

Laurence Deborde, conseillère spécialisée agroforesterie à la chambre d'agriculture des Pays de la Loire, a délivré des conseils afin de recréer une biodiversité de qualité.

Les magasins U de Gétigné, de Vallet, de Saint-Sébastien-sur-Loire et de Haute-Goulaine ont, quant à eux, géré la logistique, l'organisation et le financement.

« Sans petites bêtes, on ne peut pas vivre »

« Les vingt-sept élèves avaient travaillé en amont sur le rôle d'une haie », a souligné Sébastien Pujol, directeur de l'école Saint-Joseph.

Alexis, Lison, Clara et leurs camarades, auront ainsi appris l'importance de cette reforestation : **« C'est important pour la chaîne alimentaire. Sans les petites bêtes, on ne peut pas vivre »**, ont relevé les élèves qui souhaiteraient réitérer l'initiative.

Pommiers, poiriers sauvages, tilleuls, charmes, merisiers, viornes, troènes, érables, frênes, noisetiers, cornouillers, néfliers et sureau borderont une partie du domaine.

Laurence Deborde a soutenu cette initiative en amenant ses savoirs aux élèves, en expliquant, entre autres, que les haies pouvaient aider à atténuer les dérives des traitements viticoles et, qu'un kilomètre de haie pouvait capter jusqu'à cinq tonnes de carbone.

Les enfants ont planté les plants avec un mélange de bouse de vache – puisque la vache sécrète naturellement dans son estomac une hormone de croissance favorisant la ramification –, de terre et d'eau avant de planter entre deux à trois plants chacun, avec l'aide de Laurent Bouchaud, et des représentants des différents magasins U.

Laurent Bouchaud réitérera cette démarche sur son domaine. Laurence Deborde souhaiterait que cette initiative soit fédératrice pour se développer chez d'autres viticulteurs et maraîchers.

Lison, Clara et leurs camarades laissent une trace vivante de leur passage sur le Domaine en plantant des arbres et des arbustes.

4. Avec les écoles et organismes de formation

L'HYPER U s'engage pour la formation des jeunes, en recevant, chaque année, des collégiens dans le cadre de stages "découverte d'entreprise" et accueillant, sur un plus long terme, de jeunes apprentis et/ou des contrats de professionnalisation.

Pour ce faire, il a développé divers partenariats avec les établissements suivants :

- Collèges Pierre Abélard et Saint-Joseph de Vallet pour l'accueil de stagiaires en 3ème.
- Lycées Charles Péguy de Gorges, Joubert Maillard d'Ancenis-Saint-Géréon, Les Bourdonnières de Nantes, La Joliverie de Saint-Sébastien-sur-Loire et Briacé du Landreau pour l'accueil de stagiaires et des visites de magasin.

Actuellement, le magasin forme **trois apprentis** (fleurs et fruits / légumes / U TECHNOLOGIE).

Egalement, les boulangers de l'HYPER U **préparent et livrent quotidiennement 3 000 petits pains pour les cantines des établissements scolaires** de la commune ou du Vignoble : les écoles Sainte-Marie et Paul Eluard, les collèges Saint-Joseph et Pierre Abélard à Vallet, le collège de Goulaine et le lycée de la Herdrie à Basse-Goulaine ainsi que le lycée agricole Briacé du Landreau. **Ces pains sont livrés par *Le Petit Camion Blanc*, partenaire privilégié de l'HYPER U.**

II. LA CREATION D'EMPLOI

Avec un effectif de 198 collaborateurs en 2023, l'HYPER U est un employeur important qui participe ainsi à développer l'économie locale.

Le projet permettra la **création de 28 emplois** : 10 CDI (temps plein), 8 CDI (temps partiel), 5 CDD (temps plein) et 5 contrats étudiants.

	ACTUEL		FUTUR	
	Effectif	ETP	Effectif	ETP
CDI temps plein	133	133	143	143
CDI temps partiel	37	31,24	45	37,99
CDD temps plein	6	6	11	11
CDD temps partiel	7	6,09	7	6,09
Etudiant (temps partiel)	15	3,05	20	4,07
TOTAL	198	179,38	226	202,15

En parallèle des emplois du magasin, HYPER U **fait appel à des entreprises locales** pour la gestion et la maintenance de son bâtiment. Il poursuivra ces partenariats avec le nouveau bâtiment.

III. L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL DES SALARIES

1. Locaux destinés au personnel

Bureaux et locaux sociaux

Les **bureaux et locaux sociaux** de l'actuel HYPER U **ne sont plus adaptés à l'effectif salarial.** Construit en 1985, ces locaux ont été dimensionnés pour le nombre de collaborateurs et les méthodes de travail de l'époque. Aujourd'hui, l'ensemble des commandes du magasin se fait sur ordinateur (nécessité d'avoir plusieurs PC disponibles à tout moment).

Le projet d'extension des bureaux et locaux sociaux à 1 400 m² permettra:

- d'augmenter la **superficie allouée aux vestiaires**, d'augmenter le nombre de sanitaires et d'ajouter des douches. Les vestiaires actuels sont sous-dimensionnés et plus adaptés à l'effectif du magasin.
- de créer une **infirmerie au rez-de-chaussée** du magasin en plus de celle de l'étage.
- d'agrandir le local CSE.
- d'**agrandir la salle de pause** et la **salle de restauration** pour que les collaborateurs puissent profiter d'un meilleur confort. Une terrasse extérieure sera aménagée.
- de **créer des bureaux pour l'ensemble des responsables de rayons** et du personnel administratif. Tous les bureaux bénéficieront de fenêtre et d'un accès sur la terrasse.
- de **créer des salles de réunion adaptées** à l'effectif.

Laboratoires

Les laboratoires n'ont plus été réaménagés depuis 2004, date du dernier agrandissement. Ils sont vétustes et inadaptés à l'augmentation de l'effectif des rayons métier. La promiscuité accroît considérablement les risques d'accident du travail et créée des conditions de travail qui ne sont pas satisfaisantes.

Dans le cadre du projet, les **laboratoires** seront **agrandis et adaptés** aux besoins de chaque activité.

Aire de stationnement du personnel

Le parking des collaborateurs sera à proximité du bâtiment contrairement à aujourd'hui où ils doivent traverser la RD763. Ce parking sera plus sécurisant pour les collaborateurs et disposera de places électriques et PMR.

2. Organisation et aménagement du temps de travail

L'HYPER U privilégie les **horaires à temps complet** et des **roulements** pour les fermetures du soir et le travail du week-end sont organisés. Le magasin est fermé le dimanche.

Le jour de repos en plus du dimanche est choisi en fonction de la préférence du salarié. Dans les secteurs / rayons où cela est possible, la semaine de 4 jours sera mise en place.

Les **contraintes personnelles** de chaque collaborateur sont **prises en compte** pour réduire ou aménager le temps de travail.

3. Amélioration des conditions de travail

Certains rayons ont des linéaires trop courts. Les collaborateurs **sont contraints de réapprovisionner régulièrement les rayons**, et ce, même pendant les heures d'ouverture du magasin. Grâce à l'extension de la surface de vente du magasin, ces **linéaires seront augmentés**. Les collaborateurs pourront faire un ***facing* plus grand pour les produits à forte rotation** lors des mises en rayon. De fait, ils **limiteront les réapprovisionnements** en présence des clients.

Les collaborateurs du Drive bénéficieront d'un **meilleur outil de travail**. La **préparation des** commandes sera **améliorée** grâce à un **fonctionnement en ramasse globale avec zone d'éclatement**. Les préparateurs de commandes récupèreront les produits de plusieurs commandes en même temps dans le magasin. Ils limiteront le nombre d'aller-retour dans la surface de vente de l'HYPER U. Le personnel du Drive bénéficiera de la création d'une **réserve dédiée** venant en complément de la **zone d'éclatement**. La création de cette réserve U DRIVE permettra également **d'éviter de « remplir, vider, remplir » les rayons de l'HYPER U sur les produits à forte rotation** (références les plus demandées).

La **construction de nouveaux laboratoires et chambres froides à proximité immédiate du nouveau quai** de livraison des produits frais permettra de **limiter les manutentions entre le lieu de déchargement et de stockage**. De la même manière, les chambres froides seront rapprochées des rayons pour **limiter les temps de déplacement pour le réapprovisionnement des rayons**. De plus, chaque laboratoire bénéficiera d'un **espace de stockage des consommables** afin de réduire les déplacements pour aller les chercher comme c'est actuellement le cas.

Le projet prévoit également la création d'un **sas frais** et d'un **sas surgelés** pour **permettre la livraison** du magasin **sans imposer la présence de personnel** pour la réception des commandes.

4. Avantages et initiatives pour les salariés

Une **prime de participation** annuelle est versée tous les ans aux collaborateurs tout comme une prime annuelle. Un **accord d'intéressement** est en place pour le partage des bénéfices.

Toute l'année, les salariés bénéficient d'**avantages avec le CSE** tels que des réductions sur la billetterie et d'une **réduction de 8 % sur le montant de leurs courses** (y compris U TECHNOLOGIE et U LOCATION).

Pour assurer la convivialité dans les équipes, le magasin organise des **soirées du personnel** (jeux, concert, food-truck…). Les salariés profitent également des **actions mise en place par le CSE** (soirée annuelle, week-end au bord de la mer).

L'ensemble de ces avantages et initiatives sera **maintenu**.

5. Handicap

L'HYPER U emploie **4 collaborateurs en situation de handicap**. Leurs **postes de travail sont adaptés** (notamment en caisse) et leurs heures de travail sont aménagées. Des douchettes ont été installées en caisse pour éviter de soulever les produits lourds et préserver le dos des collaborateurs.

Le magasin a également acheté des servantes et tire-palettes semi-électriques. Ces équipements seront complétés par des **chariots de manutention à fond constant**.

Un **ascenseur sera installé dans le nouveau magasin** pour les collaborateurs à mobilité réduite.

6. Formation

La démarche commerciale du mouvement " Commerçants autrement" étant tournée vers le service et la maîtrise du métier, des plans de formation sont régulièrement proposés aux salariés via, notamment, l'organisme FORCE U interne à SYSTEME U.

L'an passé, 46 collaborateurs du magasin ont bénéficié d'une formation.

En outre, ayant à cœur de rendre accessible la formation au plus grand nombre (collaborateurs comme candidats externes) et de permettre les réorientations de carrière tout en répondant à la problématique de pénurie de personnel dans les métiers de bouche, le groupement U a lancé en 2020 l'Ecole de la Nouvelle Alimentation.

VIII. ANNEXES

ANNEXE I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET 108
- Historique de l'ensemble commercial 109
- Autorisation d'enseigne 111
- Extrait K. Bis 112
- Plan cadastral 116
- Attestation notariée 117
- Autorisation du propriétaire 119
- Courrier de la ville de Vallet sur le respect du PLU (parking silo interdit) 120

ANNEXE II - PLANS RELATIFS AU PROJET 121
- Plan masse actuel de la ZAC du Brochet 122
- Plan masse futur de la ZAC du Brochet 123
- Vue en plan future RDC et tableau des surfaces page suivante 124
- Vue en plan future R+1 125
- Plan masse drive futur 127
- Plan masse de la desserte des véhicules légers 128
- Plan masse de la desserte des poids-lourds 129
- Plan masse de la desserte piétonne et cyclable à l'échelle de la ville 130
- Plan masse de la desserte piétonne et cycliste à l'échelle du site 131
- Plan masse de la desserte des transports en commun 132
- Plan des stationnements et note de calcul 133
- Plan masse réseaux EP 135
- Plan masse réseaux EU 136
- Plan masse paysager 137
- Plan des surfaces artificialisées à la date d'entrée en vigueur de loi - août 2021 (échelle de la ZAC) 138
- Plan des surfaces artificialisées futures (échelle de la ZAC - toutes les tranches du projet réalisées) 139
- Tableau des surfaces artificialisées et non artificialisées 140
- Vues axonométriques 141
- Insertions du projet 145
- Façades futures 149

ANNEXE III - EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 151
- Plan des réseaux des transports en commun ALEOP 152
- Fiches horaires 153
- Courrier de la CC Sèvre & Loire pour les aménagements doux et TàD en réflexion à l'échelle de Vallet 156
- Etude de flux du cabinet EMTIS 157
- Flux de mobilité 215
- Courrier de la mairie de Vallet sur le devenir du site actuel 216
- Promesse de vente des terrains des Dorices à la mairie de Vallet via l'Agence Foncière de Loire-Atlantique 217
- Délibération du Conseil Municipal de Vallet pour la réalisation des aménagements de la ZAC du Brochet 250
- Délibération du Conseil Communautaire de la CCSL pour le dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics 252
- Dossier de réalisation de ZAC – Annexes sur le programme des équipements publics 259
- Convention technique et financière des aménagements de la ZAC du Brochet sur la RD763 avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique 277
- Courrier de la DIRO pour la prise en charge des travaux des bretelles de la RN249 283

ANNEXES IV - EFFET DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE 284
- Etude énergétique du cabinet SOLARA 285
- Note descriptive sur le mélange terre/pierre/gazon 310
- Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC du Brochet 312

ANNEXES V - EFFET DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR 316
- Liste des fournisseurs HYPER U 317

ANNEXE VI - EFFET DU PROJET EN MATIERE SOCIALE 318
- Liste des prestataires 319
- Liste des associations et clubs sportifs de l'HYPER U 320

Commerçants autrement

ANNEXE I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

.....

❍ Historique de l'ensemble commercial

Evénements

Année	Surface de vente en m²	Enseigne	Commentaire
1898	-	-	Achat d'une carriole à cheval pour faire de la vente ambulante.
1923	NC		Création de l'épicerie familiale dans le bourg (place Charles de Gaulle).
1959	64		Ouverture du 1er magasin libre-service rue François Luneau.
1966	130		Extension de l'épicerie en libre-service.
1973	1 000	UNICO	Création du magasin en périphérie de Vallet (boulevard du Luxembourg)
1985	1 973	AVENUE*	Création par transfert-agrandissement du supermarché sur le site actuel (route d'Ancenis)
1987	2 264		Agrandissement du supermarché
1992	1 252	INTERAMA	Création du magasin d'ameublement
1992	3 494	HYPER U	Agrandissement de l'hypermarché
1998	3 852		Agrandissement de l'hypermarché et de sa galerie marchande
2004	4 412		Agrandissement de l'hypermarché
	509	ESPACE CULTURE U	Agrandissement du magasin culturel
2004	1 252	U TECHNOLOGIE	Rachat du fonds de commerce du magasin d'ameublement par Mme BOIZIAU et passage à l'enseigne U TECHNOLOGIE
2012	4 921	HYPER U	Extension de l'hypermarché par regroupement avec le magasin culturel
2021	4 921	HYPER U	Remodeling complet du magasin (débuté en 2019).
	-	STATION U	Ouverture de la station-service et de lavage sur le site de la ZAC du Brochet.
2022	-	U LOCATION	Ouverture du service U LOCATION sur le site de la ZAC du Brochet.

** Ancien nom des HYPER U*

Demandes antérieures auprès de la CDUC/CDEC/CDAC – CNEC/CNAC

Date	Objet	Décision
Mars 1984	Demande de création par transfert-agrandissement d'un supermarché à 1 973 m²	Accord de la CDUC
Avril 1986	Demande d'agrandissement à 2 264 m²	ACCORD de la CDUC
Mai 1986	Demande d'agrandissement de l'hypermarché à 2 875 m²	REFUS de la CDUC
Janvier 1990	Demande d'agrandissement de l'hypermarché à 3 494 m²	ACCORD de la CDUC
09/09/1991	Demande de création d'un magasin d'ameublement sous enseigne INTERAMA de 1 500 m²	ACCORD de la CDUC
29/03/1996	Demande d'extension d'un ensemble commercial pour atteindre 4 137 m² par extension de l'HYPER U à 3 852 m² et par extension de sa galerie à 285 m²	ACCORD de la CDEC
10/09/1996	Demande d'extension d'un ensemble commercial pour atteindre 4 137 m² par extension de l'HYPER U à 3 852 m² et par extension de sa galerie à 285 m²	ACCORD de la CNEC
19/12/2002	Demande d'extension d'un ensemble commercial à 4 921 m² par extension de l'HYPER U à 4 412 m² et par extension de l'ESPACE CULTURE U à 509 m²	ACCORD de la CDEC
22/09/2011	Demande de modification substantielle pour l'extension d'un ensemble commercial à 4 939 m² par extension de l'HYPER U à 4 931 m² (dont 10 m² de CoursesU.com)	AUTORISATION TACITE de la CDAC

Autorisation d'enseigne

SYSTÈME U OUEST

Je, soussigné, Jérôme GUITTON, Directeur Développement Réseau, spécialement habilité à l'effet des présentes.

Atteste que la société SAS CJV DISTRIBUTION qui exploite un magasin de type supermarché sur la commune de VALLET est associée à la société coopérative SYSTEME U CENTRALE REGIONALE OUEST.

Dans le cadre de l'adhésion de la société SAS CJV DISTRIBUTION à la société coopérative SYSTEME U CENTRALE REGIONALE OUEST, cette dernière a accepté de lui attribuer la jouissance de l'enseigne HYPER U.

La société SAS CJV DISTRIBUTION a informé le conseil d'administration de la société coopérative SYSTEME U CENTRALE REGIONALE OUEST de son intention de déposer une demande d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre d'un projet de création d'un ensemble commercial assimilé économiquement au transfert-agrandissement d'un hypermarché et d'une cordonnerie et création d'un point permanent de retrait U DRIVE.

Les instances du 29/06/2023 ont émis un avis favorable pour le dépôt de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Fait à Carquefou, le 29/06/2023

Jérôme GUITTON

Société anonyme, Coopérative de commerçants détaillants à capital variable
Siège social et bureaux : Place des Pléiades - ZI Belle Etoile Antarès - BP 30109 - 44478 Carquefou cedex
tél. : +33 (0) 2 40 68 59 59 - fax : +33 (0) 2 40 68 58 00
RCS Nantes 867 800 427 - Siret 867 800 427 00090 - APE 4617A - N° d'identification T.V.A. FR 57 867 800 427

Extrait K. Bis

Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes
IMMEUBLE RHUYS
2BIS QU FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262 NANTES CEDEX 2

Code de vérification : zURtyISmHQ
https://controle.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2017D01084

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 3 juillet 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	831 868 369 R.C.S. Nantes
Date d'immatriculation	08/09/2017
Dénomination ou raison sociale	**CEVALIMMO**
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	route d'Ancenis 44330 Vallet
Nomenclature d'activités française (code NAF)	6820B
Durée de la personne morale	Jusqu'au 07/09/2116

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	BARRE Cécile
Nom d'usage	BOIZIAU
Date et lieu de naissance	Le 12/01/1975 à Nantes (44)
Nationalité	Française
Domicile personnel	30 Racapé 44430 Le Landreau

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	CEVALDIS
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Adresse	route d'Ancenis 44330 Vallet
Immatriculation au RCS, numéro	751 355 066 Nantes

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	CJV DISTRIBUTION
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	route d Ancenis 44330 Vallet
Immatriculation au RCS, numéro	493 356 471 Nantes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	route d'Ancenis 44330 Vallet
Activité(s) exercée(s)	Location terrains et autres biens immobiliers
Nomenclature d'activités française (code NAF)	6820B
Date de commencement d'activité	16/08/2017
Origine du fonds ou de l'activité	Création

TRIBUNAL DE COMMERCE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
GREFFE

Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes
IMMEUBLE RHUYS
2BIS QU FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262 NANTES CEDEX 2

N° de gestion 2017D01084

Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes
IMMEUBLE RHUYS
2BIS QU FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262 NANTES CEDEX 2

Code de vérification : DJqUxIC32A
https://controle.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2006B02684

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 3 juillet 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	493 356 471 R.C.S. Nantes
Date d'immatriculation	18/12/2006
Dénomination ou raison sociale	**CJV DISTRIBUTION**
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Capital social	5 982 400,00 Euros
Adresse du siège	route d Ancenis 44330 Vallet
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4711F
Durée de la personne morale	Jusqu'au 17/12/2105
Date de clôture de l'exercice social	31 janvier

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	CEVALDIS
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Adresse	route d'Ancenis 44330 Vallet
Immatriculation au RCS, numéro	751 355 066 Nantes

Directeur général

Nom, prénoms	BARRE Cécile Anne Marie
Nom d'usage	BOIZIAU
Date et lieu de naissance	Le 12/01/1975 à Nantes (44)
Nationalité	Française
Domicile personnel	30 rue Racapé 44430 Le Landreau

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	FITECO
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	rue Albert Einstein Parc Technopole 53810 Changé
Immatriculation au RCS, numéro	557 150 067 Nantes

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms	OLLIVIER Yannick
Date et lieu de naissance	Le 04/11/1974 à Sartrouville (78)
Nationalité	Française
Domicile personnel ou adresse professionnelle	Zi rue des peupliers route d'Argentan 61600 La Ferte Mace

SOCIETE RESULTANT D'UNE FUSION OU D'UNE SCISSION

- Mention n° 1 du 14/12/2010	Fusion absorption de la société HOLDING SCM - sas sise Route d'ancenis 44330 vallet - 380 100 859 rc s nantes, à compter du 08/11/2010 Article R.123-54 du code de commerce, d'où une augmentation de cap ital Article R.123-70 du code de commerce.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	route d Ancenis 44330 Vallet

Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes
IMMEUBLE RHUYS
2BIS QU FRANCOIS MITTERRAND
BP 86209
44262 NANTES CEDEX 2

N° de gestion 2006B02684

Activité(s) exercée(s)	Exploitation directe ou indirecte de tous fonds de commerce de vente de produits pouvant être vendus dans les magasins de type supermarchés ou a succursales multiples, gestion de portefeuille de titres, la location et la vente de tous véhicules de tourisme et utilitaires. Vente de produits pétroliers, gaz de pétrole (GPL) par distributeur ou de toute autre manière. Achat location et vente de matériel d'outillage. Délivrance et traitement de cartes de paiement et/ou de crédit, commercialisation de crédits aux particuliers et commercialisation d'assurances accessoires. Achat, revente et réparation d'objets mobiliers d'occasion, vente de textile de seconde main, achat, location et vente de tous matériels d'animation, vente de jeux de grattage et tirage, station de lavage des véhicules, dépôt pressing et relais colis
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4711F
Date de commencement d'activité	01/01/2007
Origine du fonds ou de l'activité	Acquisition par fusion
Précédent propriétaire	
Dénomination	HOLDING SCM
Adresse	route d'Ancenis 44330 Vallet
Immatriculation au RCS, numéro	380 100 859 Nantes
Mode d'exploitation	Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'AUTRE ETABLISSEMENT DANS LE RESSORT

Adresse de l'établissement	28 route de Clisson 44330 Vallet
Activité(s) exercée(s)	Station service
Date de commencement d'activité	01/09/2020
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 23 du 01/04/2014	Immatriculation au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 14001994
- Mention n° 30 du 09/06/2021	EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-96 DU CODE DE COMMERCE, L'ACTIVITE DE vente de mobilier d'occasion EST SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION PAR L'AUTORITE COMPETENTE. LA PIECE JUSTIFICATIVE DOIT ETRE FOURNIE AU GREFFE DANS LES QUINZE JOURS DE SA DELIVRANCE PAR L'AUTORITE COMPETENTE. FAUTE POUR L'ASSUJETTI DE RESPECTER CE DELAI, LE GREFFIER PROCEDE COMME IL EST DIT AU 2EME ALINEA DE L'ARTICLE R 123-100 DU CODE DE COMMERCE.

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Nantes - 04/07/2023 - 16:39:27

page 2/2

Plan cadastral

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
VALLET

Section : ZR
Feuille : 000 ZR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

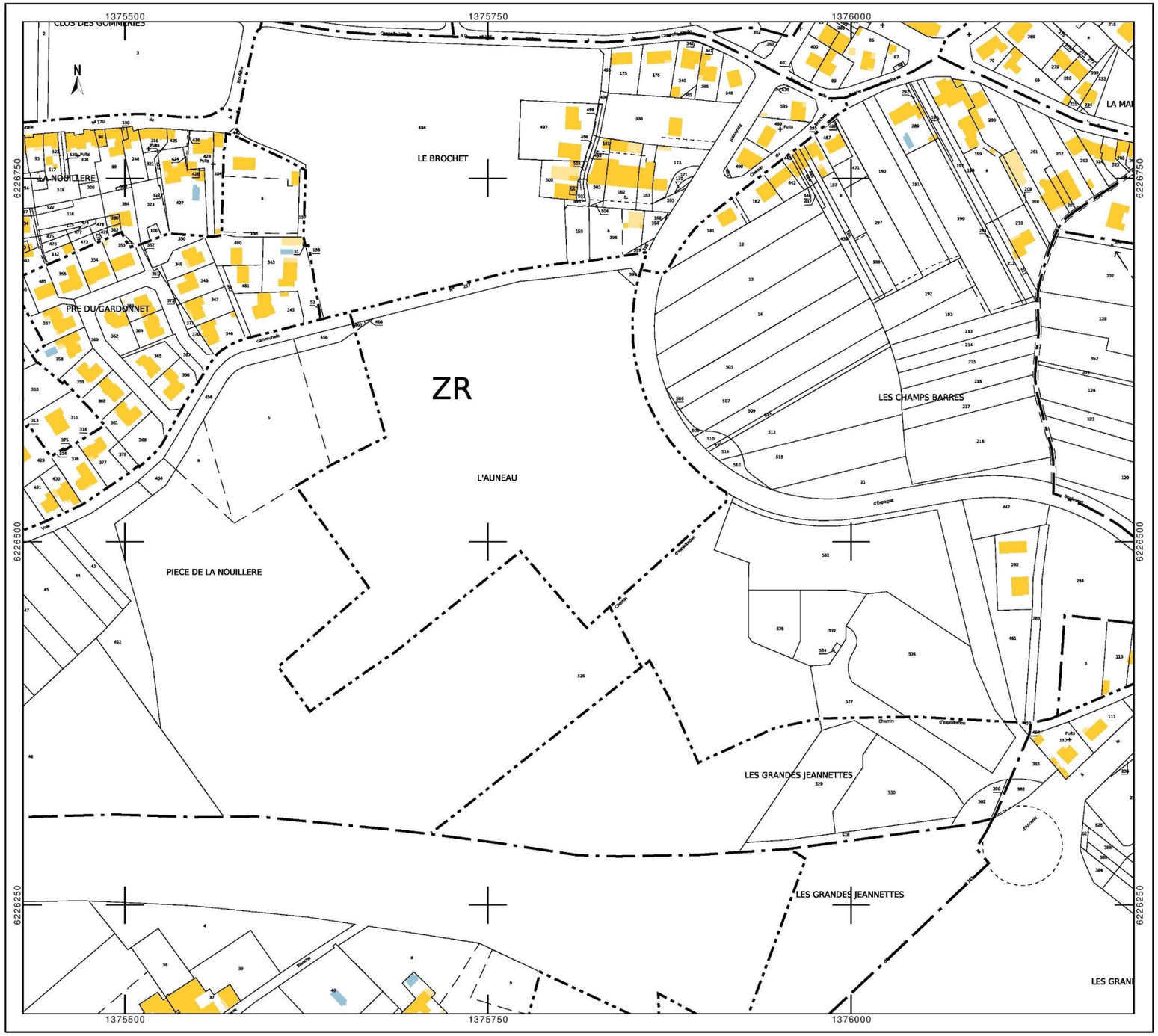
Date d'édition : 22/08/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de NANTES 2, rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES Cedex 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Attestation notariée

ACTORIA
NOTAIRES ASSOCIÉS
Nos actes font votre histoire

Emmanuel RONDEAU
François BIGEARD
Brice GUILLOU
Pascal MOREAU
Notaires associés

Martine GIRAUD-BOUVET
Claire HETRU
Notaires

Successeurs de Mes J. et E. HAURAY M. DENIAUD
et J.Y. RONDEAU

Tél : 02 40 73 04 82
actoria.notairesassocies@notaires.fr

Dossier suivi par
Elise LEFOULON
02.51.84.92.60
elise.lefoulon.44014@notaires.fr

DOSSIER DIRECTEUR SNC LE BROCHET
1000568 /ER /EL /

ATTESTATION

Je soussigné Maître Emmanuel RONDEAU Notaire Associé de la société par actions simplifiées dénommée "ACTORIA NOTAIRES ASSOCIES", dont le siège est à NANTES, 6 rue Voltaire, aux termes des actes reçu par mon étude, que :

La société dénommée LE BROCHET, **Société en nom collectif au capital de 2000,00 €, dont le siège est à SAINT GREGOIRE (35760), Centre des Affaires Espace Performance Bâtiment N 35760, identifiée au SIREN sous le numéro 798 442 844 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES**

Est propriétaire des BIENS SUIVANTS :

DESIGNATION

A VALLET (LOIRE-ATLANTIQUE) (44330), ZAC LE BROCHET, L AUNEAU.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZR	0399	L AUNEAU	00 ha 00 a 93 ca
ZR	0526	L AUNEAU	13 ha 86 a 74 ca
ZR	0527	LES GRANDES JEANNETTES	00 ha 73 a 16 ca
ZR	0528	LES GRANDES JEANNETTES	00 ha 09 a 19 ca
ZR	0538	8 RUE DE LA SEVRE	00 ha 14 a 53 ca
ZS	0383	LES GRANDES JEANNETTES	00 ha 05 a 36 ca

Total surface : 14 ha 89 a 91 ca

Office Notarial Nantes-Graslin
6 rue voltaire
44000 NANTES (Parking Graslin/Médiathèque)
Service Négociation : 02 51 84 92 63

Office Notarial Couëron-La Chabossière
1 rue de la Salle
44220 COUERON (Parking clients -PMR)

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Pour ordre

Elise LEFOULON Fait à NANTES Le 18 juillet 2023	

Autorisation du propriétaire

SNC LE BROCHET
Centre des Affaires
Espace Performance
Bâtiment N
35760 SAINT-GREGOIRE

Je soussigné Monsieur Bertrand DABIREAU, en qualité de gérant de la SNC LE BROCHET, sise Centre des Affaires Espace Performance Bâtiment N à SAINT-GREGOIRE (35760), immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 798 442 844 et propriétaire des parcelles situées sur la commune de VALLET (44330), cadastrées :

- Section ZR n°399, 526, 527, 528, 538 et ZS 383
- Pour une contenance totale de 148 991 m²

AUTORISE

Madame Cécile BOIZIAU, en qualité de gérante de la SCI CEVALIMMO, dont le siège social est sis Route d'Ancenis à VALLET (44330), immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 831 868 369

A DEPOSER

Une demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale pour la création d'un hypermarché HYPER U et de son point permanent de retrait U DRIVE (assimilé économiquement à un transfert-agrandissement) auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Loire-Atlantique et à réaliser les travaux nécessaires sur le lot n°1 d'une contenance de 38 718 m²

Fait à SAINT-GREGOIRE, le 15/06/2023

Courrier de la ville de Vallet sur le respect du PLU (parking silo interdit)

liberté égalité fraternité

Vallet, le 08 juillet 2022

A l'attention de

Madame Cécile BOIZIAU
Hyper U Vallet
Monsieur Betrand DABIREAU
Groupe JEULIN

Service : *Urbanisme*
N/ Réf. : *MM/PP/JM*
Dossier suivi par Marie MOQUET
Téléphone :02 40 33 92 00
Mail : urbanismel@vallet.fr

ville vallet en vignes

OBJET : PLU - dossier de permis de construire
Envoi par mail à Mme Vallee : clemence.vallee@systeme-u.fr

Madame, Monsieur,

Lors du rendez-vous du 17 juin dernier concernant le futur dossier de permis de construire et de CDAC, il a été évoqué le nouveau projet et notamment un éventuel parking silo sur la zone du Brochet.

Je souhaite attirer votre attention sur le fait que le PLU en vigueur sur la zone 1AUEz, à l'article 2 indique que sont admis :
« 8. Les parcs de stationnement aériens couverts, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain et **à condition de ne pas être des parkings silos, ni des parkings en étages** ».

Bien que le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vous impose de retravailler votre projet, je vous demande de vous conformer au PLU afin de ne pas fragiliser juridiquement le dossier de permis de construire.

Comptant sur votre vigilance,

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur,mes plus sincères salutations.

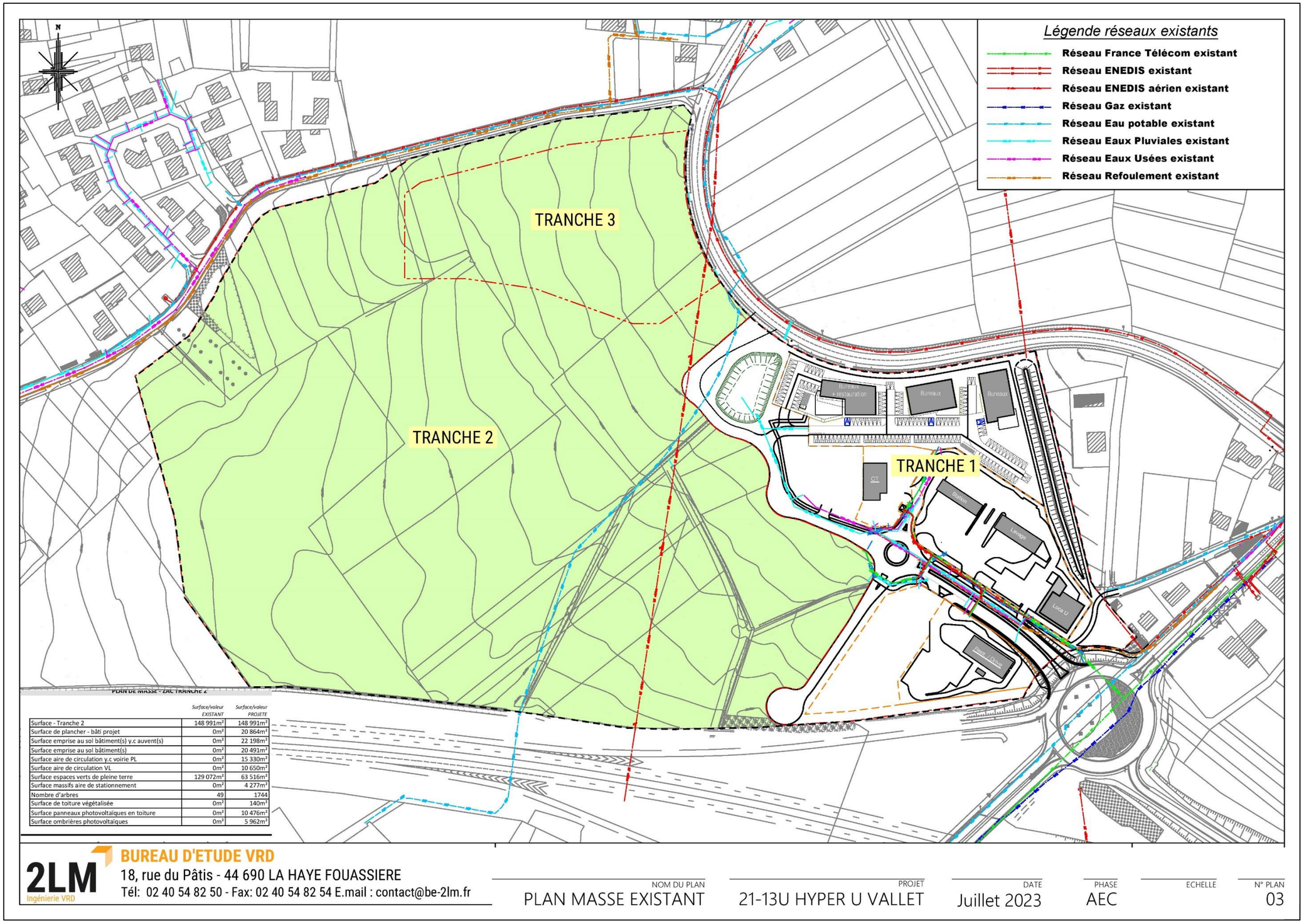
Jérôme Marchais
Maire de Vallet

mairie de Vallet
9 rue François-Luneau
BP 29519
44195 VALLET CEDEX
tél 02 40 33 92 00
fax 02 40 33 98 58

ANNEXE II - PLANS RELATIFS AU PROJET

.....

Plan masse actuel de la ZAC du Brochet



	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE
Surface - Tranche 2	148 991m²	148 991m²
Surface de plancher - bâti projet	0m²	20 864m²
Surface emprise au sol bâtiment(s) y.c auvent(s)	0m²	22 198m²
Surface emprise au sol bâtiment(s)	0m²	20 491m²
Surface aire de circulation y.c voirie PL	0m²	15 330m²
Surface aire de circulation VL	0m²	10 650m²
Surface espaces verts de pleine terre	129 072m²	63 516m²
Surface massifs aire de stationnement	0m²	4 277m²
Nombre d'arbres	49	1744
Surface de toiture végétalisée	0m²	140m²
Surface panneaux photovoltaïques en toiture	0m²	10 476m²
Surface ombrières photovoltaïques	0m²	5 962m²

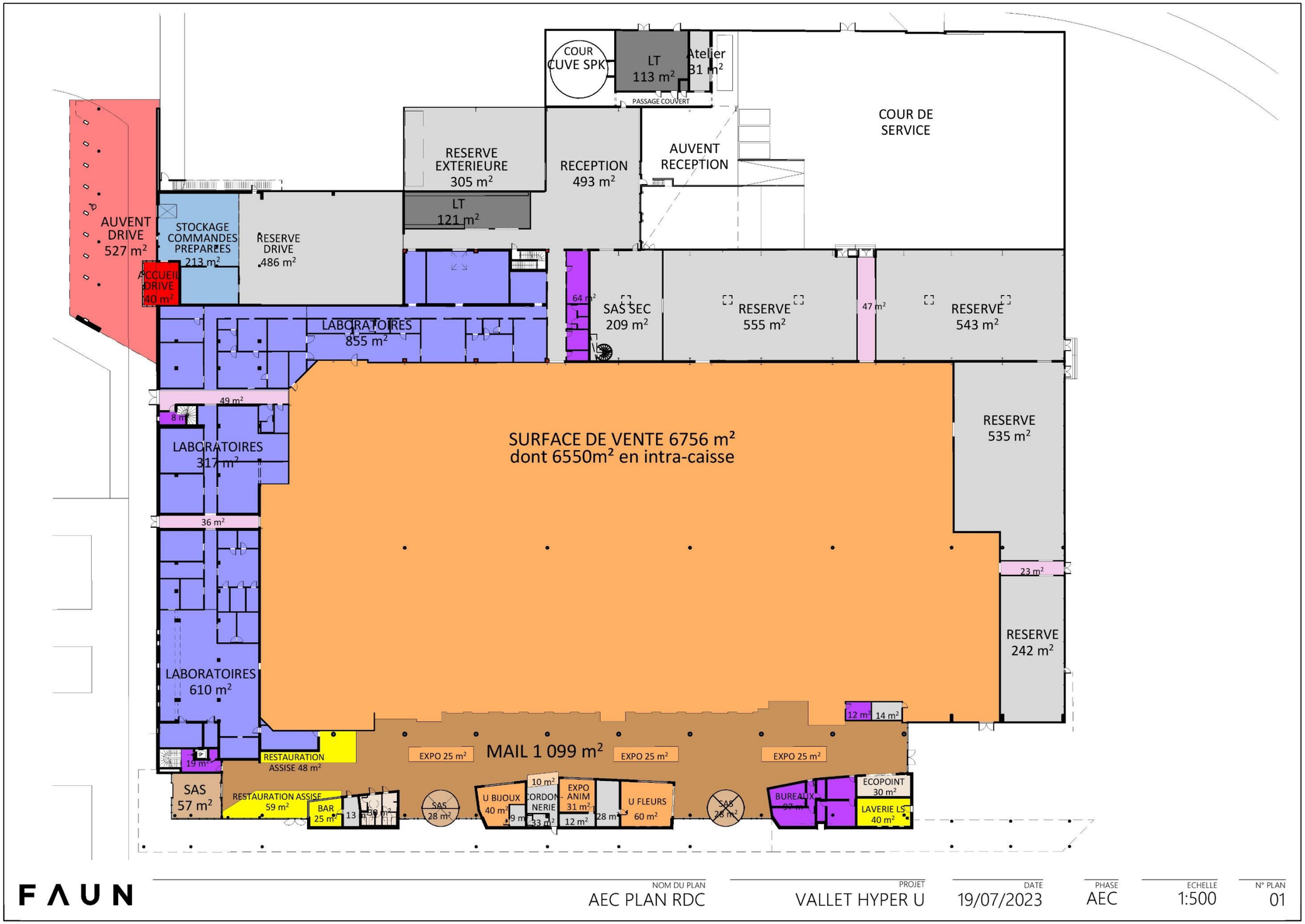
Plan masse futur de la ZAC du Brochet

PLAN DE MASSE - ZAC TRANCHE 2

	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE
Surface - Tranche 2	148 991m²	148 991m²
Surface de plancher - bâti projet	0m²	20 864m²
Surface emprise au sol bâtiment(s) y.c auvent(s)	0m²	22 198m²
Surface emprise au sol bâtiment(s)	0m²	20 491m²
Surface aire de circulation y.c voirie PL	0m²	15 330m²
Surface aire de circulation VL	0m²	10 650m²
Surface espaces verts de pleine terre	129 072m²	63 516m²
Surface massifs aire de stationnement	0m²	4 661m²
Nombre d'arbres	49	1797
Surface de toiture végétalisée	0m²	140m²
Surface panneaux photovoltaiques en toiture	0m²	10 476m²
Surface ombrières photovoltaiques	0m²	5 962m²

	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE	
Nombre de places de parking	0	750	
Places clients	0	585	
Places personnels	0	165	P
Places PMR	0	19	
Places familles	0	8	
Places électriques bornées	0	20	
Places électriques précâblées	0	159	
Places U LOCATION	-	-	
Places en enrobé	0	19	
Places perméables	0	731	
Places couvertes	0	456	
Places non couvertes	0	294	

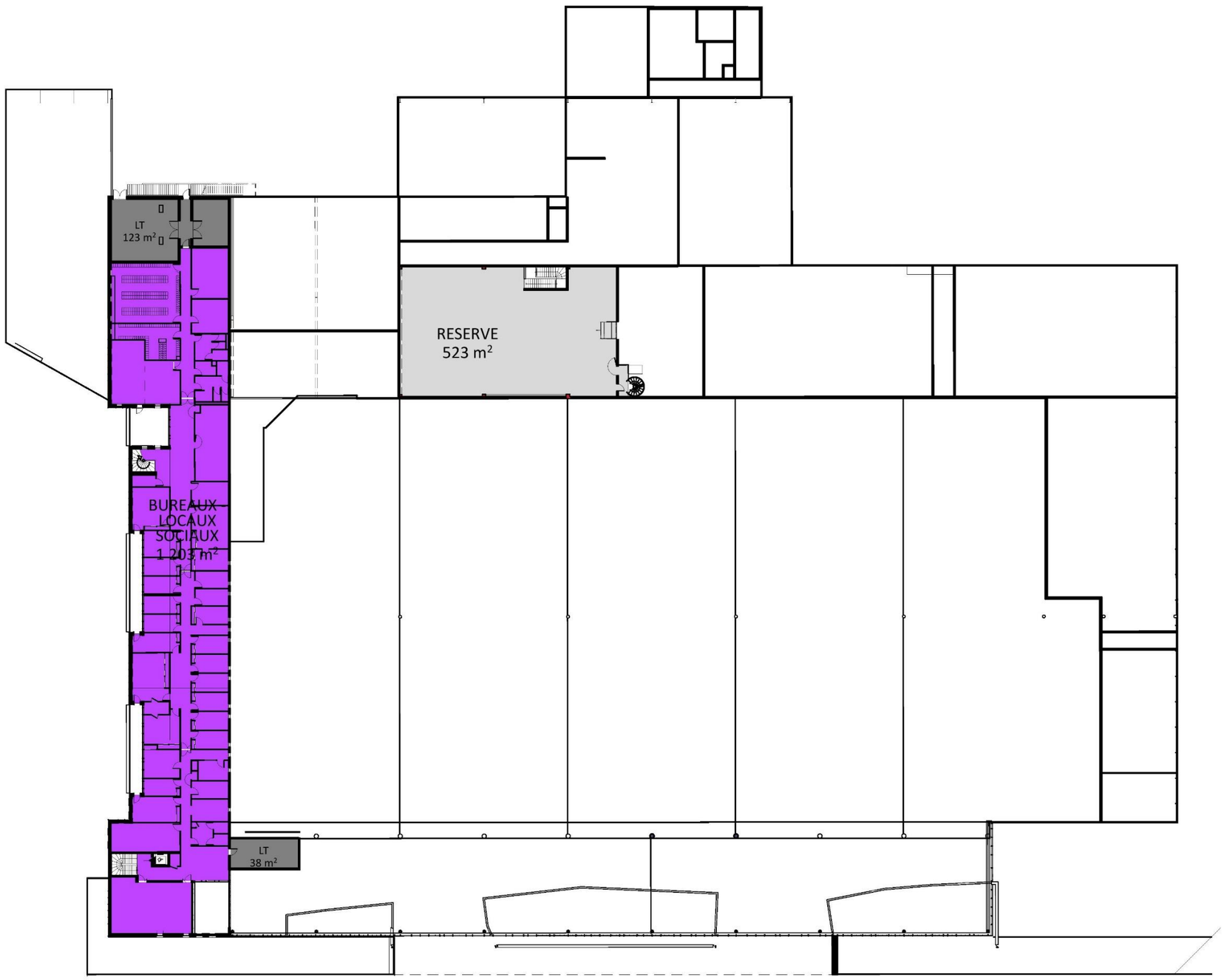
❍ **Vue en plan future RDC et tableau des surfaces page suivante**



FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
AEC PLAN RDC	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:500	01

Vue en plan future R+1



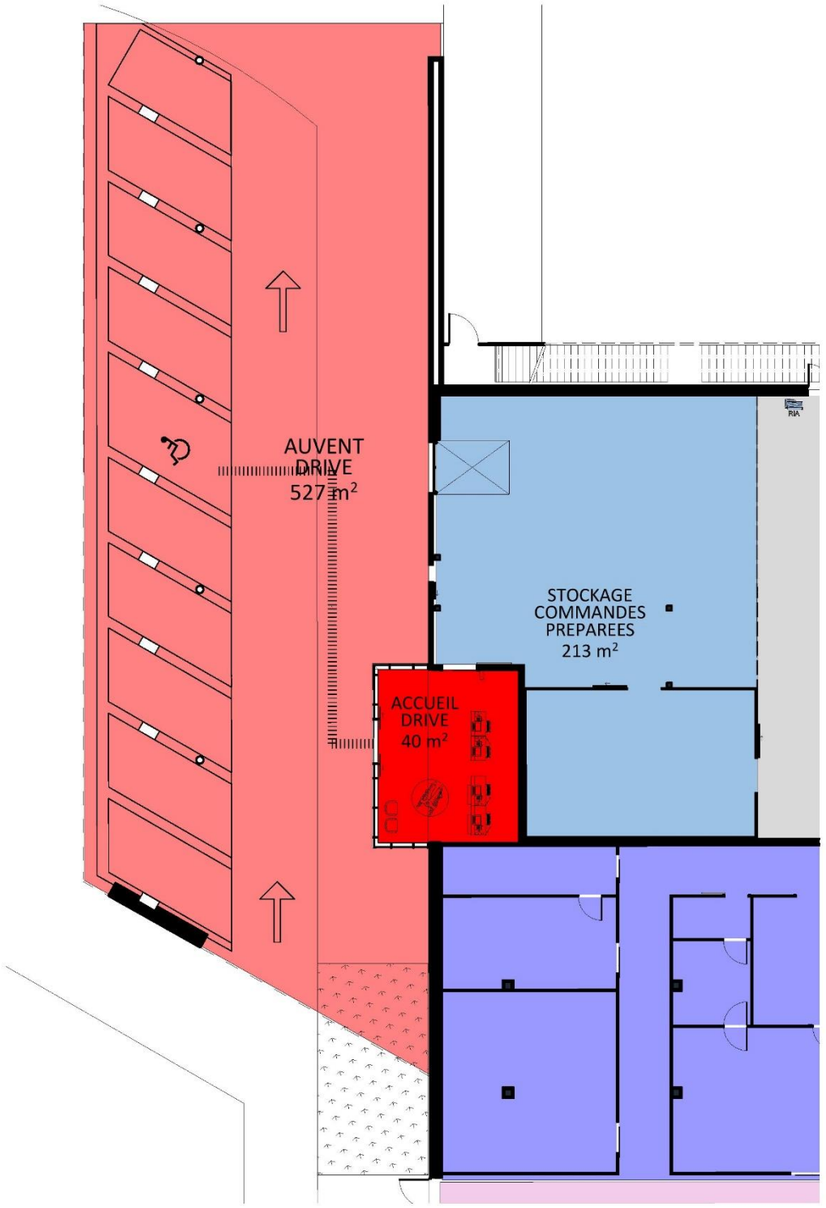
FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
AEC PLAN R+1	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:500	02

PLAN D'AMENAGEMENT PROJET - HYPER U

	Surface/valeur
Surface de vente du magasin	6756
Surface de vente des boutiques	10
Surface accessible des cellules non soumises à AEC	172
Mail ou arrière-caisse si aucune boutique indépendante	1099
Sas thermique	113
Réserves et sas sec	4031
Laboratoires, chambres froides et sas frais	1782
Bureaux et locaux sociaux	1403
Locaux techniques	395
Dégagements	155
Services (sanitaires public, écopoint ...)	60

Plan masse drive futur



PLAN D'AMENAGEMENT DRIVE EXISTANT / PROJET

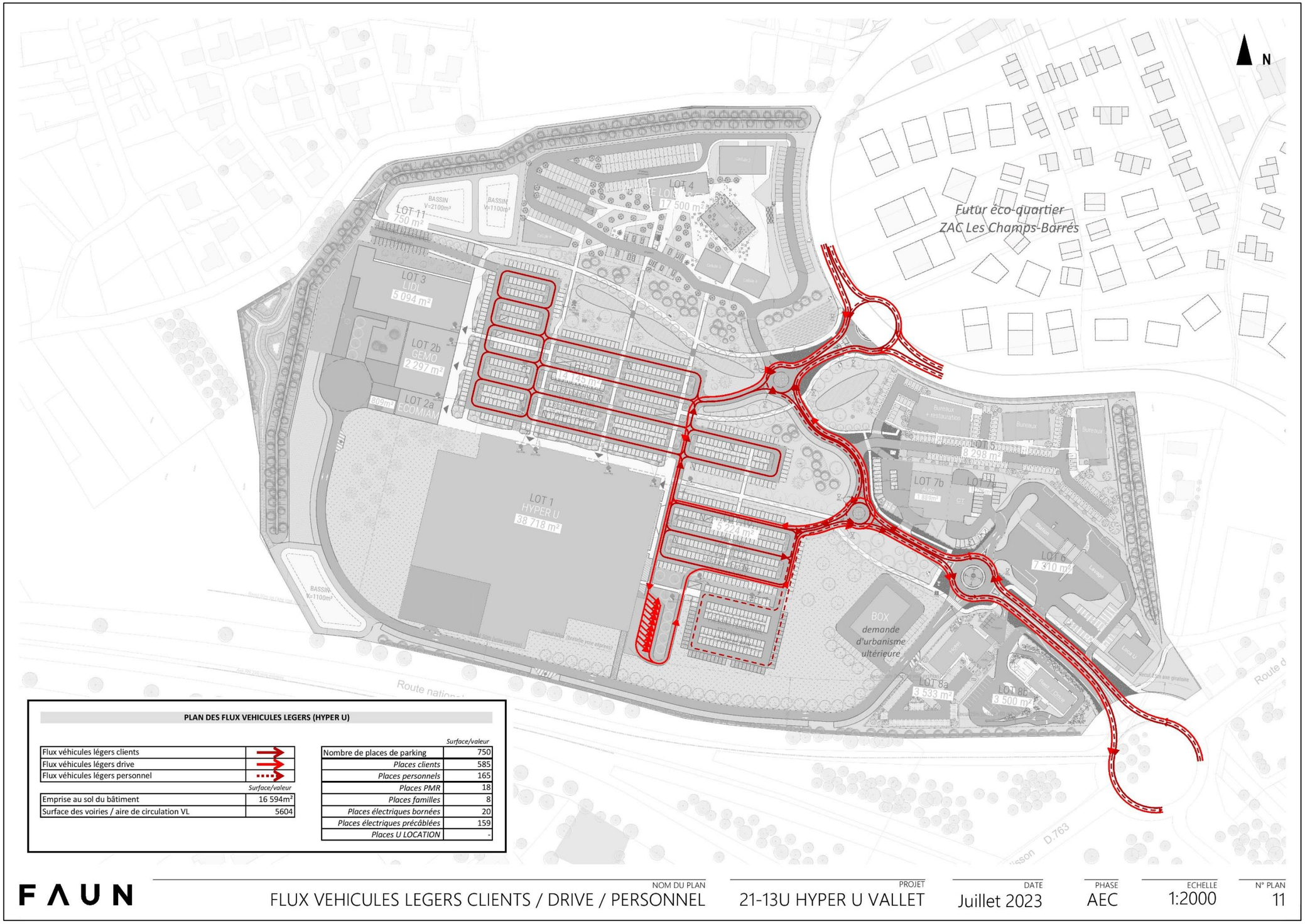
	Surface/valeur
Surface accueil	40
Surface de stockage des commandes préparées	213
Emprise au sol bâtie	**253**
Surface emprise auvent	527
Surface emprise pistes de ravitaillement	527
Emprise au sol non bâtie	**527**

Emprise au sol non bâtie : emprises au sol de l'auvent et des places si elles dépassent de l'emprise de l'auvent.

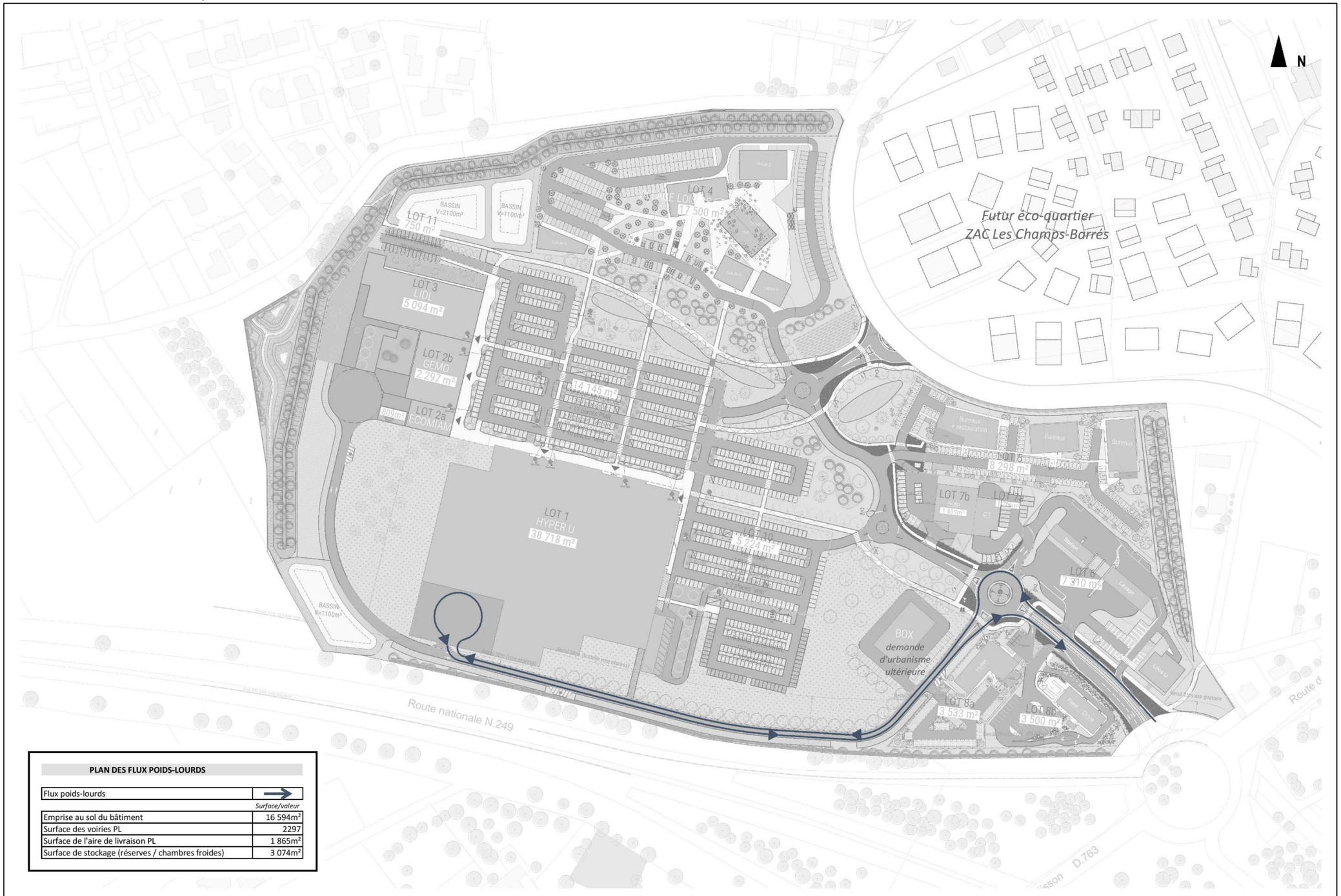
FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
AEC PLAN DRIVE	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:200	04

Plan masse de la desserte des véhicules légers



Plan masse de la desserte des poids-lourds



PLAN DES FLUX POIDS-LOURDS

Flux poids-lourds	→
	Surface/valeur
Emprise au sol du bâtiment	16 594m²
Surface des voiries PL	2297
Surface de l'aire de livraison PL	1 865m²
Surface de stockage (réserves / chambres froides)	3 074m²

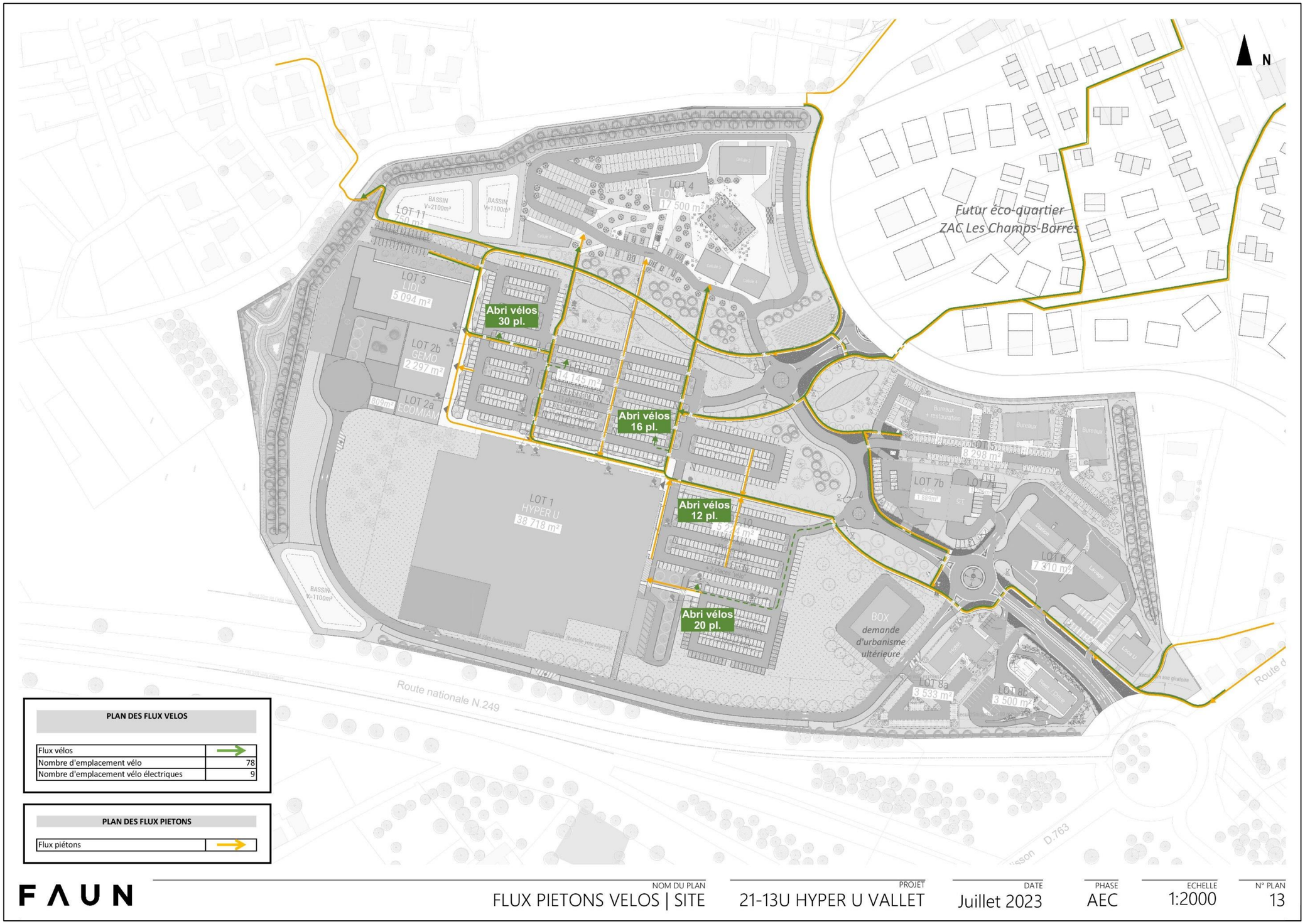
FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
FLUX POIDS-LOURDS HYPER	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC	1:2000	12

❍ **Plan masse de la desserte piétonne et cyclable à l'échelle de la ville**

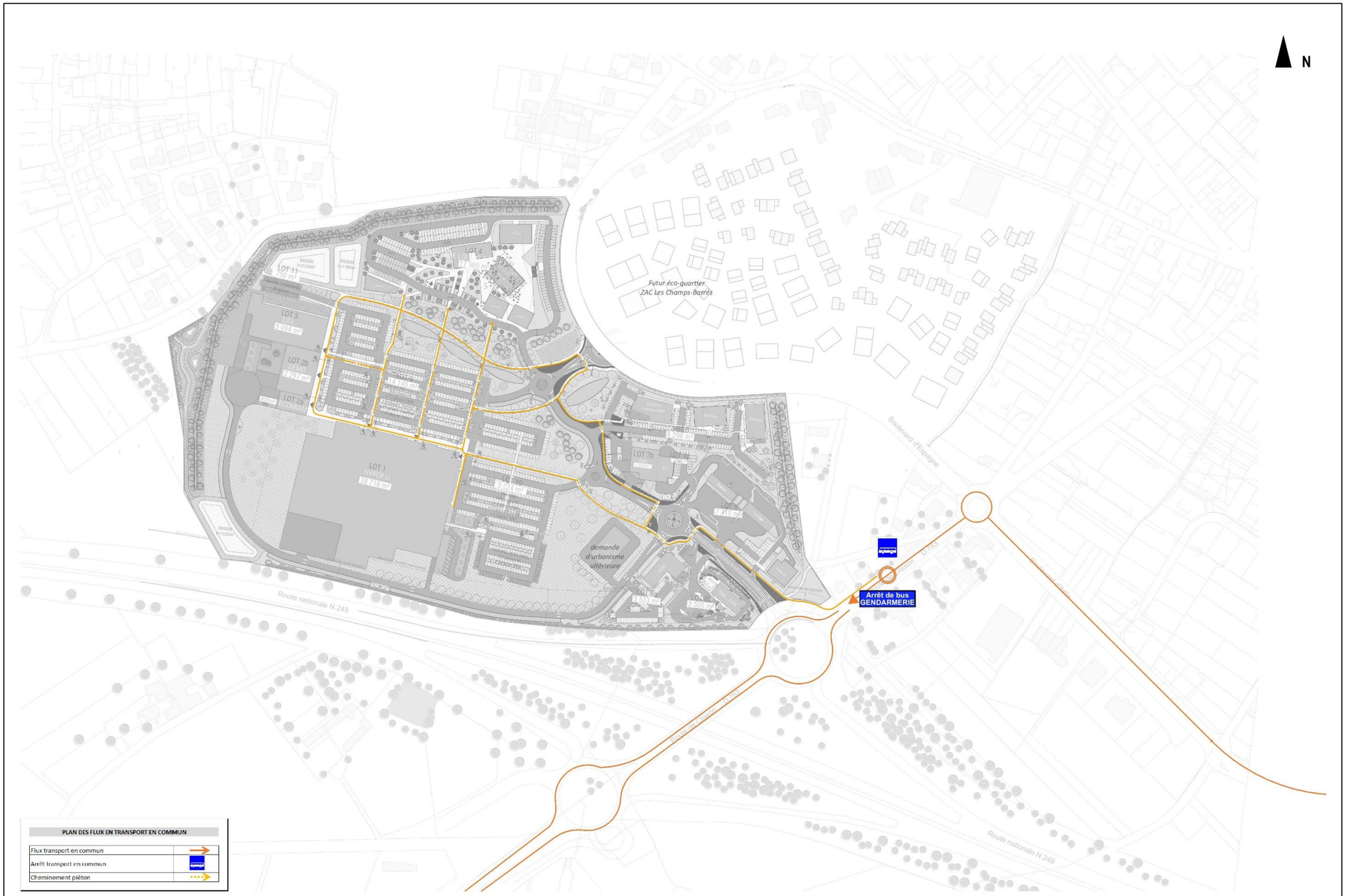
FAUN	NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	FCHFLIF	N° PLAN
	FLUX PIETONS VELOS | VILLE	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC	1:3000	14

❍ **Plan masse de la desserte piétonne et cycliste à l'échelle du site**



FAUN	NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
	FLUX PIETONS VELOS | SITE	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC	1:2000	13

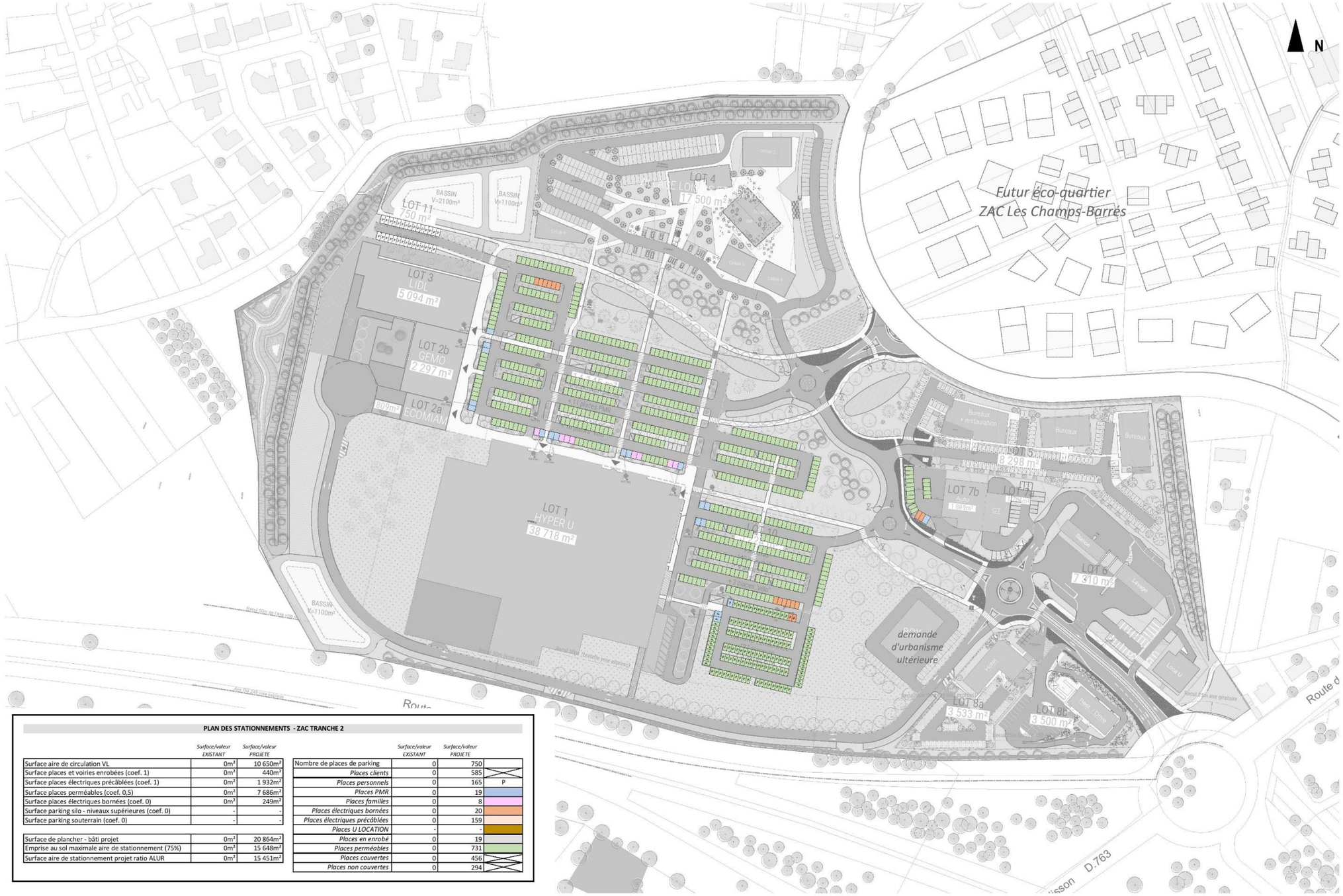
Plan masse de la desserte des transports en commun



FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
FLUX TRANSPORTS | VILLE	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC	1:3000	15

Plan des stationnements et note de calcul



PLAN DES STATIONNEMENTS - ZAC TRANCHE 2

	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE
Surface aire de circulation VL	0m²	10 650m²
Surface places et voiries enrobées (coef. 1)	0m²	440m²
Surface places électriques précâblées (coef. 1)	0m²	1 932m²
Surface places perméables (coef. 0,5)	0m²	7 686m²
Surface places électriques bornées (coef. 0)	0m²	249m²
Surface parking silo - niveaux supérieures (coef. 0)	-	-
Surface parking souterrain (coef. 0)	-	-
Surface de plancher - bâti projet	0m²	20 864m²
Emprise au sol maximale aire de stationnement (75%)	0m²	15 648m²
Surface aire de stationnement projet ratio ALUR	0m²	15 451m²

Nombre de places de parking	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE	
Places clients	0	585	
Places personnels	0	165	P
Places PMR	0	19	
Places familles	0	8	
Places électriques bornées	0	20	
Places électriques précâblées	0	159	
Places U LOCATION	-	-	
Places en enrobé	0	19	
Places perméables	0	731	
Places couvertes	0	456	
Places non couvertes	0	294	

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
PLAN DES STATIONNEMENTS	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC	1:2000	08a

Maîtrise d'ouvrage

Concessionnaire :

SNC LE BROCHET
Centre d'Affaires Espace Performance Bât N
35760 SAINT-GREGOIRE
Tél: 02 40 50 54 17

Concédant :

COMMUNAUTE DE COMMUNES SEVRE & LOIRE
Espace Antoine Guilbaud - 1, Place Charles de Gaulle
44330 VALLET
Tél: 02 51 71 92 12

ZAC DU BROCHET
44330 VALLET

Phase 1 - Tranche 2

PROJET

BILAN DES SURFACES DE STATIONNEMENT

Dossier n°L17-05		Octobre 2022
Indice	Date	Modification
K	26/05/2023	Mise à jour suivant plan des porteurs de projets
L	06/06/2023	Mise à jour plan des parkings
M	27/06/2023	Mise à jour suivant périmètre et derniers plans des porteurs de projets

BUREAU D'ETUDE VRD
18, rue du Pâtis
44690 LA HAYE FOUASSIERE
Tél: 02 40 54 82 50
E.mail : contact@be-2lm.fr

URBANISME - PAYSAGISTE
26 avenue Henri Fréville
35 200 RENNES
Tél: 02 99 83 06 20
E.Mail : be-adepe@wanadoo.fr

ZAC DU BROCHET - COMMUNE DE VALLET (44)

BILAN DES SURFACES DE STATIONNEMENT

SURFACES COMMERCIALES

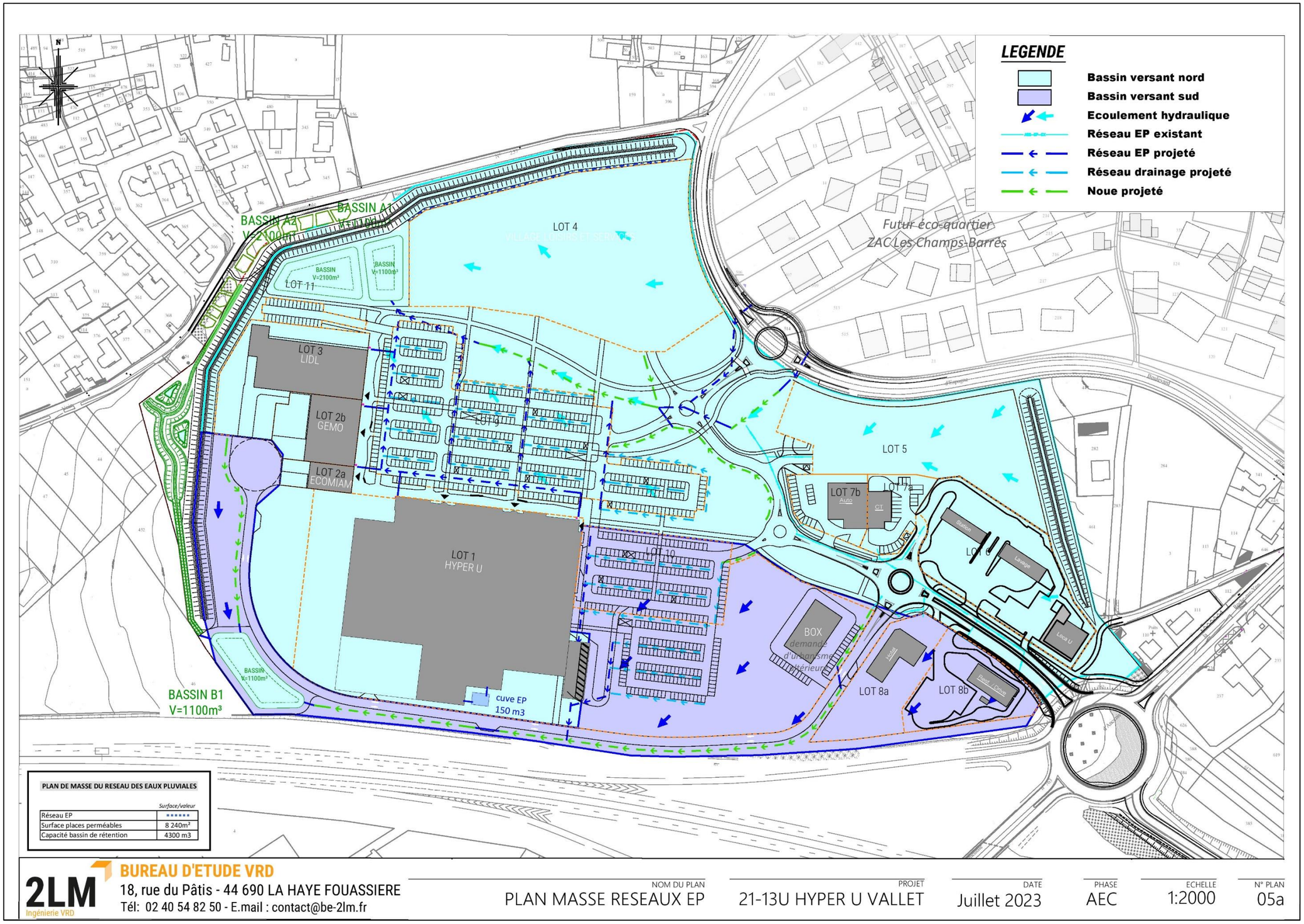
SURFACES COMMERCIALES	Surface plancher	Emprise au sol maximale de l'aire de stationnement	
Hyper U	15889	11916,75	
GEMO	1416	1062	
LIDL	2315	1736,25	
ECOMIAM	480	360	
NORAUTO	764	573	
TOTAL	20864	75%	
		15648	

PARKING LOI ALUR

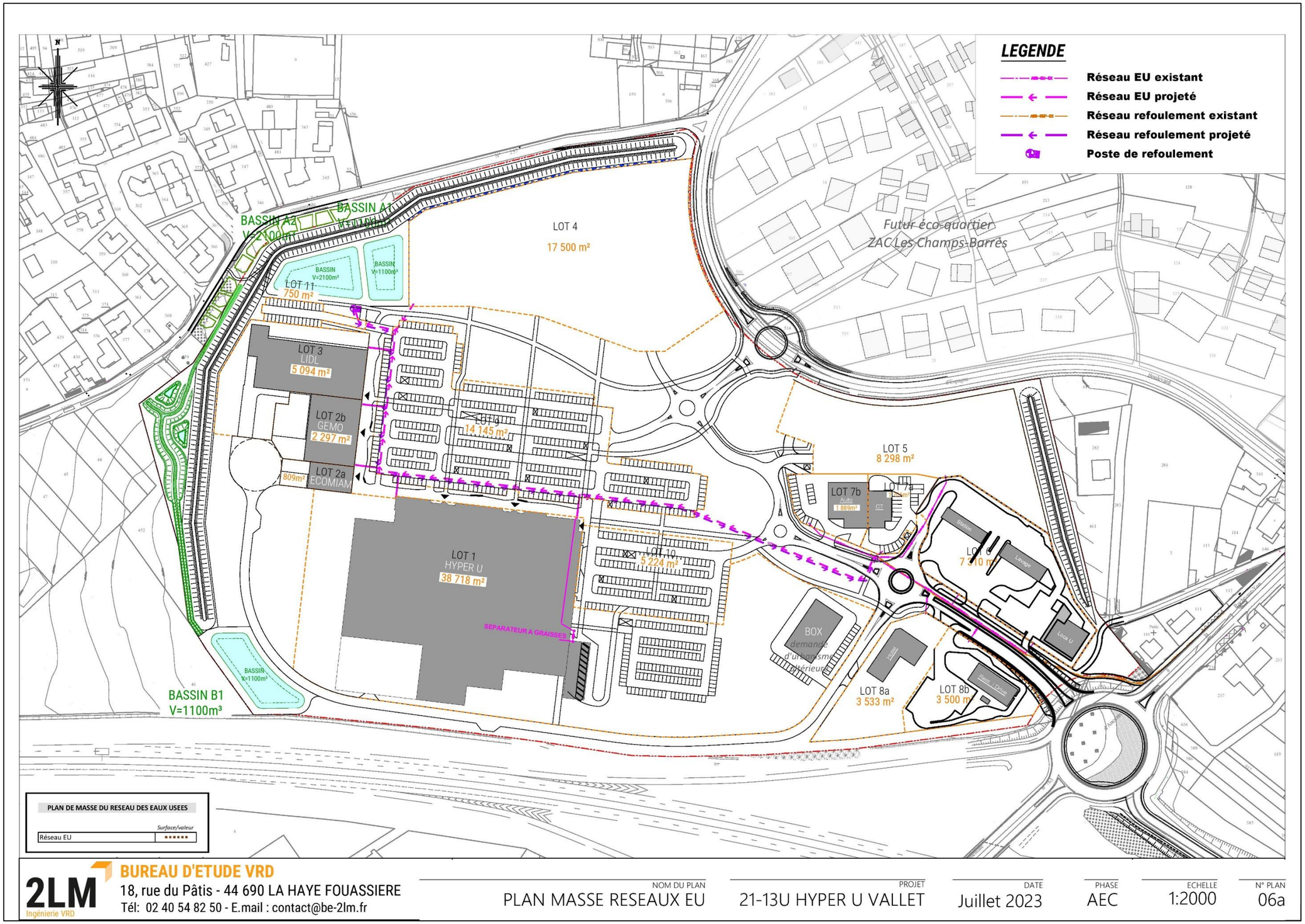
TYPE DE SURFACE	Coefficient de pondération	Surface réelle	Surface à prendre en compte
PARKING MUTUALISE (592 places + 130 et 30 places personnels)			
Périmètre : 23398 m²			
Voirie d'accès	1	9976	9976
Stationnements imperméabilisés	1	568	568
Cheminement piéton	1	518	518
Stationnements drainants	0,5	7492	3746
Stationnements mélange terre/pierre	0	881	0
Espaces paysagers en pleine terre	0	3741	0
Stationnements pour véhicules électriques (.... places)	0	222	0
PARKING NORAUTO (18 places + 1 PMR)			
Périmètre : 952 m²			
Voirie d'accès	1	674	674
Stationnements imperméabilisés	1	18	18
Cheminement piéton	1		0
Stationnements drainants	0,5	194	97
Espaces paysagers en pleine terre	0	39	0
Stationnements pour véhicules électriques (2 places)	0	27	0
		24350	**15597**

La surface à prendre en compte, soit 15 597 m² est bien inférieure au 75% (15 648 m²) de la surface maximale de l'aire de stationnement autorisée.

Plan masse réseaux EP



Plan masse réseaux EU



Plan masse paysager

PLAN MASSE PAYSAGER - ZAC TRANCHE 2

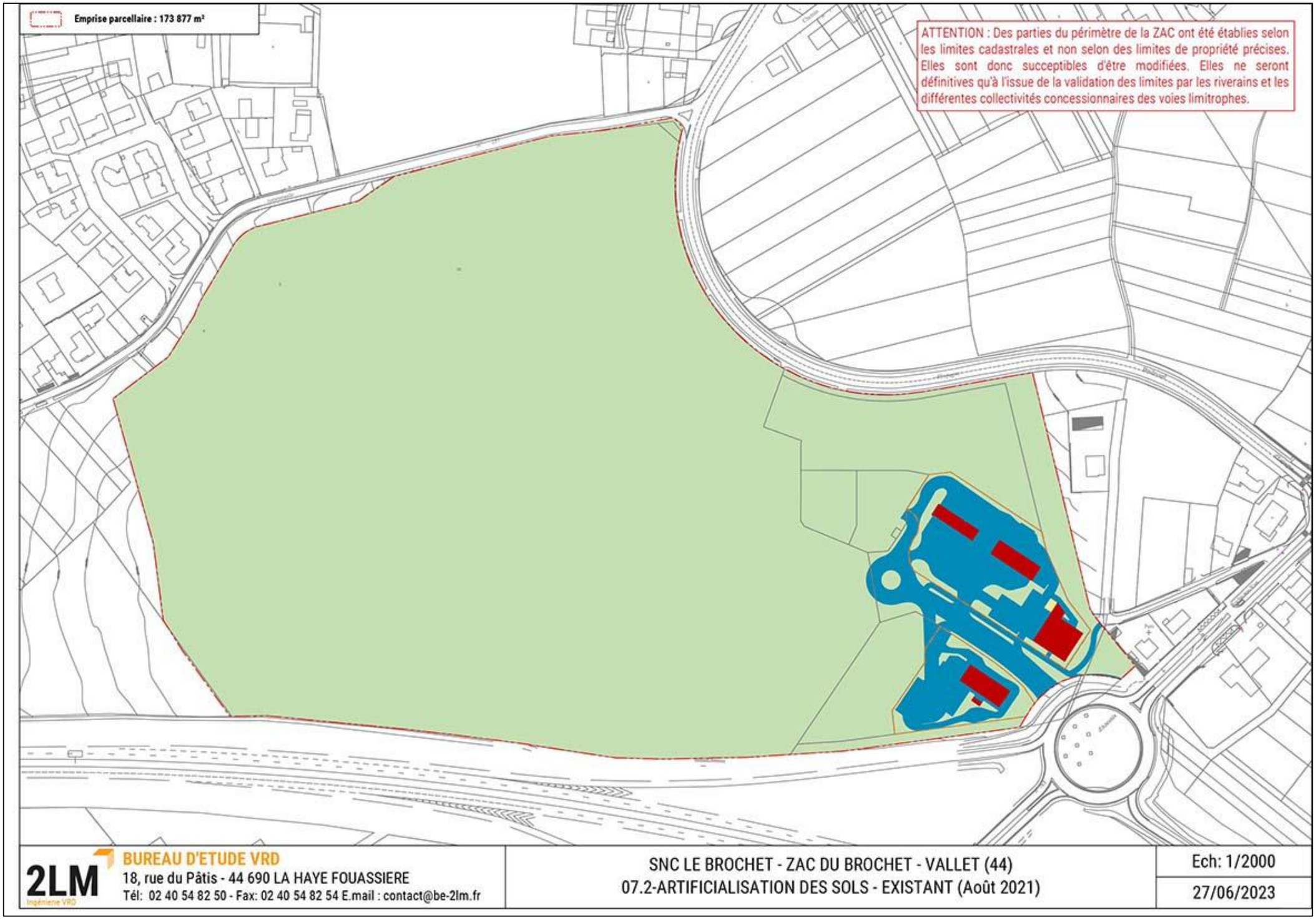
	Surface/valeur EXISTANT	Surface/valeur PROJETE
Surface - Tranche 2	131 978m²	131 978m²
Surface espaces verts de pleine terre	129 072m²	63 516m²
Surface espaces paysagers de l'aire de stationnement	0m²	4 661m²
Surface cheminement et voirie perméable	2 906m²	33 078m²
Surface stationnement perméable	0m²	7 686m²
Surface de toiture végétalisée	0m²	140m²

	Surface/valeur
Nombre d'arbres total	
Arbres existants	*17*
Arbres supprimé	*32*
Arbres plantés	*1780*
Arbustes	*263*

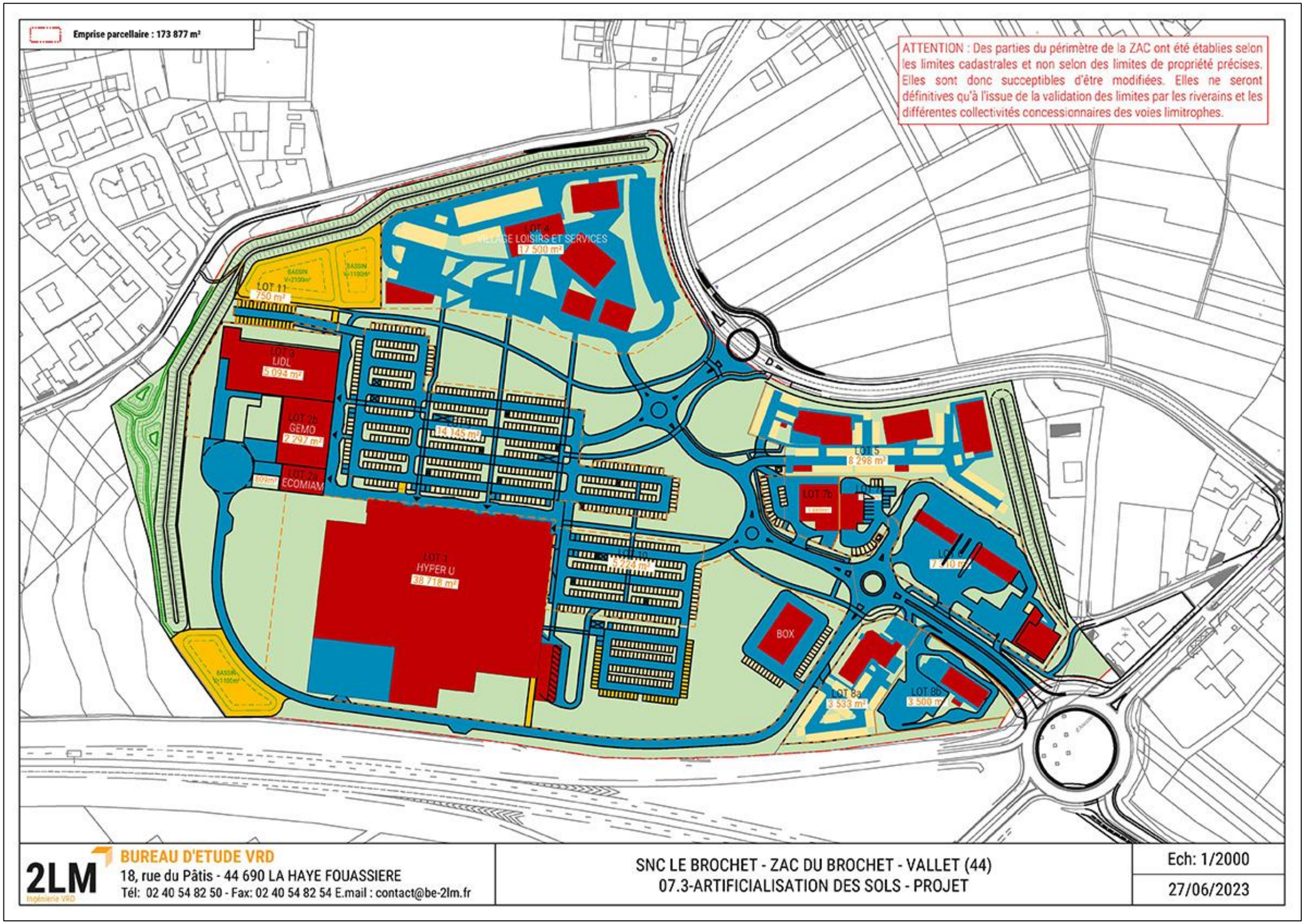
URBANISME - PAYSAGE
26 avenue Henri Fréville
35 200 RENNES

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
PLAN MASSE PAYSAGER	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC	1:2000	07a

❍ **Plan des surfaces artificialisées à la date d'entrée en vigueur de loi - août 2021 (échelle de la ZAC)**



❍ **Plan des surfaces artificialisées futures (échelle de la ZAC - toutes les tranches du projet réalisées)**

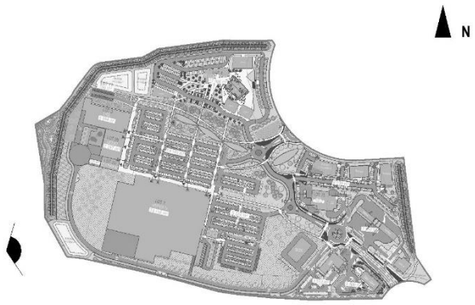


❍ Tableau des surfaces artificialisées et non artificialisées

	CODE COULEUR SUR LES PLANS	ARTIFICIALISATION DES SOLS (AOÛT 2021)	ARTIFICIALISATION DES SOLS DE LA ZAC APRES-PROJET (TOUTES TRANCHES CONFONDUS)
		ZAC	**ZAC**
		TOTAL	TOTAL
		173877	173877
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti		1529	28648
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement		9637	52663
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux		0	6822
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux)		34	11421
Surfaces naturelles ou végétalisées		162677	74323

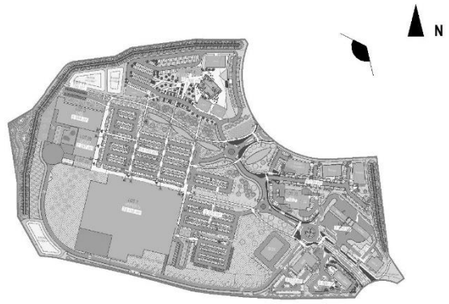
Vues axonométriques

FAUN	NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
	INSERTION AERIENNE EXISTANT PROJETE 1	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		16



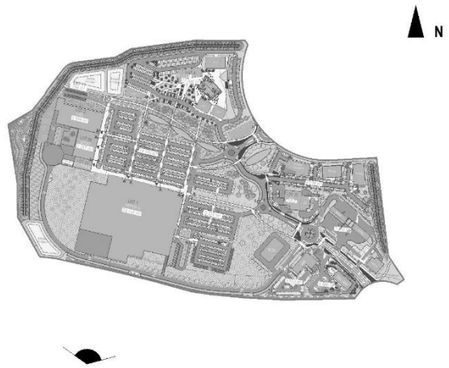
FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION AERIENNE EXISTANT PROJETE 2	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		17



FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION AERIENNE EXISTANT PROJETE 3	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		18



FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION AERIENNE EXISTANT PROJETE 4	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		19

Insertions du projet

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION A HAUTEUR D'HOMME 1	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		20

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION A HAUTEUR D'HOMME 2	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		21

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION A HAUTEUR D'HOMME 3	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		22

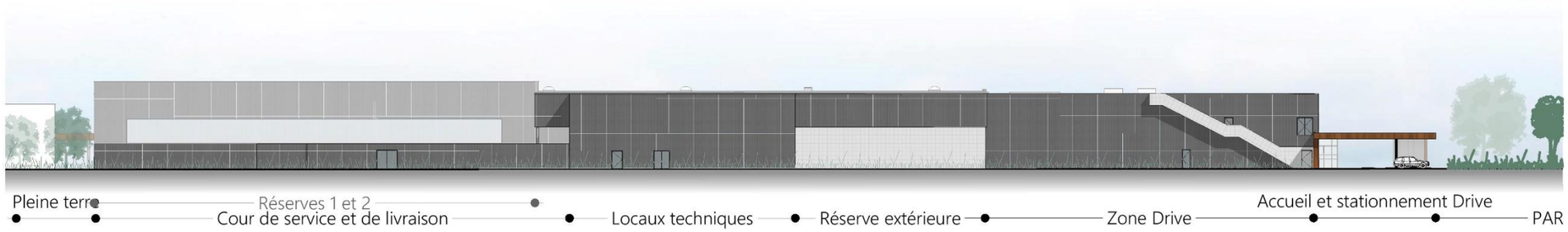
FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
INSERTION A HAUTEUR D'HOMME 4	21-13U HYPER U VALLET	Juillet 2023	AEC		23

Façades futures

FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
FACADES NORD ET EST	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:500	05



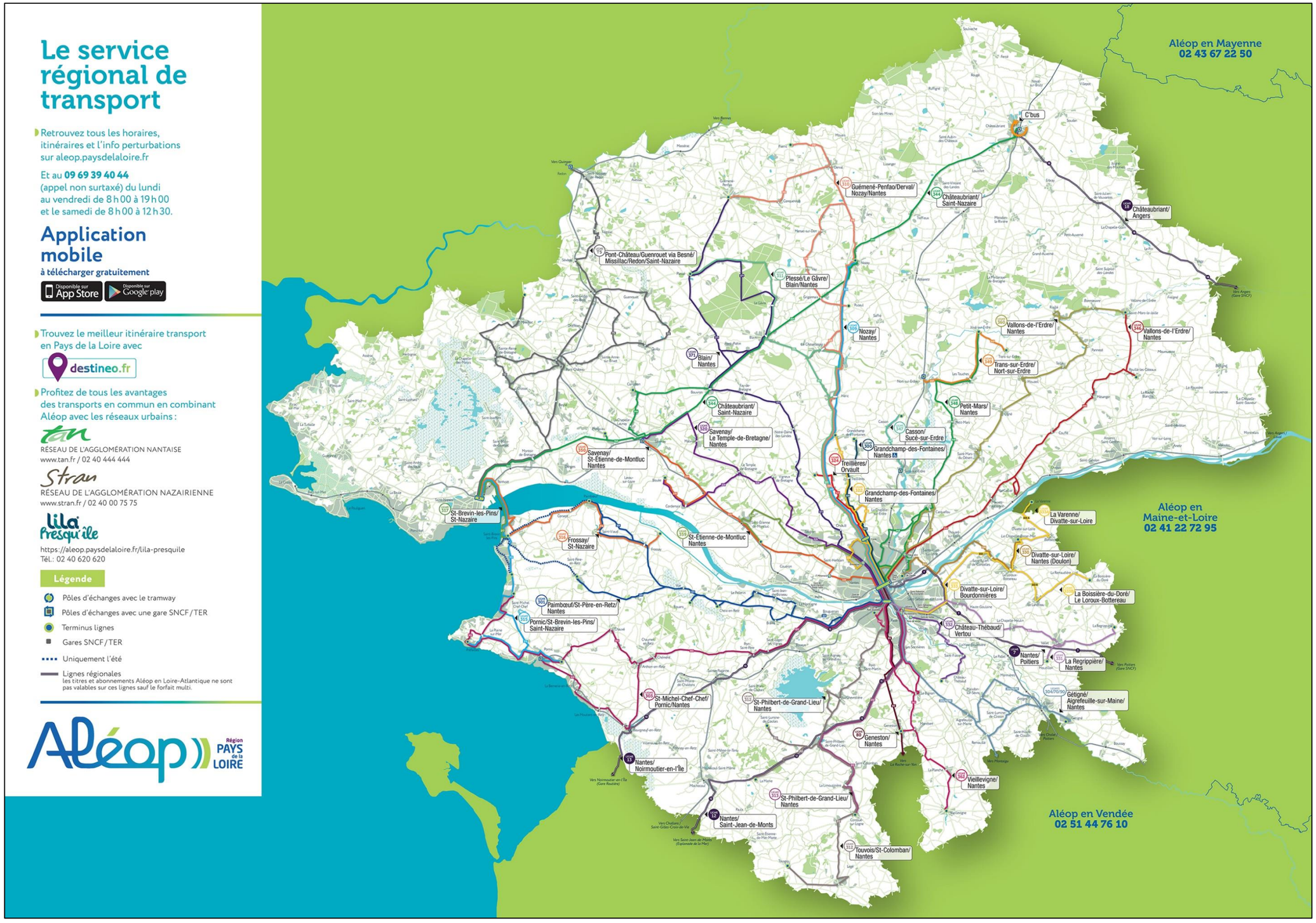
FAUN

NOM DU PLAN	PROJET	DATE	PHASE	ECHELLE	N° PLAN
FACADES SUD ET OUEST	VALLET HYPER U	19/07/2023	AEC	1:500	06

ANNEXE III - EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

.....

Plan des réseaux des transports en commun ALEOP



Fiches horaires

331 La Regrippière - Nantes

Aléop Pays de la Loire

Horaires du 01 sept. 2022 au 07 juil. 2023

Direction → Nantes

Lundi à vendredi

	Lun à Ven																	
Circule en période scolaire	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
Circule en vacances scolaires	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI	OUI	NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON
	♿	♿	♿	A ♿	♿	A ♿	A ♿	♿	A ♿	A ♿	B	♿	A ♿	♿	A ♿	B ♿	♿	A ♿
La Regrippière - École			6:40				7:00									12:30		
L'Aujardière			6:42				7:02									12:32		
Vallet - La Chalousière			6:45				7:05									12:35		
Dejoie ♿			6:50				7:10		7:30	7:55	7:55				11:30	|	13:20	15:30
Mouzillon - Route de Clisson ♿		6:35	|		6:54		|	7:15	|	|	|	8:20	9:10	10:10	|	12:45	|	|
Vallet - Gendarmerie		6:38	|		6:57		|	7:18	|	|	|	8:22	9:13	10:13	|	12:47	|	|
Dejoie ♿		6:40	|		7:00		|	7:20	|	|	|	8:26	9:15	10:15	|	12:50	|	|
Luxembourg		6:42	6:52		7:02		7:12	7:22	7:32	7:57	7:57	8:28	9:17	10:17	11:32	12:52	13:22	15:32
La Mouclетière		6:43	6:53		7:03		7:13	7:23	7:33	7:58	7:58	8:29	9:18	10:18	11:33	12:53	13:23	15:33
Landreau Village		6:44	6:54		7:04		7:14	7:24	7:34	7:59	7:59	8:30	9:19	10:19	11:34	12:54	13:24	15:34
La Tournerie		6:45	6:55		7:05		7:15	7:25	7:35	8:00	8:00	8:31	9:20	10:20	11:35	12:55	13:25	15:35
Moulin de la Verrie		6:47	6:57		7:07		7:17	7:27	7:37	8:02	8:02	8:32	9:22	10:22	11:37	12:57	13:27	15:37
La Gobinière		6:48	6:58		7:08		7:18	7:28	7:38	8:03	8:03	8:33	9:23	10:23	11:38	12:58	13:28	15:38
La Chapelle-Heulin - Église ♿	6:42	6:50	7:00	7:08	7:10	7:18	7:20	7:30	7:40	8:05	8:05	8:35	9:25	10:25	11:40	13:00	13:30	15:40
La Cerclerie	6:44	6:52	7:02	7:10	7:12	7:20	7:22	7:32	7:42	8:07	8:07	8:37	9:27	10:27	11:42	13:02	13:32	15:42
La Bernardière	6:46	6:54	7:04	7:12	7:14	7:22	7:24	7:34	7:44	8:09	8:09	8:39	9:29	10:29	11:44	13:04	13:34	15:44
Haute-Goulaine - La Poterie	6:48	6:56	7:06	7:14	7:16	7:24	7:26	7:36	7:46	8:11	8:11	8:41	9:31	10:31	11:46	13:06	13:36	15:46
Champ Failli	6:50	6:58	7:08	7:16	7:18	7:26	7:28	7:38	7:48	8:13	8:13	8:43	9:33	10:33	11:48	13:08	13:38	15:48
Allée du Château	6:52	7:00	7:10	7:18	7:20	7:28	7:30	7:40	7:50	8:15	8:15	8:45	9:35	10:35	11:50	13:10	13:40	15:50
Église	6:54	7:02	7:12	7:20	7:22	7:30	7:32	7:42	7:52	8:17	8:17	8:47	9:37	10:37	11:52	13:12	13:42	15:52
Château d'Eau	6:55	7:04	7:14	7:22	7:24	7:32	7:34	7:44	7:54	8:19	8:19	8:49	9:39	10:39	11:54	13:14	13:44	15:54
Epinettes	6:56	7:05	7:15	7:23	7:25	7:33	7:35	7:45	7:56	8:21	8:21	8:51	9:40	10:40	11:55	13:15	13:45	15:55
▼ Basse-Goulaine - La Herdrie ♿	6:57	7:07	7:17	7:25	7:27	7:35	7:38	7:50	8:01	8:26	8:26	8:52	9:42	10:42	11:57	13:17	13:47	15:57
▼ Chalonges ♿	7:01	7:11	7:21	7:29	7:31		7:44	7:53	8:05	8:30	8:30	8:56	9:46	10:46	12:01	13:21	13:51	16:01
▼ Saint-Sébastien-sur-Loire - Gare SNCF ♿	7:02	7:12	7:22	7:30	7:32		7:45	7:54	8:06	8:31	8:31	8:57	9:47	10:47	12:02	13:22	13:52	16:02
▼ Maladrie	7:05	7:15	7:25	7:33	7:35		7:49	7:57	8:10	8:35	8:35	9:00	9:50	10:50	12:05	13:25	13:55	16:05
▼ Joliverie	7:09	7:19	7:31	7:39	7:41		7:55	8:03	8:16	8:41	8:41	9:05	9:54	10:54	12:09	13:29	14:01	16:09
▼ Nantes - Bourdonnières ♿	7:11	7:21	7:34	7:42	7:44		7:58	8:06	8:19	8:44	8:44	9:08	9:56	10:56	12:11	13:31	14:02	16:11
▼ Pirmil ♿	7:17	7:27	7:40	7:48	7:50		8:05	8:14	8:27	8:52	8:52	9:16	10:02	11:02	12:17	13:37	14:07	16:17

A — Circule également le 2 janv. (veilles de période scolaire) - Ne circule pas le 19 mai
B — Circule également le 19 mai - Ne circule pas le 2 janv. (veilles de période scolaire)
▼ — Arrêt de descente uniquement.

	Lun à Ven	
Circule en période scolaire	OUI	NON
Circule en vacances scolaires	NON	OUI
	A ♿	B ♿
La Regrippière - École		
L'Aujardière		
Vallet - La Chalousière		
Dejoie ♿	17:00	17:10
Mouzillon - Route de Clisson ♿	|	|
Vallet - Gendarmerie		
Dejoie ♿	|	|
Luxembourg	17:03	17:13
La Mouclетière	17:04	17:14
Landreau Village	17:05	17:15
La Tournerie	17:06	17:16
Moulin de la Verrie	17:07	17:17
La Gobinière	17:08	17:18
La Chapelle-Heulin - Église ♿	17:10	17:20
La Cerclerie	17:12	17:22
La Bernardière	17:14	17:24
Haute-Goulaine - La Poterie	17:16	17:26
Champ Failli	17:18	17:28
Allée du Château	17:20	17:30
Église	17:22	17:32
Château d'Eau	17:24	17:34
Epinettes	17:25	17:35
▼ Basse-Goulaine - La Herdrie ♿	17:27	17:37
▼ Chalonges ♿	17:31	17:41
▼ Saint-Sébastien-sur-Loire - Gare SNCF ♿	17:32	17:42
▼ Maladrie	17:35	17:45
▼ Joliverie	17:41	17:51
▼ Nantes - Bourdonnières ♿	17:44	17:54
▼ Pirmil ♿	17:50	18:00

A — Circule également le 2 janv. (veilles de période scolaire) - Ne circule pas le 19 mai
B — Circule également le 19 mai - Ne circule pas le 2 janv. (veilles de période scolaire)
▼ — Arrêt de descente uniquement.

Pour tout savoir sur

Les horaires, itinéraires, titres de transport, points de vente, rendez-vous sur:
aleop.paysdelaloire.fr
ou appelez l'agence Aléop en Loire-Atlantique au:
09 69 39 14 14
(appel non surtaxé)
du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h à 12h

En cas de perturbations

Consultez l'info trafic de votre département sur
aleop.paysdelaloire.fr

Vacances scolaires

Toussaint (22 oct-6 nov), Noël (17 déc-2 jan), Hiver (11-26 fév), Printemps (15-30 avril)
Jours fériés: 1 nov. - 11 nov. - 25 déc. - 1 janv. - 10 avr. - 8 mai - 18 mai - 29 mai
Les jours fériés, votre ligne circule comme un dimanche. Si votre ligne ne circule pas le dimanche, elle ne circule pas les jours fériés

Aléop Pays de la Loire
aleop.paysdelaloire.fr

331 La Regrippière - Nantes

Aléop

Horaires du 01 sept. 2022 au 07 juil. 2023

Direction → Nantes

Week end

					Sam			
	Circule en période scolaire	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
	Circule en vacances scolaires	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
		♿	♿	♿	♿	♿	♿	♿
	La Regrippière - École			12:30				18:20
	L'Aujardière			12:32				18:22
	Vallet - La Chalousière			12:35				18:25
	Dejoie ♿			|	13:20	17:00	17:10	18:30
	Mouzillon - Route de Clisson ♿	6:54	8:20	12:45	|	|	|	|
	Vallet - Gendarmerie	6:57	8:22	12:47	|	|	|	|
	Dejoie ♿	7:00	8:26	12:50	|	|	|	|
	Luxembourg	7:02	8:28	12:52	13:22	17:03	17:13	18:32
	La Mouclетière	7:03	8:29	12:53	13:23	17:04	17:14	18:33
	Landreau Village	7:04	8:30	12:54	13:24	17:05	17:15	18:34
	La Tournerie	7:05	8:31	12:55	13:25	17:06	17:16	18:35
	Moulin de la Verrie	7:07	8:32	12:57	13:27	17:07	17:17	18:37
	La Gobinière	7:08	8:33	12:58	13:28	17:08	17:18	18:38
	La Chapelle-Heulin - Église ♿	7:10	8:35	13:00	13:30	17:10	17:20	18:40
	La Cerclerie	7:12	8:37	13:02	13:32	17:12	17:22	18:42
	La Bernardière	7:14	8:39	13:04	13:34	17:14	17:24	18:44
	Haute-Goulaine - La Poterie	7:16	8:41	13:06	13:36	17:16	17:26	18:46
	Champ Failli	7:18	8:43	13:08	13:38	17:18	17:28	18:48
	Allée du Château	7:20	8:45	13:10	13:40	17:20	17:30	18:50
	Église	7:22	8:47	13:12	13:42	17:22	17:32	18:52
	Château d'Eau	7:24	8:49	13:14	13:44	17:24	17:34	18:54
	Epinettes	7:25	8:51	13:15	13:45	17:25	17:35	18:55
▼	Basse-Goulaine - La Herdrie ♿	7:27	8:52	13:17	13:47	17:27	17:37	18:57
▼	Chalonges ♿	7:31	8:56	13:21	13:51	17:31	17:41	19:01
▼	Saint-Sébastien-sur-Loire - Gare SNCF ♿	7:32	8:57	13:22	13:52	17:32	17:42	19:02
▼	Maladrie	7:35	9:00	13:25	13:55	17:35	17:45	19:05
▼	Joliverie	7:41	9:05	13:29	14:01	17:41	17:51	19:09
▼	Nantes - Bourdonnières ♿	7:44	9:08	13:31	14:02	17:44	17:54	19:11
▼	Pirmil ♿	7:50	9:16	13:37	14:07	17:50	18:00	19:17

▼ — Arrêt de descente uniquement.

Direction → La Regrippière

Lundi à vendredi

			Lun à Ven			Mer	Lun à Ven	Mer	Lun à Ven											
	Circule en période scolaire	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Circule en vacances scolaires	OUI	NON	NON	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI	OUI
		♿	A ♿	A ♿	♿	♿	♿	♿	A ♿	A ♿	♿	A ♿	A ♿	A ♿	♿	A ♿	♿	A ♿	♿	♿
▲	Nantes - Pirmil	7:40	8:50	10:00			12:22	13:00	14:00		16:05	16:05	16:35		16:50	17:05	17:25	17:55	18:05	18:25
▲	Bourdonnières ♿	7:47	8:57	10:07	12:05	12:29	12:29	13:07	14:07		16:12	16:12	16:42		16:57	17:12	17:32	18:02	18:12	18:32
▲	Joliverie	7:49	8:59	10:09	12:07	12:31	12:31	13:09	14:09		16:14	16:14	16:45		16:59	17:14	17:34	18:04	18:14	18:34
▲	Vertou - Maladrie	7:53	9:03	10:13	12:11	12:34	12:34	13:13	14:13		16:18	16:18	16:49		17:03	17:18	17:38	18:07	18:17	18:37
▲	Gare SNCF ♿	7:55	9:05	10:15	12:13	12:36	12:36	13:16	14:16		16:22	16:22	16:52		17:08	17:23	17:43	18:11	18:21	18:40
▲	Basse-Goulaine - Chalonges ♿	7:56	9:06	10:16	12:14	12:37	12:37	13:17	14:17		16:23	16:23	16:53		17:09	17:24	17:44	18:12	18:22	18:41
▲	La Herdrie ♿	8:01	9:11	10:21	12:19	12:42	12:42	13:22	14:22	16:10	16:28	16:28	16:59	17:13	17:13	17:28	17:48	18:16	18:26	18:45
	Haute-Goulaine - Epinettes	8:02	9:12	10:22	12:20	12:43	12:43	13:23	14:23	16:11	16:29	16:29	17:02	17:15	17:15	17:30	17:50	18:17	18:27	18:47
	Château d'Eau	8:03	9:13	10:23	12:21	12:44	12:44	13:24	14:24	16:12	16:30	16:30	17:03	17:16	17:16	17:31	17:51	18:19	18:29	18:48
	Église	8:05	9:15	10:25	12:23	12:46	12:46	13:26	14:26	16:14	16:32	16:32	17:05	17:18	17:18	17:33	17:53	18:21	18:31	18:50
	Allée du Château	8:07	9:17	10:27	12:25	12:48	12:48	13:28	14:28	16:16	16:34	16:34	17:07	17:20	17:20	17:35	17:55	18:23	18:33	18:52
	Champ Failli	8:09	9:19	10:29	12:27	12:49	12:49	13:30	14:30	16:18	16:36	16:36	17:09	17:22	17:22	17:37	17:57	18:25	18:35	18:54
	La Poterie	8:11	9:21	10:31	12:29	12:51	12:51	13:32	14:32	16:20	16:38	16:38	17:11	17:24	17:24	17:39	17:59	18:27	18:37	18:56
	La Chapelle-Heulin - La Bernardière	8:13	9:23	10:33	12:31	12:53	12:53	13:34	14:34	16:22	16:40	16:40	17:14	17:27	17:27	17:42	18:02	18:29	18:39	18:58
	La Cerclerie	8:15	9:25	10:35	12:33	12:55	12:55	13:36	14:36	16:24	16:42	16:42	17:15	17:28	17:28	17:43	18:03	18:31	18:41	19:00
	Église	8:17	9:27	10:37	12:35	12:58	12:58	13:38	14:38	16:26	16:44	16:44	17:17	17:30	17:30	17:45	18:05	18:33	18:43	19:02
	Vallet - La Gobinière	8:19	9:29	10:39	12:37	13:00	13:00	13:40	14:40	16:28	16:46				17:32	17:47	18:07	18:35	18:45	19:04
	Moulin de la Verrie	8:20	9:30	10:40	12:38	13:01	13:01	13:41	14:41	16:29	16:47				17:33	17:48	18:08	18:36	18:46	19:05
	La Tournerie	8:21	9:31	10:41	12:39	13:02	13:02	13:42	14:42	16:30	16:48				17:34	17:49	18:09	18:37	18:47	19:06
	Landreau Village	8:22	9:32	10:42	12:40	13:03	13:03	13:43	14:43	16:31	16:49				17:35	17:50	18:10	18:38	18:48	19:07
	La Mouclетière	8:23	9:33	10:43	12:41	13:04	13:04	13:44	14:44	16:32	16:50				17:36	17:51	18:11	18:39	18:49	19:08
	Luxembourg	8:25	9:35	10:45	12:43	13:06	13:06	13:46	14:46	16:34	16:52				17:38	17:53	18:13	18:41	18:51	19:10
	Dejoie ♿	8:27	9:37	10:47	12:45	13:08	13:08	13:48	14:48	16:36	16:55				17:40	17:55	18:15	18:43	18:53	19:12
	La Chalousière	|	|		12:50			|		|	17:00				17:45	|	|	|	18:58	|
	La Regrippière - L'Aujardière	|	|		12:52			|		|	17:02				17:48	|	|	|	19:01	|
	École	|	|		12:55			|		|	17:05				17:50	|	|	|	19:06	|
	Vallet - Gendarmerie	8:30	9:40		13:05			13:51		16:41	17:15						17:56	18:16	18:46		19:14
	Mouzillon - Route de Clisson ♿	8:33	9:43		13:08			13:55		16:45	17:20						18:06	18:26	18:56		19:18

A — Circule également le 2 janv. (veilles de période scolaire) - Ne circule pas le 19 mai

▲ — Arrêt de montée uniquement.

Pour tout savoir sur

Les horaires, itinéraires, titres de transport, points de vente, rendez-vous sur:
aleop.paysdelaloire.fr
ou appelez l'agence Aléop en Loire-Atlantique au:
09 69 39 14 14
(appel non surtaxé)
du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h à 12h

En cas de perturbations

Consultez l'info trafic de votre département sur
aleop.paysdelaloire.fr

Vacances scolaires

Toussaint (22 oct-6 nov), Noël (17 déc-2 jan), Hiver (11-26 fév), Printemps (15-30 avril)
Jours fériés: 1 nov. - 11 nov. - 25 déc. - 1 janv. - 10 avr. - 8 mai - 18 mai - 29 mai
Les jours fériés, votre ligne circule comme un dimanche. Si votre ligne ne circule pas le dimanche, elle ne circule pas les jours fériés

Aléop Région Pays de la Loire
aleop.paysdelaloire.fr

331 La Regrippière - Nantes

Aléop Pays de la Loire

Horaires du 01 sept. 2022 au 07 juil. 2023

Direction → La Regrippière

Lundi à vendredi

	Circule en période scolaire	Lun à Ven	
	Circule en vacances scolaires	OUI	OUI
		OUI	OUI
		♿	♿
▲	Nantes - Pirmil	19:05	19:20
▲	Bourdonnières ♿	19:11	19:26
▲	Joliverie	19:13	19:28
▲	Vertou - Maladrie	19:16	19:31
▲	Gare SNCF ♿	19:20	19:34
▲	Basse-Goulaine - Chalonges ♿	19:22	19:35
▲	La Herdrie ♿	19:26	19:39
	Haute-Goulaine - Epinettes	19:28	19:40
	Château d'Eau	19:29	19:41
	Église	19:30	19:43
	Allée du Château	19:32	19:44
	Champ Failli	19:33	19:46
	La Poterie	19:36	19:48
	La Chapelle-Heulin - La Bernardière	19:38	19:49
	La Cerclerie	19:40	19:51
	Église	19:42	19:53
	Vallet - La Gobinière	19:44	19:54
	Moulin de la Verrie	19:45	19:55
	La Tournerie	19:46	19:57
	Landreau Village	19:47	19:58
	La Mouclетière	19:48	19:59
	Luxembourg	19:50	20:01
	Dejoie ♿	19:52	20:03
	La Chalousière	19:57	|
	La Regrippière - L'Aujardière	20:00	|
	École	20:03	|
	Vallet - Gendarmerie		20:06
	Mouzillon - Route de Clisson ♿		20:09

▲ — Arrêt de montée uniquement.

Direction → La Regrippière

Week end

	Circule en période scolaire	Sam						
	Circule en vacances scolaires	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
		♿	♿	♿	♿	♿	♿	♿
▲	Nantes - Pirmil	7:57	12:22	17:05	17:35	18:05	19:20	19:20
▲	Bourdonnières ♿	8:04	12:29	17:12	17:42	18:12	19:26	19:26
▲	Joliverie	8:06	12:31	17:14	17:45	18:14	19:28	19:28
▲	Vertou - Maladrie	8:10	12:34	17:18	17:49	18:17	19:31	19:33
▲	Gare SNCF ♿	8:12	12:36	17:23	17:52	18:21	19:34	19:34
▲	Basse-Goulaine - Chalonges ♿	8:13	12:37	17:24	17:53	18:22	19:35	19:35
▲	La Herdrie ♿	8:18	12:42	17:28	17:59	18:26	19:39	19:39
	Haute-Goulaine - Epinettes	8:19	12:43	17:30	18:02	18:27	19:40	19:40
	Château d'Eau	8:20	12:44	17:31	18:03	18:29	19:41	19:41
	Église	8:22	12:46	17:33	18:05	18:31	19:43	19:43
	Allée du Château	8:24	12:48	17:35	18:07	18:33	19:44	19:44
	Champ Failli	8:26	12:49	17:37	18:09	18:35	19:46	19:46
	La Poterie	8:28	12:51	17:39	18:11	18:37	19:48	19:48
	La Chapelle-Heulin - La Bernardière	8:30	12:53	17:42	18:14	18:39	19:49	19:49
	La Cerclerie	8:32	12:55	17:43	18:15	18:41	19:51	19:51
	Église	8:34	12:58	17:45	18:17	18:43	19:53	19:53
	Vallet - La Gobinière	8:36	13:00	17:47		18:45	19:54	19:54
	Moulin de la Verrie	8:37	13:01	17:48		18:46	19:55	19:55
	La Tournerie	8:38	13:02	17:49		18:47	19:57	19:57
	Landreau Village	8:39	13:03	17:50		18:48	19:58	19:58
	La Mouclетière	8:40	13:04	17:51		18:49	19:59	19:59
	Luxembourg	8:42	13:06	17:53		18:51	20:01	20:01
	Dejoie ♿	8:44	13:08	17:55		18:53	20:03	20:03
	Gendarmerie	8:47		|		|	20:06	20:06
	Mouzillon - Route de Clisson ♿	8:50					20:09	20:09
	Vallet - La Chalousière			18:00		18:58		
	La Regrippière - L'Aujardière			18:03		19:01		
	École			18:05		19:06		

▲ — Arrêt de montée uniquement.

Pour tout savoir sur

Les horaires, itinéraires, titres de transport, points de vente, rendez-vous sur:
aleop.paysdelaloire.fr
ou appelez l'agence Aléop en Loire-Atlantique au:
09 69 39 14 14
(appel non surtaxé)
du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h à 12h

En cas de perturbations

Consultez l'info trafic de votre département sur
aleop.paysdelaloire.fr

Vacances scolaires

Toussaint (22 oct-6 nov), Noël (17 déc-2 jan), Hiver (11-26 fév), Printemps (15-30 avril)
Jours fériés: 1 nov. - 11 nov. - 25 déc. - 1 janv. - 10 avr. - 8 mai - 18 mai - 29 mai
Les jours fériés, votre ligne circule comme un dimanche. Si votre ligne ne circule pas le dimanche, elle ne circule pas les jours fériés

Aléop Pays de la Loire
aleop.paysdelaloire.fr

Courrier de la CC Sèvre & Loire pour les aménagements doux et TàD en réflexion à l'échelle de Vallet

COURRIER REÇU LE
16 JUIN 2023

Divatte sur Loire, le 31 mai 2023

SERVICE : Pôle Aménagement et Attractivité du Territoire

DOSSIER SUIVI PAR :
a.duverfnavarro@cc-sevreloire.fr

OBJET : Evolution Mobilité – ZAC du Brochet - Vallet

RÉFÉRENCE : CB/ADN/BGI – Mai 2023

COPIE : Jérôme MARCHAIS - Jean-Marie POUPELIN – Pascal PAILLARD

SNC LE BROCHET
A l'attention de M. DABIREAU
Espace Performance
35769 SAINT GREGOIRE CEDEX

Monsieur,

Je reviens vers vous dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC du Brochet à Vallet.

La Communauté de communes souhaite vous informer que de nouvelles réflexions sont en cours en matière de Mobilité. En effet, en plus de la desserte existante de la ZAC par la ligne 331 la Regrippière – Nantes, des études sont menées afin de desservir ce secteur par des voies douces et le développement d'une nouvelle offre en matière de transport en commun via le nouveau dispositif de Transport à la Demande.

Restant à votre disposition pour tout complément,

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Christelle BRAUD,
Présidente de la Communauté de Communes.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE ET LOIRE

Communauté de communes Sèvre & Loire
Siège intercommunal • Espace Sèvre • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Vallet
02 51 71 92 12 • www.cc-sevreloire.fr • contact@cc-sevreloire.fr

- **Etude de flux du cabinet EMTIS**

emtis
ÉTUDES, DÉPLACEMENTS & MOBILITÉ

ZAC DU BROCHET - PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL A VALLET - ETUDE DE TRAFIC

Rapport d'étude

Mai 2023

SNC LE BROCHET

RAPPORT D'ETUDE

SOMMAIRE

1 Objet du document 2
2 Rappel des objectifs - Méthodologie 3
3 Diagnostic 4
3.1 Le recueil de données 4
3.2 Les résultats du recueil de données 5
3.3 Vérification de la pertinence du relevé 10
3.4 Les conditions actuelles de circulation 11
3.5 Etude de capacité des carrefours giratoires en situation actuelle 13
3.5.1 Carrefour giratoire D763 / Route Clisson / Boulevard d'Italie 13
3.5.2 Carrefour giratoire D763 / Bretelles de la N249 15
3.6 Analyses du diagnostic de septembre 2022 17
4 Phase prospective 19
4.1 Le projet 19
4.2 Estimation de la génération future du projet 20
4.2.1 Contexte 20
4.2.2 Autres projets : logements 20
4.2.3 Générations de trafic 21
4.3 Distribution des flux 23
4.4 Résultats des simulations de trafic 24
4.5 Etude de capacité des carrefours giratoires en situation projet – Sans aménagement des giratoires 26
4.5.1 Carrefour giratoire D763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie 26
4.5.2 Carrefour giratoire D763 / Bretelles d'accès à la N249 28
4.6 Etude de capacité des carrefours giratoires en situation projet – Avec aménagement des giratoires 30
4.6.1 Les aménagements envisagés 30
4.6.2 Carrefour giratoire des 4 Moulins 31
4.6.3 Carrefour giratoire D763 / Bretelles d'accès à la N249 32
4.6.4 Etude de capacité du nouveau carrefour giratoire sur la D763 33
4.7 Impact global sur le réseau 35
4.8 Capacité et fonctionnement du parking 35
5 Conclusions 36
Annexes : détails des Comptages Automatiques et des Enquêtes. 37

Titre du document : **ZAC DU BROCHET - PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL A VALLET - ETUDE DE TRAFIC – Rapport d'étude**

Rédigé par : **Pierre Devos**
Vérifié par : Delphine Melot
Date d'édition : le 24 mai 2023
Contact : **06-83-87-40-51 – pierre.devos@emtis.fr**

emtis
51 Chemin du Port de l'Homme, 33360 Latresne
33 (0) 5 56 91 36 53 / contact@emtis.fr
Siret : 422 987 750 00040
www.emtis.fr

RAPPORT D'ETUDE

1 OBJET DU DOCUMENT

ZAC DU BROCHET - PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL A VALLET - ETUDE DE TRAFIC

Maîtrise d'Ouvrage : **SNC LE BROCHET**

La présente étude a pour objet l'évaluation de la circulation générée par le projet de développement commercial autour des transferts et extensions du magasin LIDL et l'Hyper U de la commune de Vallet dans le département de la Loire-Atlantique.

La Maîtrise d'Ouvrage de ce dossier est assurée par la société **SNC LE BROCHET**.

2 RAPPEL DES OBJECTIFS - MÉTHODOLOGIE

Les objectifs de l'étude qui sont assignés sont les suivants :

- Analyser le fonctionnement actuel en termes de circulation routière à proximité et sur les accès du site commercial
- Prévoir les trafics générés par le projet, analyser les impacts sur les volumes et les conditions de circulation sur le périmètre d'étude et estimer les réserves de capacité du réseau

La méthodologie qui a été adoptée est la suivante :

- Mise en place d'un recueil de données sur le secteur par enquêtes origines-destinations et comptages automatiques à proximité du site du projet
- Elaboration du diagnostic à partir des données recueillies
- Estimation d'hypothèses de générations de trafic du futur projet (surface de vente, fréquentation attendue …)
- Projections de trafic sur le périmètre à l'échéance de l'ouverture du site à partir des hypothèses de développement attendues
- Etude de capacité et impact du projet sur les voies et carrefours d'accès

3 DIAGNOSTIC

3.1 Le recueil de données

Il s'est appuyé sur des comptages automatiques en section à proximité du projet et sur un relevé des mouvements directionnels le soir sur les carrefours giratoires D763 / Boulevard d'Italie D116 / Route de Clisson et celui D763 / bretelles d'accès à la N249.

Le dispositif mis en place est figuré sur la carte qui suit.

Les comptages automatiques ont eu lieu sur une période de 1 semaine avec relevés horaires par sens de circulation du **mardi 06 au lundi 12 septembre 2022**.

Ils permettent de fournir les trafics heure par heure, par sens de circulation et en distinguant VL et PL.

Les relevés des flux directionnels aux carrefours se sont déroulés le **vendredi 09 septembre 2022** entre 17h et 18h.

Le choix du vendredi correspond au jour le plus chargé de la semaine, cela permet de se placer dans une situation maximaliste.

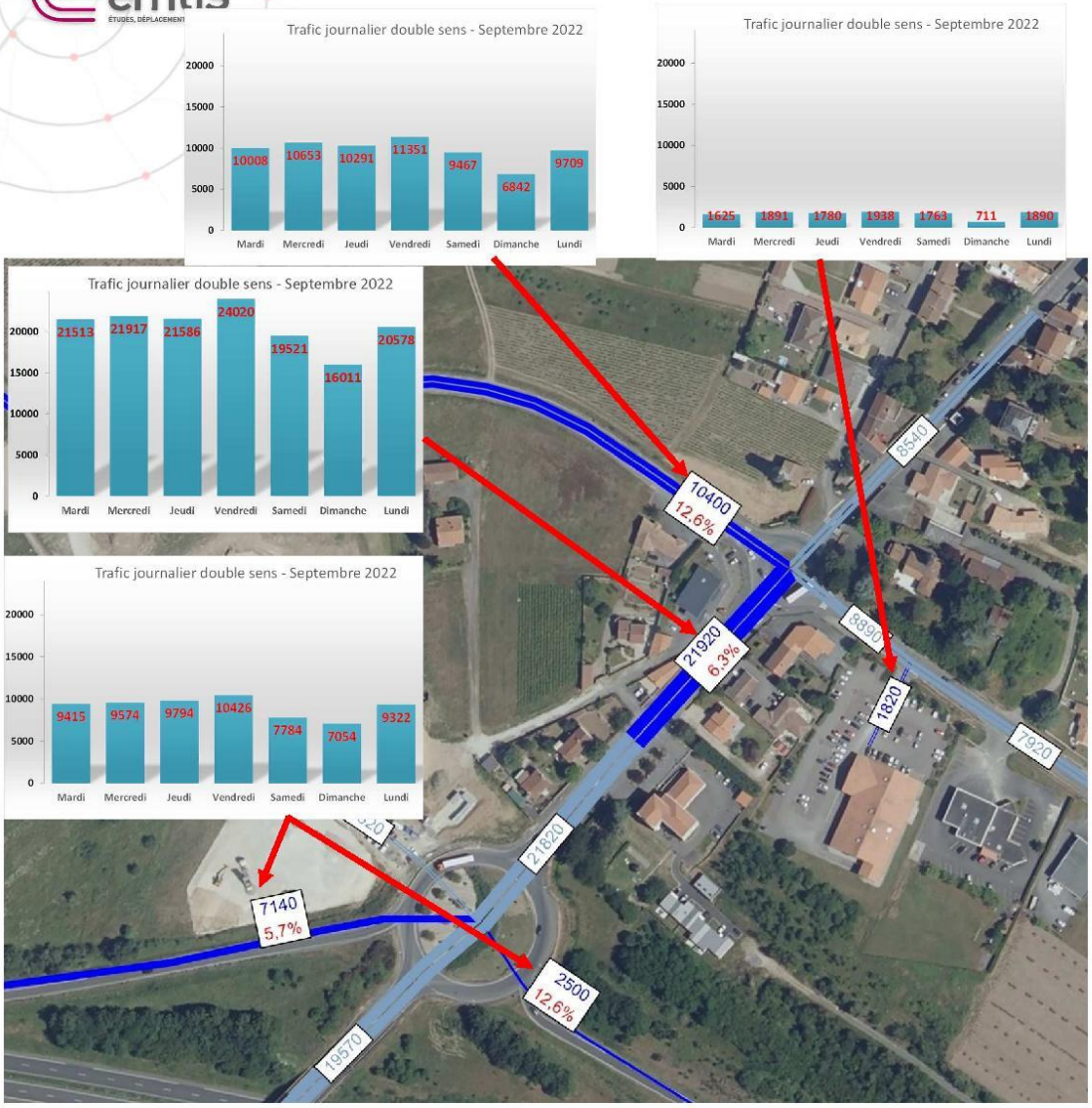
Les pages suivantes permettent d'observer que le vendredi est bien le plus circulé en moyenne dans le périmètre d'étude, on peut donc affirmer que le choix de ce jour est adapté.

3.2 Les résultats du recueil de données

A partir des données recueillies sur le terrain, les analyses de la situation actuelle de **septembre 2022** sont proposées sur les pages qui suivent. Elles portent sur :

- Les comptages TMJ (Trafic Moyen Journalier) double sens sur les points de comptages automatiques avec la variation des trafics journaliers sur la semaine de recueil
- Les volumes et comptages HPS (Heure de Pointe du vendredi Soir) par sens de circulation sur les points de comptages et d'enquête. Les résultats horaires sont exprimés en **Unité de Voitures Particulières (UVP)**
- La variation horaire des trafics sur les postes de comptages automatiques

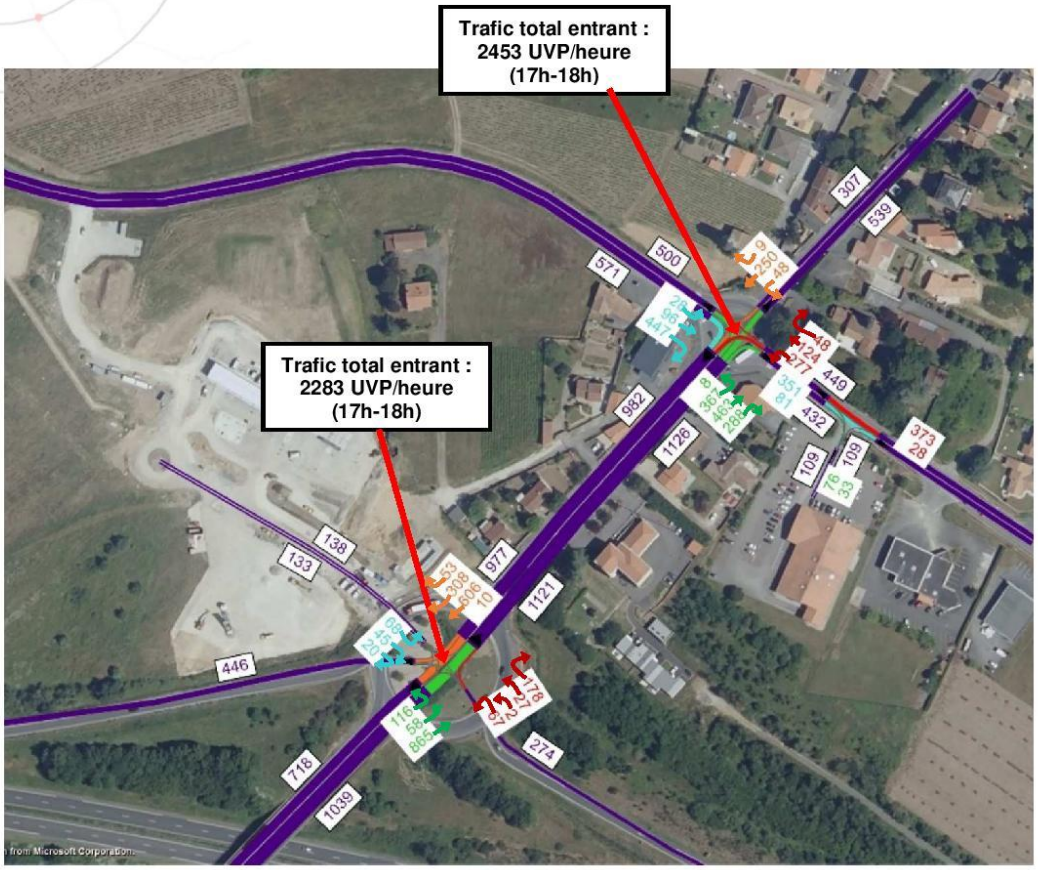
RAPPORT D'ETUDE



TMJ (Trafic Moyen Journalier) – Septembre 2022

Légende :

21900 : Trafic Moyen Jour Ouvré (Moyenne des 5 jours) – ***Mesuré***
21790 : Trafic Moyen Jour Ouvré – ***Reconstitué***
6,3% : Pourcentage Poids Lourds

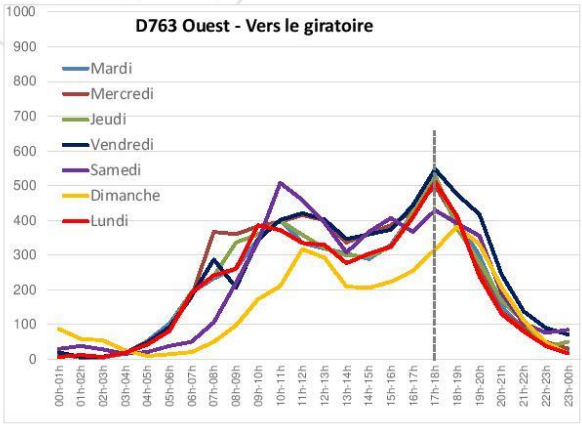


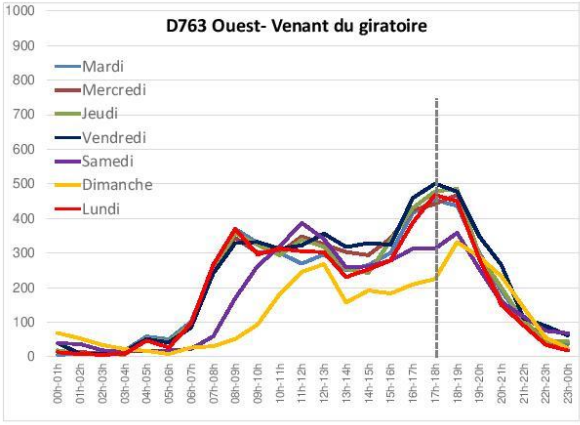
Trafic Heure de Pointe du vendredi Soir 17h-18h (UVP - Unité de Véhicules Particuliers**) – Septembre 2022**

L'heure de pointe la plus circulée le vendredi soir est 17h-18h, cela est avéré dans plus de 95% des cas sur le territoire national.

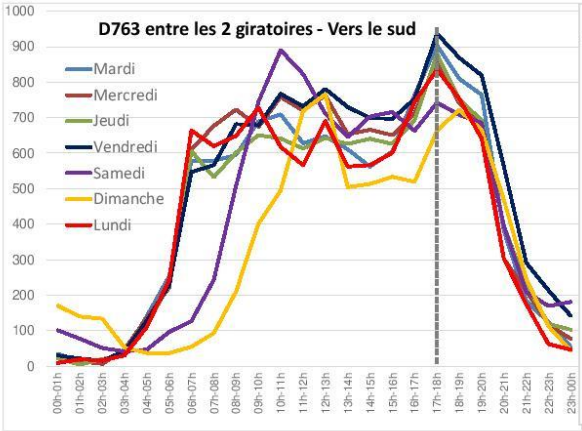
C'est bien le cas pour notre étude puisqu'on peut le vérifier dans le détail horaire des comptages fourni page suivante.

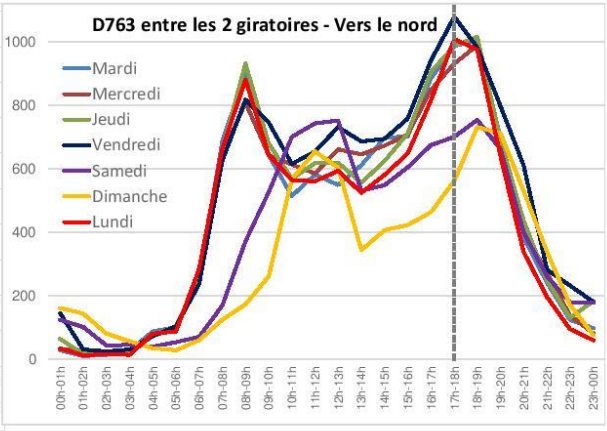
RAPPORT D'ETUDE



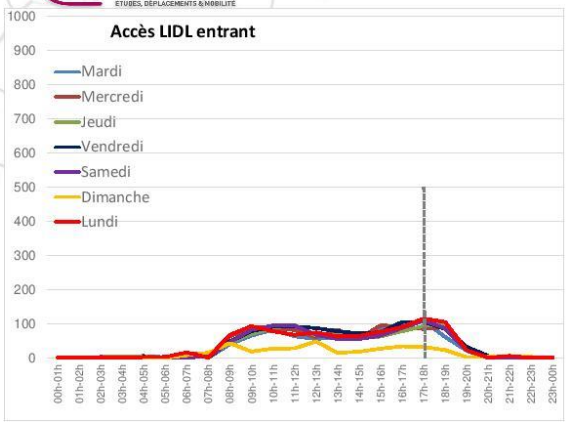


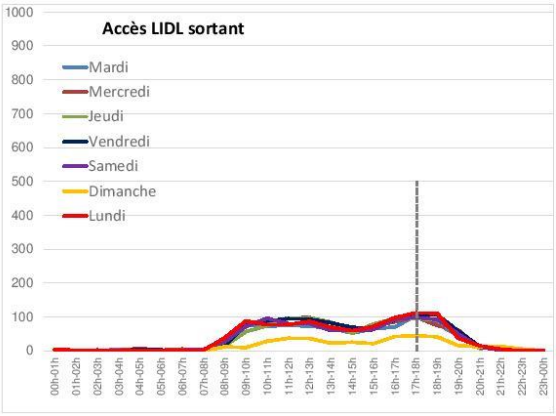
Variations horaires des flux pour les 7 jours de recueil
Sur la D763 Ouest



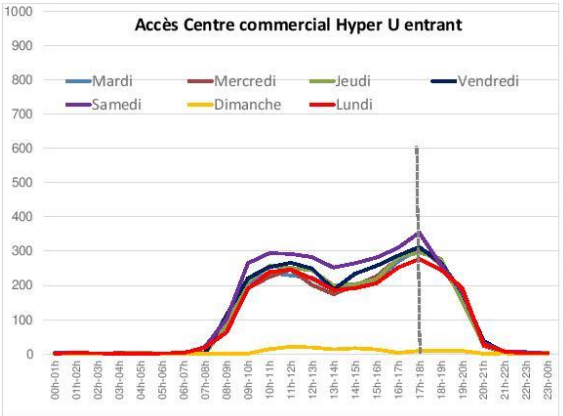


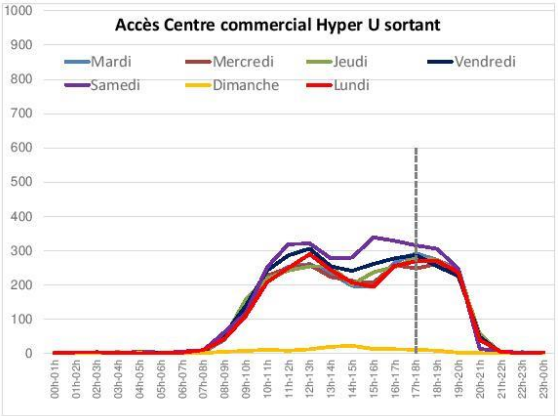
Variations horaires des flux pour les 7 jours de recueil
Sur la D763 entre les 2 giratoires



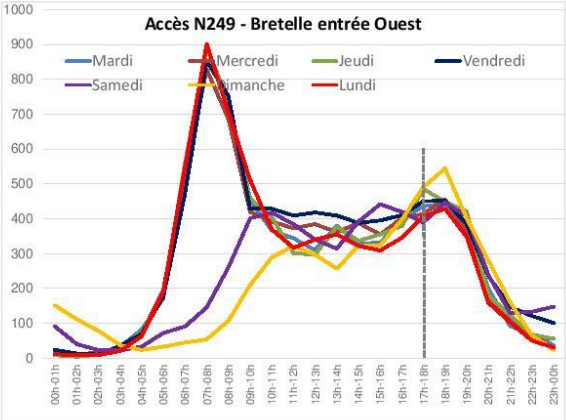


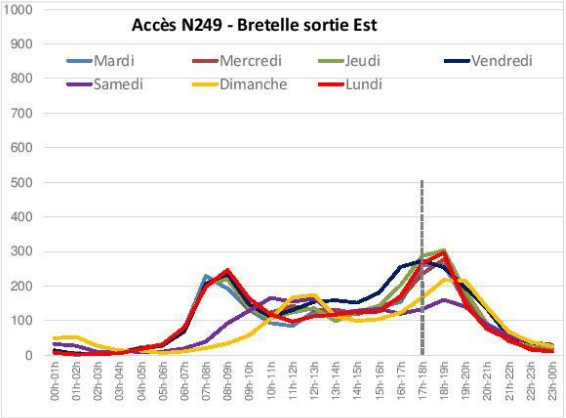
Variations horaires des flux pour les 7 jours de recueil
En accès au magasin LIDL





Variations horaires des flux pour les 7 jours de recueil
En accès au Centre commercial Hyper U



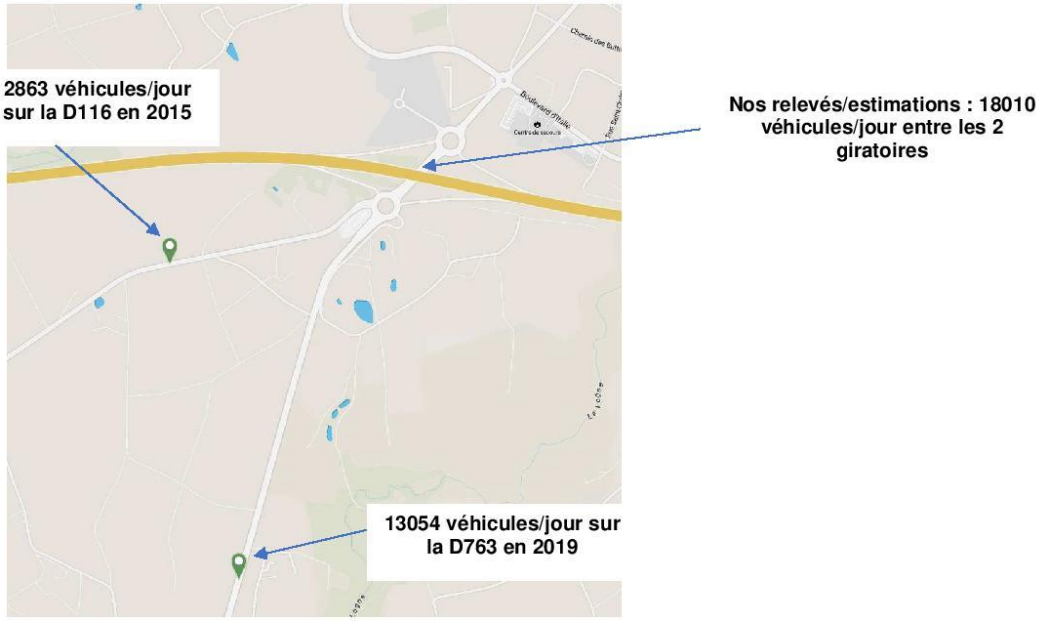


Variations horaires des flux pour les 7 jours de recueil
En accès à la N249

3.3 Vérification de la pertinence du relevé

Le recueil de données a été réalisé en **septembre 2022**, nous avons cherché à vérifier la cohérence et la pertinence des valeurs recueillies.

Nous avons comparé nos relevés à des relevés officiels du Département de la Loire Atlantique (données disponibles en OpenData) dans le même périmètre d'étude, la carte suivante fournit les Trafics Moyens Jour Ouvré en 2019 ou 2015 :



Source : Département de la Loire Atlantique – Comptages Trafic Jour 2015-2019 - Opendata

Même si les relevés n'ont pas eu lieu aux mêmes endroits, les valeurs apparaissent cohérentes les unes avec les autres : 18000 véh./jour sur une branche commune aux 2 points du CD44 qui cumulent 16000 véh./jour et auxquels il faut rajouter les accès sud à la N249.

Nous estimons nos relevés crédibles en comparaison des niveaux de trafic officiel du Département de la Loire Atlantique.

Les chiffres sont cohérents, nous pouvons donc affirmer que les comptages réalisés en septembre 2022 fournissent des valeurs aux heures de pointe crédibles et réalistes, elles peuvent servir de référence standard pour les calculs de réserve de capacité.

3.4 Les conditions actuelles de circulation

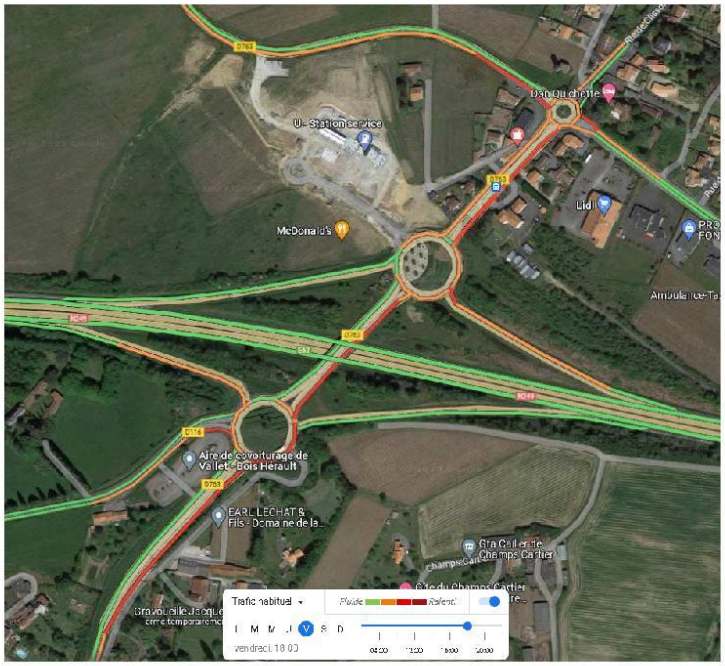
Lors du recueil de données sur le terrain, des relevés sur les conditions d'écoulement ont pu être effectués.
Ces relevés ont fait état de remontées de files dans le giratoire des 4 Moulins avec un pic d'affluence vers 17h15 – 17h30, avec comme conséquences, des remontées jusqu'au giratoire nord du diffuseur de la N249 et même un peu au-delà.

Ces situations contraintes sont le fait du volume de trafic élevé entre les 2 giratoires et à l'enchainement de ces 2 giratoires, d'autant qu'il s'agit d'une zone commerciale.

Les remontées maximales observées sur le terrain sont schématisées ci-après :

Nos constats sur le terrain sont d'ailleurs corroborés par les indicateurs moyens de fluidité fournis par Google Trafic. La majorité des sections apparait en vert significative de fluidité du trafic, la couleur orange étant significative de ralentissements sans conséquences vraiment probantes du trafic.

Cette image traduit une fluidité moyenne à **l'heure de pointe du soir d'un vendredi soir** (créneau 17h-18h défini le plus souvent comme le plus circulé).



Fluidité du trafic selon les indicateurs GOOGLE TRAFIC - Moyenne vendredi 17h30

Nous avons retenu le vendredi à 17h30 pour notre relevé d'enquêtes et pour notre étude afin de correspondre à la situation d'hyper-pointe observée le soir (pour info, les images 1/2 heure avant et 1/2 heure après sont quasiment identiques).

Les tendances retranscrites sont conformes à nos observations, à savoir des remontées de files au niveau de l'entrée du giratoire des 4 Moulins et qui impliquent également des remontées dans les giratoires du diffuseur de la N249.

Les vérifications des réserves capacités sont proposées dans le chapitre qui suit.

3.5 Etude de capacité des carrefours giratoires en situation actuelle

3.5.1 Carrefour giratoire D763 / Route Clisson / Boulevard d'Italie

L'exercice qui a été mené, a consisté à étudier les réserves de capacité du carrefour giratoire D763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie D116.

Il s'agit également de vérifier que les résultats des calculs fournissent les tendances s'approchant des observations constatées sur le terrain.

Ces calculs de réserves de capacité ont été réalisés sous le logiciel Girabase.
L'outil permet de vérifier le fonctionnement intrinsèque du giratoire sans pour autant prendre en compte des phénomènes liés aux autres carrefours comme les conséquences des remontées de files depuis la branche sud du giratoire des 4 Moulins.

Le paramétrage de l'outil a été établi de façon à rendre bien compte de la situation observée, des adaptations ont du être réalisées (par exemple largeur de l'anneau).

Les hypothèses et résultats sont proposés ci-après.

*Configuration géométrique et trafics **HPS** (UVP)*

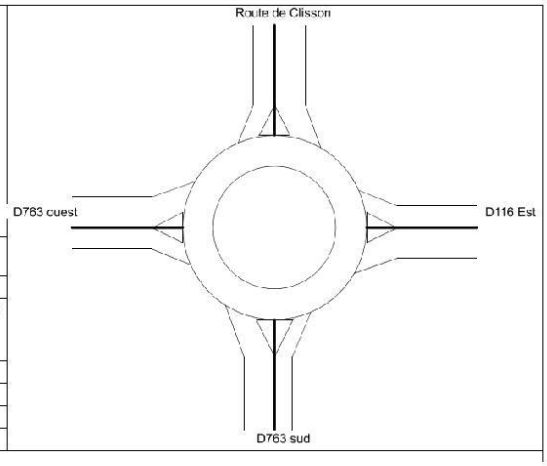
Nom du Carrefour :	D763/D116
Localisation :	Vallet
Environnement :	Péri Urbain
Variante :	
Date :	22/05/2023

Anneau

Rayon de l'îlot infranchissable :	10.00 m
Largeur de l'anneau franchissable :	5.00 m
Rayon extérieur du giratoire :	15.00 m

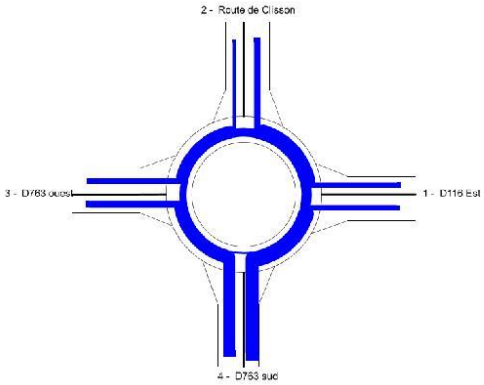
Branches

Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m) Entrée à 4 m	Entrée à 15 m	Ilôt	Sortie
D116 Est	0			3.50		5.00	5.00
Route de Clisson	90			3.50		5.00	5.00
D763 ouest	180			3.50		5.00	5.00
D763 sud	270			2.90		6.00	5.00



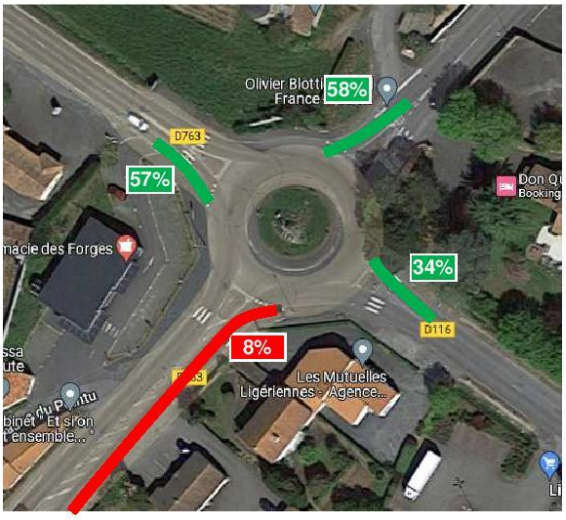
Trafic Heure de Pointe du vendredi Soir 17h-18h

	1-D116 Est	2-Route de Clisson	3-D763 ouest	4-D763 sud	**Total entrant**
1-D116 Est	0	48	124	277	**449**
2-Route de Clisson	48	0	9	250	**307**
3-D763 ouest	96	28	0	447	**571**
4-D763 sud	288	463	367	8	**1126**
Total sortant	**432**	**539**	**500**	**982**	**2453**



Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

Trafic total entrant : 2453 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D116 Est	229	34%	1vh	6vh	10s	1.3h
2-Route de Clisson	426	58%	0vh	3vh	5s	0.5h
3-D763 ouest	329	37%	1vh	5vh	6s	1.0h
4-D763 sud	91	8%	11vh	34vh	34s	10.8h



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Analyses :

Les résultats sont conformes aux relevés effectués sur le terrain puisque la branche de la D763 sud apparait avec une faible réserve de 8%, les longueurs de stockage atteignent 34 véhicules/heure, soit une longueur dépassant le giratoire nord de la N249.
La pénalisation du giratoire nord de la N249 est bien démontrée.

Les réserves de capacité pour les autres branches sont comprises entre 34% et 58%, synonymes de réserves de capacité existantes.

L'outil Girabase est bien calibré sur la situation actuelle.

RAPPORT D'ETUDE

3.5.2 Carrefour giratoire D763 / Bretelles de la N249

L'exercice qui a été mené, a consisté à étudier les réserves de capacité du carrefour giratoire D763 / Bretelles N249.

Il s'agit également de vérifier que les résultats des calculs fournissent les tendances s'approchant des observations constatées sur le terrain.

Ces calculs de réserves de capacité ont été réalisés sous le logiciel Girabase. Les résultats sont proposés ci-après.

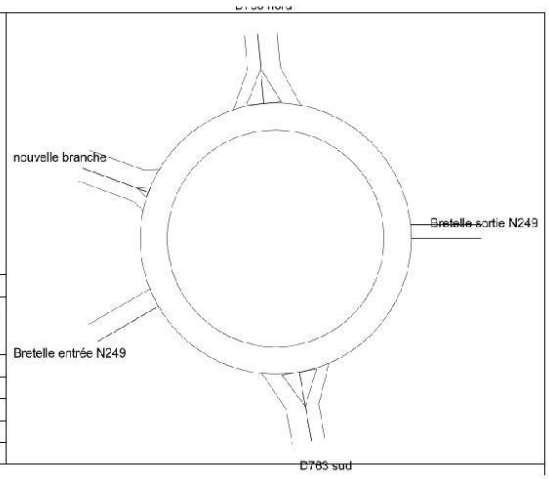
*Configuration géométrique et trafics **HPS** (UVP)*

Nom du Carrefour : D763 / N249
Localisation : Vallet
Environnement : Péri Urbain
Variante :
Date : 22/05/2023

Anneau
Rayon de l'îlot infranchissable : 28.00 m
Largeur de l'anneau franchissable : 7.00 m
Rayon extérieur du giratoire : 35.00 m

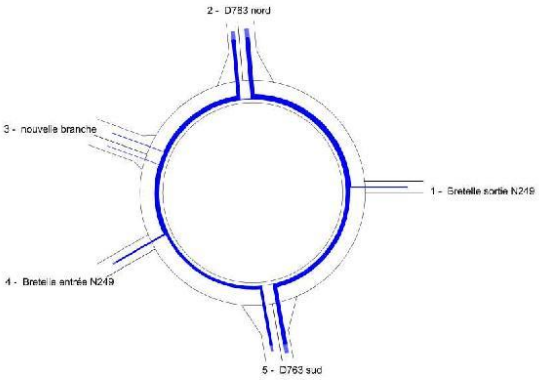
Branches

Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m) Entrée à 4 m	Entrée à 15 m	Ilôt	Sortie
Bretelle sortie N249	0			3.50		0.00	0.00
D763 nord	95			3.50		9.00	5.00
nouvelle branche	160			3.50		3.00	5.00
Bretelle entrée N249	210			0.00		0.00	5.00
D763 sud	280			3.50		9.00	5.00



Trafic Heure de Pointe du vendredi Soir 17h-18h

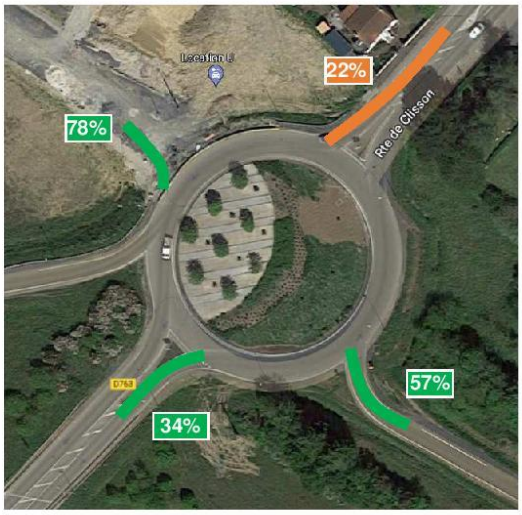
	1-Bretelle sortie N249	2-D763 nord	3-nouvelle branche	4-Bretelle entrée N249	5-D763 sud	**Total entrant**
1-Bretelle sortie N249		178	27	2	67	**274**
2-D763 nord		10	53	308	606	**977**
3-nouvelle branche		68	0	20	45	**133**
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud		865	58	116	0	**1039**
Total sortant	**0**	**1121**	**138**	**446**	**718**	**2423**



RAPPORT D'ETUDE

Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

Trafic total entrant : 2423 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-Bretelle sortie N249	363	57%	1vh	4vh	7s	0.5h
2-D763 nord	270	22%	2vh	7vh	6s	1.7h
3-nouvelle branche	458	78%	0vh	3vh	5s	0.2h
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud	543	34%	1vh	4vh	2s	0.6h



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Non prise en compte des remontées du giratoire des 4 Moulins

Analyses :

Les résultats ne sont pas totalement conformes aux relevés effectués sur le terrain car l'outil Girabase ne prend pas en compte l'impact des autres carrefours à proximité dans les réserves de capacité (écoulement en aval pénalisé au niveau de la branche sud du giratoire des 4 Moulins).

Les réserves de capacité de la branche nord sont toutefois bien restituées (22%)

Il s'agira d'observer comment ces réserves de capacité évoluent en situation projet en les comparant à celles de la situation actuelle.

3.6 Analyses du diagnostic de septembre 2022

- La carte des Trafics Moyens Jours Ouvrés met en évidence un trafic moyen jour ouvré de :

10400 véhicules/jour (double sens) **dont 12.6% de PL** sur la D763 Ouest soit **1310 PL/jour.**

21920 véhicules/jour (double sens**) dont 6.3% de PL** sur la D763 Sud soit **1380 PL/jour**.

9640 véhicules/jour (double sens**) dont 18.3% de PL** sur les bretelles d'accès à la N249 soit **1760 PL/jour**.

Le magasin LIDL génère 1820 véhicules/jour dans les 2 sens de circulation.

- Les variations journalières sont classiques sur le périmètre d'étude, le vendredi étant le plus chargé sur le périmètre d'étude sauf en accès au Centre commercial Hyper U pour lequel il s'agit du samedi, et le dimanche est le moins fréquenté. La zone étudiée supporte essentiellement des flux à vocation domicile-travail et à vocation commerciale.

- Les volumes relevés sont élevés sur la D763 sud et moyennement élevés sur le reste du périmètre d'études en valeur absolue.

- **En Heure de Pointe du soir du vendredi à 17h-18h** :

La D763 supporte un flux compris **entre 500 et 1126** véhicules/heure/sens
La Route de Clisson nord supporte un flux compris **entre 307 et 539** véhicules/heure/sens
Le Boulevard d'Italie D116 supporte un flux compris **entre 384 et 449** véhicules/heure/sens

Le magasin **LIDL** génère un flux de **109** véhicules/heure en entrée et en sortie.

Ces trafics horaires sont situés dans des fourchettes plutôt élevées pour la D763 et moyennes en termes de volumes sur le reste du périmètre d'étude.

- Les variations horaires relevées par les comptages automatiques mettent bien en évidence les pics horaires systématiques du matin et du soir correspondant aux mouvements domicile-travail, le soir étant un peu plus marqué que le matin.

- Les mouvements directionnels enquêtés le soir font état d'un total de :

  2453 UVP/heure (Unité de Véhicules Particuliers) entrant dans le carrefour giratoire des 4 Moulins D763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie D116.

  2423 UVP/heure entrant dans le carrefour giratoire D763 / Bretelles d'accès N249.

Ces données représentent des **volumes assez élevés** sur les carrefours en valeur absolue.

- Les carrefours étudiés fonctionnent **avec des contraintes à l'heure de pointe du soir : le giratoire des 4 Moulins est saturé sur l'entrée sud, la remontée atteint les giratoires du diffuseur de la N249 et limite de fait les écoulements sur le carrefour.**

- Au final, en situation actuelle, les trafics relevés traduisent une situation assez chargée en termes de volume de trafic sur le périmètre d'études. Les relevés sur les conditions de circulation et les résultats des calculs permettent d'affirmer **que les réserves de capacité sont limitées, des aménagements sur les giratoires sont indispensables en vue du projet commercial.**

4 PHASE PROSPECTIVE

4.1 Le projet

Le projet concerne la création d'un ensemble commercial au sud de la commune de Vallet.

Il s'agit notamment de :

- transfert et extension des magasins LIDL et Hyper U
- transfert du magasin GEMO
- transfert du magasin Norauto
- création d'une moyenne surface de 400 m² (Alimentaire-surgelés)
- création de bureaux, d'un hôtel, de cellules non soumises à CDAC

Les parkings communs offriront environ 76+70+98+97+75+155=**571** places à la clientèle.

Le plan masse du projet avec les principes de circulation est présenté ci-dessous :

Les accès se feront depuis le giratoire D763/N249 au sud et par un giratoire spécialement créé sur le Boulevard d'Espagne.

4.2 Estimation de la génération future du projet

4.2.1 Contexte

Nous rappelons que **nous avons pu démontrer que les relevés permettaient d'établir une situation de référence valide.**

L'étude d'impact du projet commercial a été considérée à trafic actuel constant (autre que les générations inhérentes au projet et autres programmes immobiliers).

En effet compte tenu de l'horizon proche de mise en service du projet et des tendances actuelles à une relative stagnation des évolutions annuelles du trafic sur le réseau national, on peut estimer que le trafic actuel n'évoluera quasiment pas à l'ouverture du projet.

Cela permet également de juger directement de l'impact du projet par rapport à la situation actuelle.

4.2.2 Autres projets : logements

Deux programmes de logements ont été pris en considération :

- Le secteur des Champs Barrés (300 logements),
- Le secteur des Dorices correspondant à la mutation des espaces libérés par le transfert de l'ensemble commercial existant (200 logements).

Concernant le secteur des Champs Barrés, il a été supposé qu'en plus des accès sur la Rue Saint Vincent, une entrée / sortie s'effectuait au niveau du giratoire d'accès à la ZAC du Brochet sur le Boulevard d'Espagne.

La génération des logements est estimée à partir des hypothèses et calculs suivants :

- 4 déplacements en voiture/jour par logement, soit 1200 véhicules/jour (2 sens, 600 entrées et 600 sorties) pour les Champs Barrés et 800 pour les Dorices.
- 30% à l'heure de pointe du soir en entrée et 10% en sortie
- 2/3 des accès se font par le giratoire du Boulevard d'Espagne

Les générations HPS sur le périmètre d'étude sont finalement :

- Champs Barrés : Emission : 40 véhicules/heure – Réception : 120 véhicules/heure
- Les Dorices : Emission : 27 véhicules/heure – Réception : 80 véhicules/heure

4.2.3 Générations de trafic

Nous rappelons les générations de trafic actuelles des enseignes existantes :

Enseigne	Surface de vente	Nombre d'emplois	Nombre de livraisons/jour	Nombre de clients/ jour	Trafic journalier - 1 sens *(arrondi à 10)*	Trafic Heure de Pointe du Soir - 1 sens
Hyper U - Actuel		180	2	3270	3370	311
LIDL - Actuel		15	2	930	910	109
GEMO - Actuel		6	2	154	160	15
Norauto - Actuel		8	2	97	110	9
TOTAL		**209**	**8**	**4451**	**4550**	**443**

Part modale voiture	95%	
Ratio Jour/Heure de Pointe		
Ratio Jour/Heure de Pointe clients	10%	
Nb de trajets moyens par salariés	3	*(1 arrivée le matin, 1 trajet A/R le midi avec 2 personnes/véh. en moyenne soit 1 déplacement/personne, 1 départ le soir)*

Les magasins actuels génèrent donc environ **4550 véhicules/jour par sens** et 443 véhicules/heure à l'heure de pointe du soir.

La génération future des cellules a été estimée à partir du tableau d'hypothèses et de calculs suivants :

Enseigne	Surface de vente	Nombre d'emplois	Nombre de livraisons/ jour	Nombre de clients/ jour	Trafic journalier - 1 sens *(arrondi à 10)*	Trafic journalier **nouveau** - 1 sens *(arrondi à 10)*	Trafic Heure de Pointe du Soir - 1 sens	Trafic HPS **nouveau** - 1 sens
Hyper U	6735	200	3	4258	4330	670	405	66
LIDL	1400	32	2	1365	1340	300	161	36
GEMO	1000	8	2	163	170	10	15	1
MS (Alimentaire-surgelés)	400	10	1	200	210	70	19	7
Activités non CDAC	4000	40	2	300	340		29	
Norauto		12	2	102	120	10	10	1
Bureaux		100		100	240		10	
Hotel		20	2	50	80		5	
TOTAL	**13535**	**422**	**14**	**6538**	**6830**	**1060**	**652**	**110**

Ratio Jour/Heure de Pointe salariés		
Ratio Jour/Heure de Pointe clients	10%	
Nb de trajets moyens par salariés	3	*(1 arrivée le matin, 1 trajet A/R le midi avec 2 personnes/véh. en moyenne soit 1 déplacement/personne, 1 départ le soir)*
Foisonnement entre commerces	20%	
Taux de captage sur le trafic existant	10%	

Nous retenons :

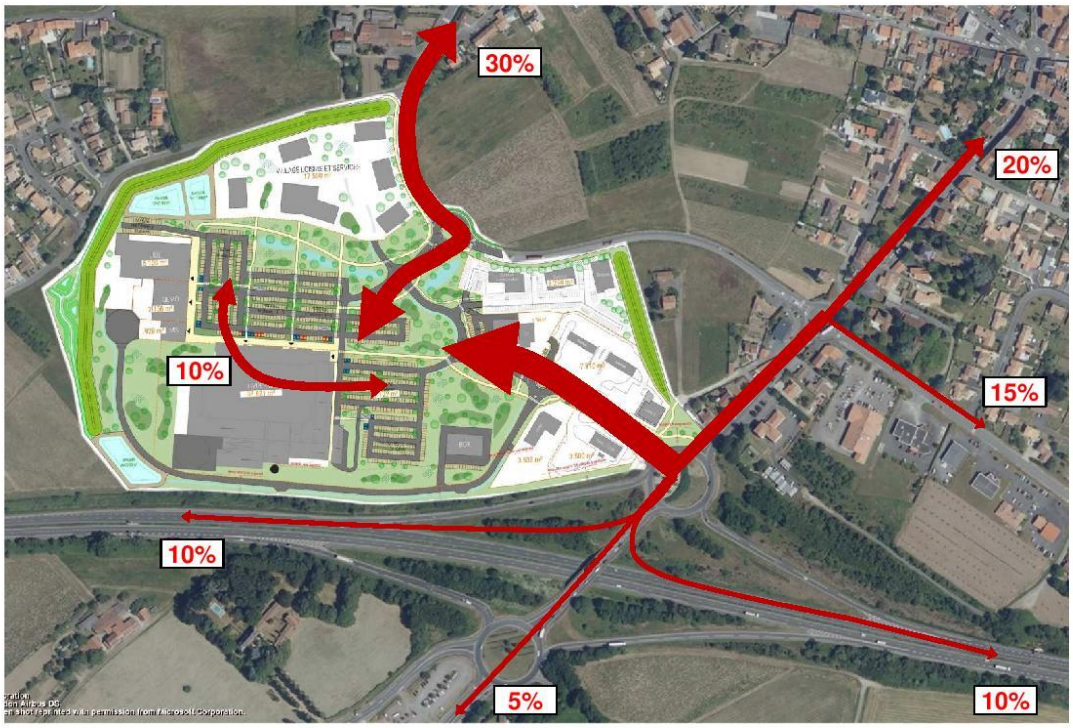
- ***Une génération de trafic totale de 6830 véhicules/jour (1 sens) et 652 véhicules/heure/sens à l'heure de pointe du soir.***
- ***Une génération de trafic de 1060 véhicules/jour (1 sens) supplémentaires à aujourd'hui et 110 véhicules nouveaux /heure/sens à l'heure de pointe du vendredi soir.***

4.3 Distribution des flux

La répartition géographique des flux et des accès est prise en fonction de la zone de chalandise du projet et du trafic existant actuellement sur le réseau et les accès, information issue de nos relevés sur le terrain.

S'agissant du transfert / agrandissement des magasins existants, les flux existants ont également été transférés.

Nous avons retenu la répartition géographique suivante :

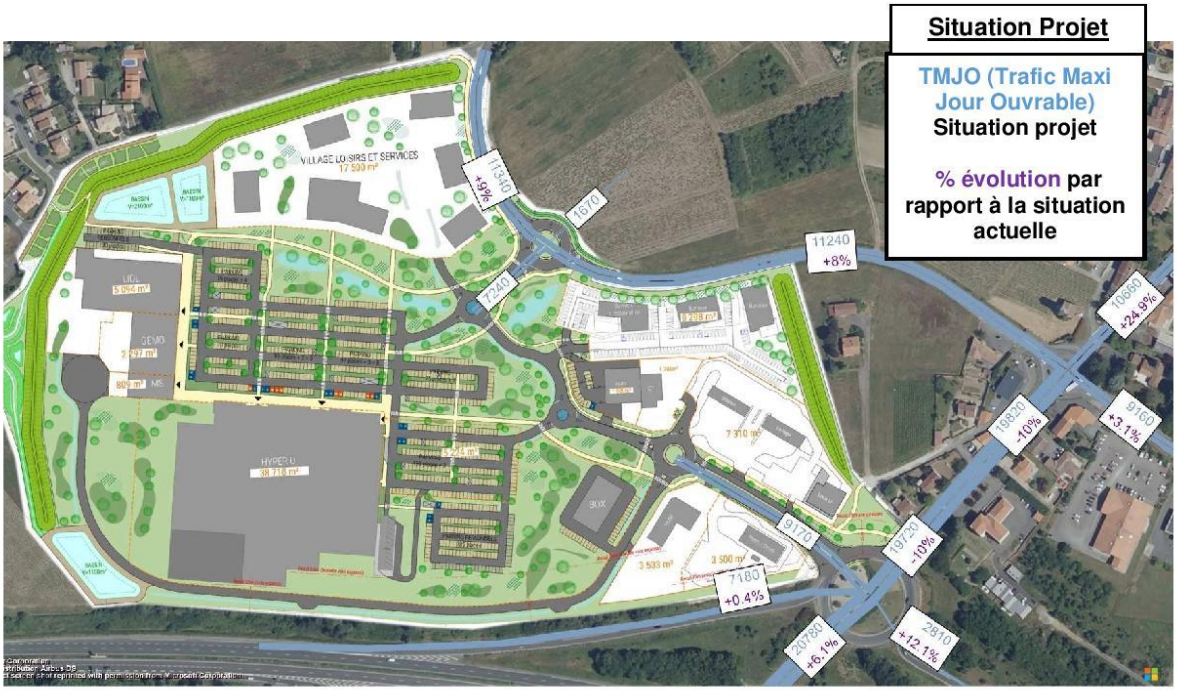


C'est à partir de ces hypothèses et ces chiffres de génération que sont calculées les simulations de trafic et les réserves de capacité du réseau.

4.4 Résultats des simulations de trafic

Les résultats finaux des simulations de trafic sont présentés sous forme de :

- Carte du Trafic Maxi Journalier estimé avec croissance par rapport à la situation actuelle au droit de l'accès du projet commercial.
- Carte des flux HPS (vendredi soir moyen de l'année) sur tout le périmètre

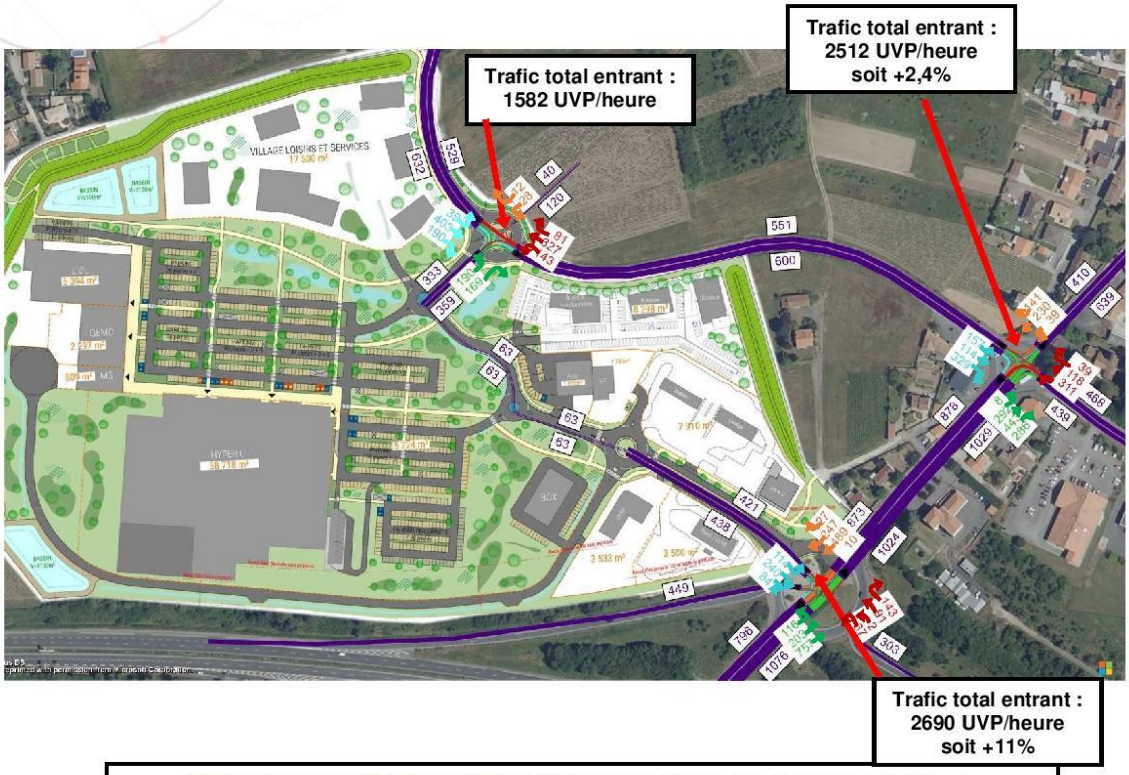


Analyses

Les résultats estimés font apparaitre des évolutions de trafic assez limitées de +3,1% à +24,9% par rapport à la situation actuelle sur le réseau principal.

L'évolution des volumes journaliers atteint seulement +940 véhicules/jour dans les 2 sens au maximum sur la D763 Boulevard d'Espagne et +2770 sur la D763 sud.

Les volumes de trafic journalier estimés restent assez proches de ceux de la situation actuelle.



Trafic Heure de Pointe du Soir (UVP) et répartition des flux aux carrefours
Situation projet

Analyses

A l'heure de pointe du soir, l'impact du projet commercial sur les flux en valeur absolue est de +110 véhicules (par sens) et ne représente que +2,4% à +11% de croissance dans les carrefours giratoires.

La situation actuelle évolue assez peu.

Il reste à analyser les résultats en termes de calcul des réserves de capacité des carrefours selon les prescriptions du CEREMA.

4.5 Etude de capacité des carrefours giratoires en situation projet – Sans aménagement des giratoires

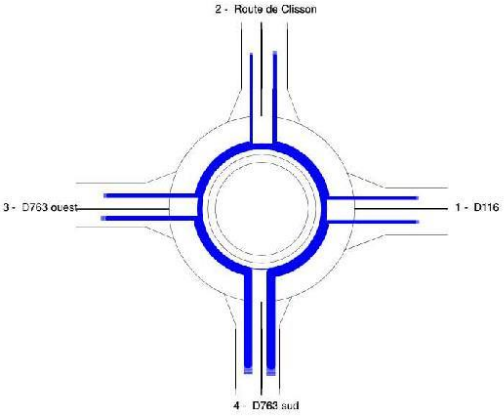
4.5.1 Carrefour giratoire D763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie

De la même manière qu'en situation actuelle, sur la base des volumes de trafics projetés, les calculs de réserve de capacité ont été menés sur le carrefour giratoire D763 / Route de Clisson / Boulevard d'Italie D116.
Les calculs sont réalisés sur la base d'aucun aménagement sur les carrefours.

Ils conduisent aux résultats suivants.

Trafic Heure de Pointe du vendredi Soir 17h-18h – Situation projet

	1-D116 Est	2-Route de Clisson	3-D763 ouest	4-D763 sud	**Total entrant**
1-D116 Est	0	39	118	311	**468**
2-Route de Clisson	39	0	141	235	**415**
3-D763 ouest	114	157	0	329	**600**
4-D763 sud	286	443	292	8	**1029**
Total sortant	**439**	**639**	**551**	**883**	**2512**



Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

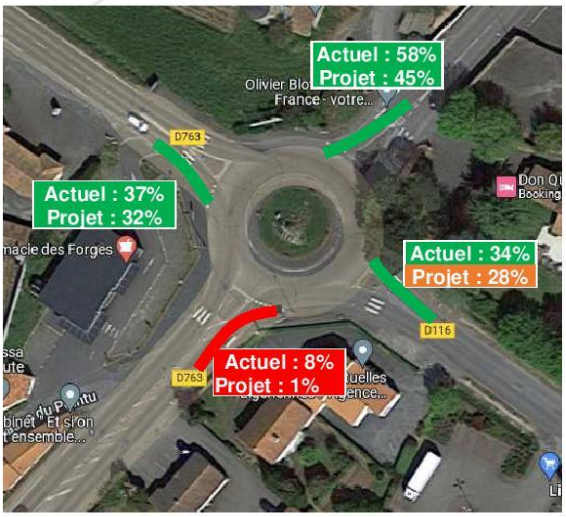
Rappel Situation actuelle

Trafic total entrant : 2453 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D116 Est	229	34%	1vh	6vh	10s	1.3h
2-Route de Clisson	426	58%	0vh	3vh	5s	0.5h
3-D763 ouest	329	37%	1vh	5vh	6s	1.0h
4-D763 sud	91	8%	11vh	34vh	34s	10.8h

Situation projet

Trafic total entrant : 2512 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D116 Est	186	28%	2vh	7vh	13s	1.7h
2-Route de Clisson	346	45%	1vh	4vh	6s	0.7h
3-D763 ouest	286	32%	1vh	6vh	7s	1.2h
4-D763 sud	11	1%	26vh	79vh	90s	25.6h

RAPPORT D'ETUDE



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Analyses :

Les réserves de capacité estimées en situation projet **sont inférieures à celles de la situation actuelle**.

Sans aménagement spécifique, le carrefour giratoire des 4 Moulins connaitra des problèmes d'écoulement du trafic plus importants qu'aujourd'hui.

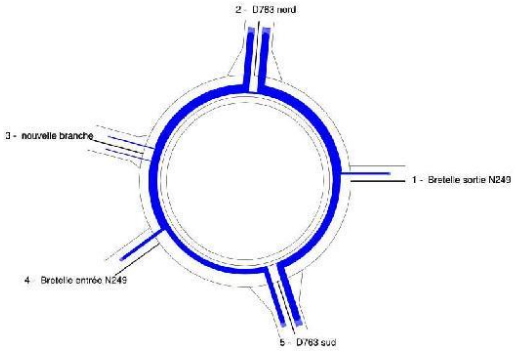
4.5.2 Carrefour giratoire D763 / Bretelles d'accès à la N249

De la même manière qu'en situation actuelle, sur la base des volumes de trafics projetés, les calculs de réserve de capacité ont été menés sur le carrefour giratoire D763 / Bretelles d'accès à la N249.

Ils conduisent aux résultats suivants.

Trafic Heure de Pointe du vendredi Soir 17h-18h – Situation projet

	1-Bretelle sortie N249	2-D763 nord	3-nouvelle branche	4-Bretelle entrée N249	5-D763 sud	**Total entrant**
1-Bretelle sortie N249		143	91	2	67	**303**
2-D763 nord		10	127	247	489	**873**
3-nouvelle branche		114	0	84	240	**438**
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud		757	203	116	0	**1076**
Total sortant	**0**	**1024**	**421**	**449**	**796**	**2690**



Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

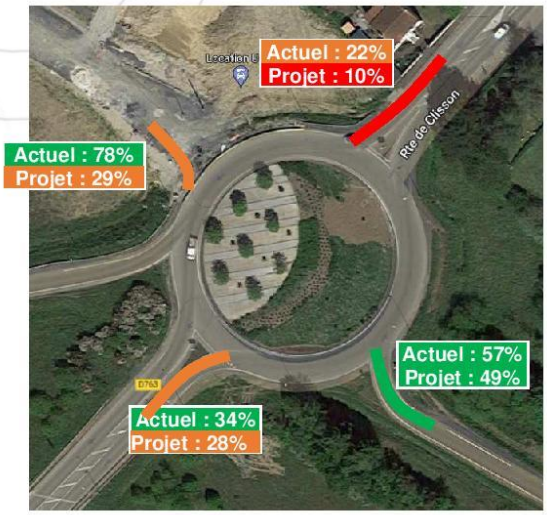
Rappel Situation actuelle

Trafic total entrant : 2423 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-Bretelle sortie N249	363	57%	1vh	4vh	7s	0.5h
2-D763 nord	270	22%	2vh	7vh	6s	1.7h
3-nouvelle branche	458	78%	0vh	3vh	5s	0.2h
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud	543	34%	1vh	4vh	2s	0.6h

Situation projet

Trafic total entrant : 2690 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-Bretelle sortie N249	293	49%	1vh	4vh	8s	0.7h
2-D763 nord	97	10%	5vh	17vh	21s	5.2h
3-nouvelle branche	182	29%	2vh	7vh	14s	1.7h
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud	419	28%	1vh	5vh	3s	0.9h

RAPPORT D'ETUDE



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Analyses :

Les réserves de capacité estimées en situation projet **sont inférieures à celles de la situation actuelle et atteignent des seuils plus contraints**.

Sans aménagement spécifique, le carrefour giratoire du nord N249 connaitra des problèmes d'écoulement du trafic plus importants qu'aujourd'hui.

4.6 Etude de capacité des carrefours giratoires en situation projet – Avec aménagement des giratoires

4.6.1 Les aménagements envisagés

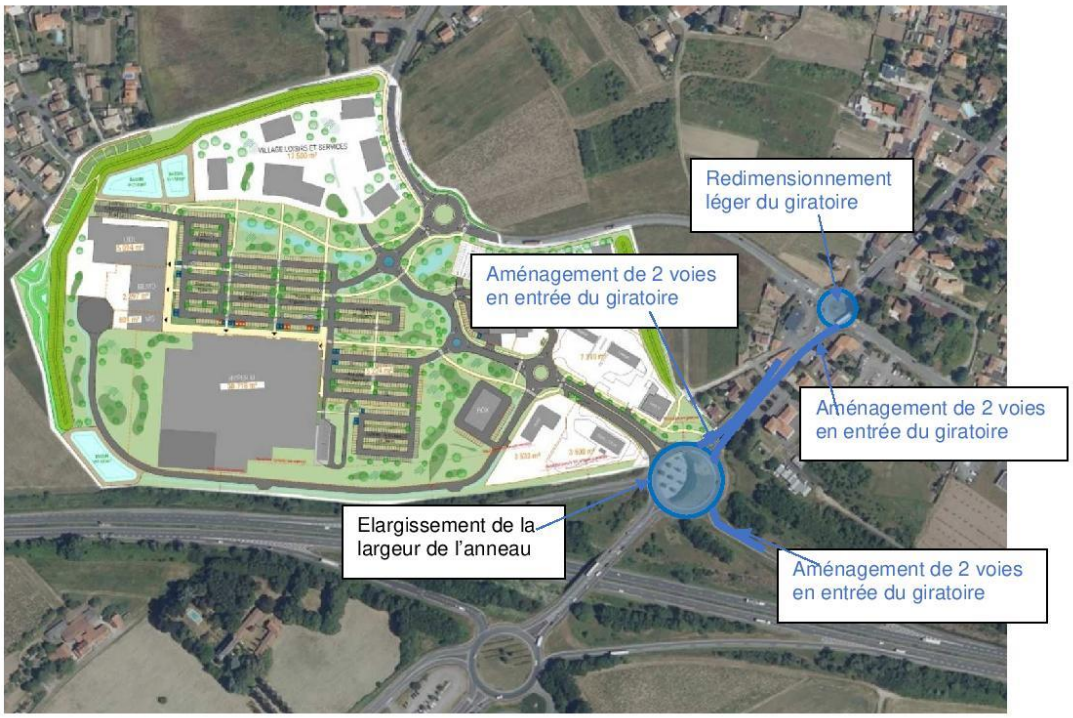
Les aménagements envisagés par la SNC Le Brochet sur les giratoires sont les suivants :

Giratoire des 4 Moulins :

- Redimensionnement léger de l'anneau
- Mise à 2 voies en entrée sud du giratoire

Giratoire Nord du diffuseur N249 :

- Elargissement de la chaussée annulaire
- Elargissement à 2 files de la bretelle de sortie de la N249
- Elargissement à 2 files de la D763 nord



A partir de ces hypothèses, les calculs Girabase ont été repris.

4.6.2 Carrefour giratoire des 4 Moulins

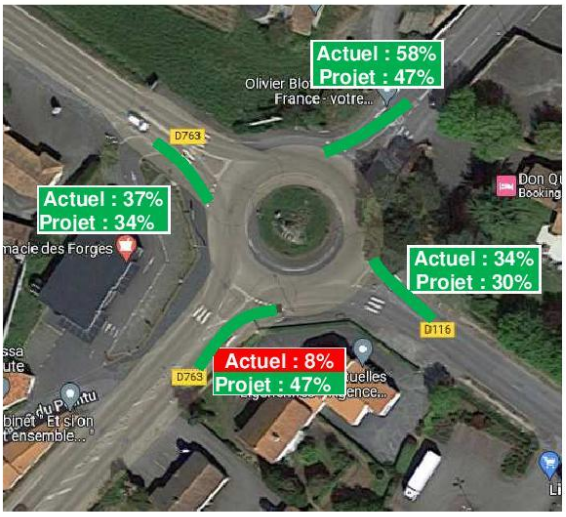
Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

Rappel Situation actuelle

Trafic total entrant : 2453 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D116 Est	229	34%	1vh	6vh	10s	1.3h
2-Route de Clisson	426	58%	0vh	3vh	5s	0.5h
3-D763 ouest	329	37%	1vh	5vh	6s	1.0h
4-D763 sud	91	8%	11vh	34vh	34s	10.8h

Situation projet

Trafic total entrant : 2512 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D116 Est	201	30%	2vh	7vh	12s	1.6h
2-Route de Clisson	367	47%	1vh	4vh	6s	0.7h
3-D763 ouest	306	34%	1vh	5vh	7s	1.1h
4-D763 sud	898	47%	0vh	3vh	1s	0.2h



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Analyses :

Les aménagements envisagés permettent d'offrir de meilleures réserves de capacité et améliorent les conditions de circulation.

Avec les aménagements spécifiques, le carrefour giratoire des 4 Moulins ne connaitra pas de dysfonctionnement.

4.6.3 Carrefour giratoire D763 / Bretelles d'accès à la N249

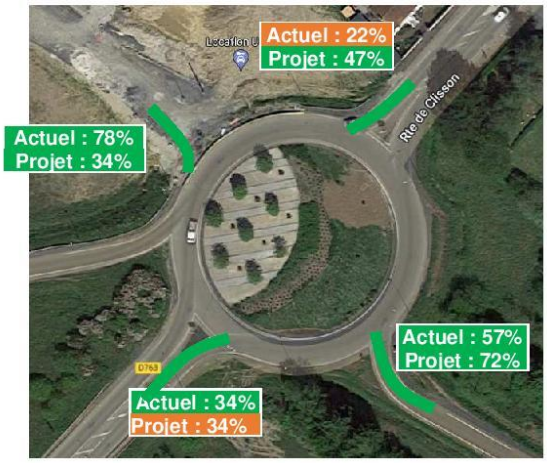
Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

Rappel Situation actuelle

Trafic total entrant : 2423 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-Bretelle sortie N249	363	57%	1vh	4vh	7s	0.5h
2-D763 nord	270	22%	2vh	7vh	6s	1.7h
3-nouvelle branche	458	78%	0vh	3vh	5s	0.2h
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud	543	34%	1vh	4vh	2s	0.6h

Situation projet

Trafic total entrant : 0 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-Bretelle sortie N249	766	72%	0vh	3vh	2s	0.2h
2-D763 nord	766	47%	0vh	3vh	1s	0.3h
3-nouvelle branche	224	34%	1vh	6vh	11s	1.3h
4-Bretelle entrée N249						
5-D763 sud	545	34%	1vh	4vh	2s	0.6h



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Analyses :

Les aménagements envisagés permettent d'offrir de meilleures réserves de capacité et améliorent les conditions de circulation.

Avec les aménagements spécifiques, le carrefour giratoire du nord du diffuseur de la N249 ne connaitra pas de dysfonctionnement.

RAPPORT D'ETUDE

4.6.4 Etude de capacité du nouveau carrefour giratoire sur la D763

L'exercice qui a été mené, a consisté à étudier les réserves de capacité du futur carrefour giratoire D763 / Zone commerciale / Champs barrés.

Ces calculs de réserves de capacité ont été réalisés sous le logiciel Girabase. Les hypothèses et résultats sont proposés ci-après.

*Configuration géométrique et trafics **HPS** (UVP)*

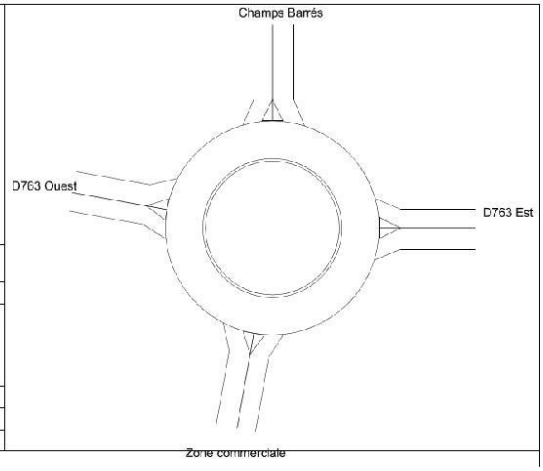
Nom du Carrefour :
Localisation :
Environnement : Péri Urbain
Variante :
Date : 23/05/2023

Anneau

Rayon de l'îlot infranchissable : 12.50 m
Largeur de la bande franchissable : 0.50 m
Largeur de l'anneau : 7.00 m
Rayon extérieur du giratoire : 20.00 m

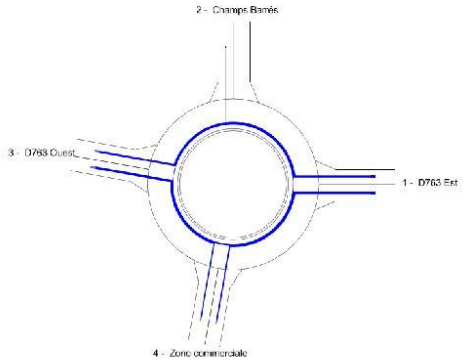
Branches

Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m) Entrée à 4 m	Entrée à 15 m	Ilôt	Sortie
D763 Est	0			3.50		4.00	4.00
Champs Barrés	90			3.50		4.00	4.00
D763 Ouest	170			3.50		4.00	4.00
Zone commerciale	260			3.50		4.00	4.00



Trafic Heure de Pointe du vendredi Soir 17h-18h

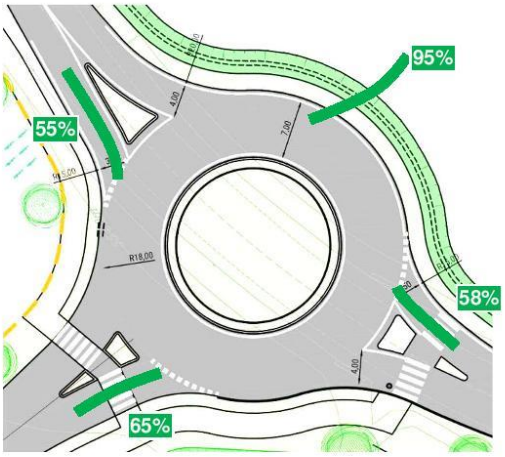
	1-D763 Est	2-Champs Barrés	3-D763 Ouest	4-Zone commerciale	**Total entrant**
1-D763 Est	0	81	327	143	**551**
2-Champs Barrés	28	0	12	0	**40**
3-D763 Ouest	403	39	0	190	**632**
4-Zone commerciale	169	0	190	0	**359**
Total sortant	**600**	**120**	**529**	**333**	**1582**



RAPPORT D'ETUDE

Calculs des réserves de capacité pour un vendredi 17h-18h

Trafic total entrant : 1582 UVP/heure	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D763 Est	752	58%	0vh	3vh	2s	0.3h
2-Champs Barrés	839	95%	0vh	2vh	2s	0.0h
3-D763 Ouest	768	55%	0vh	3vh	2s	0.3h
4-Zone commerciale	659	65%	0vh	3vh	3s	0.3h



Légende :
Réserves de capacité en entrée du giratoire

Capacité>30% : Fluide
30%>Capacité>15% : Chargé
Capacité<15% : Difficile
Capacité<0% : Saturé - ***nécessite des aménagements***

Analyses :

Les longueurs moyennes de stockage sont toutes nulles.

Les temps d'attente moyens et totaux sont faibles et les réserves de capacité sont comprises entre 55% et 95%, synonymes de très bonnes réserves de capacité pour toutes les branches.

Nous sommes en mesure d'affirmer qu'**en situation projet le futur carrefour giratoire fonctionnera sans problème.**

4.7 Impact global sur le réseau

Les calculs ont démontré un impact assez limité localement sur la voirie, les carrefours offrant des réserves de capacité suffisantes sous réserve d'aménagement.

Concernant le réseau plus éloigné et les grands axes notamment, l'impact sera encore plus diffus et minime.

Les estimations du flux supplémentaire ne représentent que quelques véhicules en valeur absolue : seulement **110 nouveaux** véhicules/heure par sens de circulation sont à considérer.

Cela représente moins de ***2 véhicules toutes les minutes*** par sens de circulation. Ils seront répartis de façon diffuse vers les grands axes et ne représentent qu'une infime part du trafic total.

En période de pointe, ces augmentations de trafic minimes ne sont absolument pas de nature à dégrader les conditions d'écoulement.

4.8 Capacité et fonctionnement du parking

Le projet propose une offre de stationnement totale d'environ **571 places** dédiées à la clientèle.

Ces 571 places de stationnement sont proposées avec un accès et une diffusion rapide pour l'accessibilité aux différentes places proposées à la clientèle.

Les 571 places dédiées constituent une offre répondant bien à la demande totale attendue aux heures de pointe (environ 600 véhicules/heure le vendredi soir à 17h-18h en situation projet).

Avec une rotation inférieure à 1 heure (temps passé dans les magasins), il n'y aura pas de problème de capacité ou de manque de places.

Compte tenu de ces éléments liés à la configuration et au dimensionnement du parking, nous sommes en mesure d'affirmer qu'il n'y aura pas de remontées de files entrantes ou sortantes liées au stationnement des véhicules.

5 CONCLUSIONS

Le tableau synthétique suivant résume l'impact du projet et fournit les capacités résiduelles estimées sur les accès :

Axe desserte			Flux actuel	Capacité résiduelle actuelle *	Evaluation des flux générés par le projet	Evolution des flux	Capacité résiduelle future avec aménagements*
RD763 ouest	2 sens	Jour	10400	50%	840	8%	40%
	1 sens entrée giratoire	HPS	571	37%	29	5%	34%
RD763 sud giratoire 4 Moulins	2 sens	Jour	21920	20%	-2100	-10%	60%
	1 sens entrée giratoire	HPS	1126	8%	-97	-9%	47%
Bretelle de sortie N249	2 sens	Jour	2500	70%	310	12%	80%
	1 sens entrée giratoire	HPS	274	57%	29	11%	72%
Accès zone commerciale sud	2 sens	Jour	3020	90%	6150		50%
	1 sens sortie	HPS	133	78%	305		34%
Accès zone commerciale nord	2 sens	Jour			7240		75%
	1 sens sortie	HPS			359		65%

* Capacité résiduelle estimée selon :
- Calculs capacité sous Girabase pour l'Heure de Pointe du soir
- Calculs capacité sous Girabase avec un trafic plus dilué pour la journée

Le projet commercial génèrera **6830** véhicules/jour/sens dont seulement **1060** nouveaux en plus de la situation actuelle.

A l'heure de pointe du vendredi soir (période la plus chargée), la génération horaire du projet commercial sera de **652** véhicules/heure/sens, dont seulement **110** nouveaux véhicules supplémentaires à la situation actuelle.

L'évolution du trafic induite n'est que de +3,1% à +24,9% sur le réseau principal.

Les flux dans les carrefours sont relativement contenus et restent proches de ceux de la situation actuelle en Heure de Pointe du Soir (de +2,4% à +11% dans les carrefours giratoires).

Compte tenu des volumes prévisibles, nous sommes en mesure d'affirmer que l'impact du projet restera limité en valeur absolue.

Les estimations de réserves de capacité montrent que les aménagements envisagés par la SNC du Brochet sont indispensables.
Sous réserve de réalisation de ceux-ci, les conditions de circulation en situation projet seront meilleurs qu'en situation actuelle.

Les axes plus éloignés ne seront pas impactés par le faible volume de trafic supplémentaire (l'équivalent de 2 véhicules toutes les minutes en plus).

Sous réserve des aménagements évoqués sur les giratoires, nous sommes en mesure d'affirmer que le projet commercial de la ZAC du Brochet n'aura qu'un impact limité sur la circulation.

RAPPORT D'ETUDE

ANNEXES : DÉTAILS DES COMPTAGES AUTOMATIQUES ET DES ENQUÊTES

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : D763 Direction : Vers D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P01	1		

POINT GPS	47.15914, -1.27308

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	10	2	3	13	45	83	144	198	220	300	342	277	269	257	235	282	378	478	377	282	138	77	44	20	**4 474**
Mercredi 07 septembre	13	4	3	13	44	74	148	322	303	335	329	352	356	274	303	333	378	458	368	252	129	88	46	28	**4 953**
Jeudi 08 septembre	8	6	4	15	37	74	157	207	287	307	347	301	270	247	243	271	371	489	349	261	159	101	34	46	**4 591**
Vendredi 09 septembre	17	5	4	13	38	80	144	252	176	296	336	361	345	302	301	319	401	512	454	402	229	130	83	68	**5 268**
Samedi 10 septembre	29	38	22	14	19	32	46	92	207	328	489	439	376	291	349	381	363	420	387	352	189	102	76	83	**5 124**
Dimanche 11 septembre	85	57	54	25	7	13	20	50	95	168	206	312	287	207	205	220	248	310	371	326	202	110	46	16	**3 640**
Lundi 12 septembre	5	9	5	13	36	64	156	204	220	325	305	286	281	232	251	266	348	480	382	224	119	77	37	14	**4 339**
TMJO	**11**	**5**	**4**	**13**	**40**	**75**	**150**	**237**	**241**	**313**	**332**	**315**	**304**	**262**	**267**	**294**	**375**	**483**	**386**	**284**	**155**	**95**	**49**	**35**	**4 725**
TMJA	**24**	**17**	**14**	**15**	**32**	**60**	**116**	**189**	**215**	**294**	**336**	**333**	**312**	**259**	**270**	**296**	**355**	**450**	**384**	**300**	**166**	**98**	**52**	**39**	**4 627**

Mardi 06 septembre	4	2	1	3	7	19	48	35	41	46	59	58	49	47	53	47	44	38	22	16	14	7	4	3	**667**
Mercredi 07 septembre	2	0	3	4	5	13	33	44	57	47	67	63	44	62	59	52	50	42	25	11	6	5	3	2	**699**
Jeudi 08 septembre	3	1	3	4	4	18	36	32	49	52	52	57	50	52	54	52	52	41	27	17	11	6	2	4	**679**
Vendredi 09 septembre	2	2	3	6	9	12	38	35	30	48	65	59	57	44	58	54	42	35	20	15	14	7	6	3	**664**
Samedi 10 septembre	0	0	6	1	1	6	4	14	13	10	19	19	17	16	17	25	3	9	4	3	0	1	0	1	**189**
Dimanche 11 septembre	2	1	0	0	2	1	0	0	2	4	4	4	5	2	0	3	6	6	10	4	5	1	1	0	**63**
Lundi 12 septembre	1	3	1	5	5	17	35	37	41	60	67	49	48	44	52	58	60	31	28	14	11	2	1	2	**672**
TMJO	**2**	**2**	**2**	**4**	**6**	**16**	**38**	**37**	**44**	**51**	**62**	**57**	**50**	**50**	**55**	**53**	**50**	**37**	**24**	**15**	**11**	**5**	**3**	**3**	**676**
TMJA	**2**	**1**	**2**	**3**	**5**	**12**	**28**	**28**	**33**	**38**	**48**	**44**	**39**	**38**	**42**	**42**	**37**	**29**	**19**	**11**	**9**	**4**	**2**	**2**	**519**

Mardi 06 septembre	14	4	4	16	52	102	192	233	261	346	401	335	318	304	288	329	422	516	399	298	152	84	48	23	**5 141**
Mercredi 07 septembre	15	4	6	17	49	87	181	366	360	382	396	415	400	336	362	385	428	500	393	263	135	93	49	30	**5 652**
Jeudi 08 septembre	11	7	7	19	41	92	193	239	336	359	399	358	320	299	297	323	423	530	376	278	170	107	36	50	**5 270**
Vendredi 09 septembre	19	7	7	19	47	92	182	287	206	344	401	420	402	346	359	373	443	547	474	417	243	137	89	71	**5 932**
Samedi 10 septembre	29	38	28	15	20	38	50	106	220	338	508	458	393	307	366	406	366	429	391	355	189	103	76	84	**5 313**
Dimanche 11 septembre	87	58	54	25	9	14	20	50	97	172	210	316	292	209	205	223	254	316	381	330	207	111	47	16	**3 703**
Lundi 12 septembre	6	12	6	18	41	81	191	241	261	385	372	335	329	276	303	324	408	511	410	238	130	79	38	16	**5 011**
TMJO	**13**	**7**	**6**	**18**	**46**	**91**	**188**	**273**	**285**	**363**	**394**	**373**	**354**	**312**	**322**	**347**	**425**	**521**	**410**	**299**	**166**	**100**	**52**	**38**	**5 401**
TMJA	**26**	**19**	**16**	**18**	**37**	**72**	**144**	**217**	**249**	**332**	**384**	**377**	**351**	**297**	**311**	**338**	**392**	**478**	**403**	**311**	**175**	**102**	**55**	**41**	**5 146**

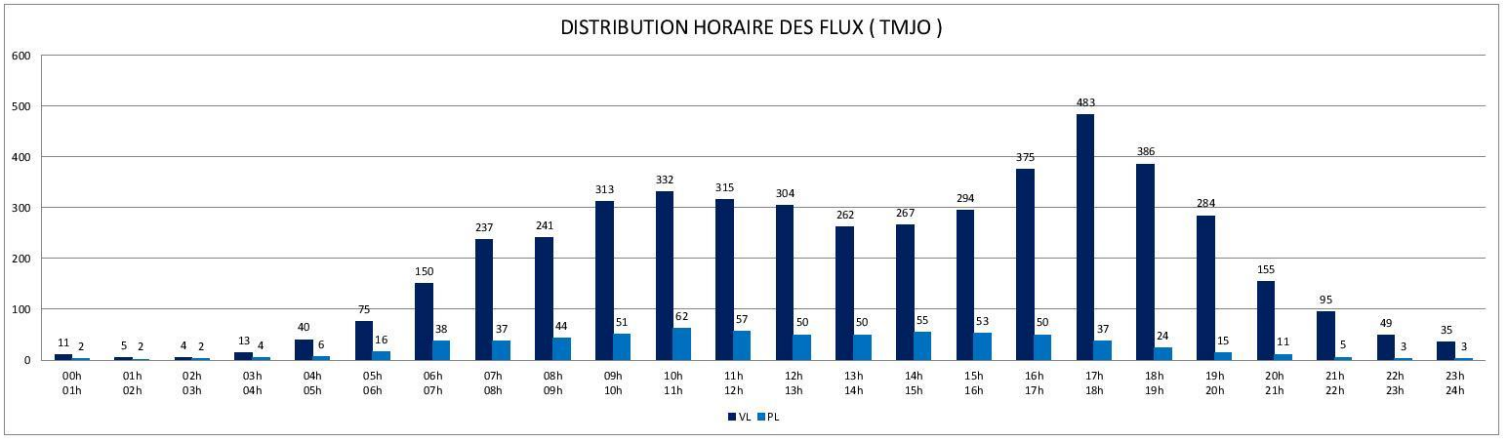
TMJO TVC	TMJA TVC
5401	**5146**

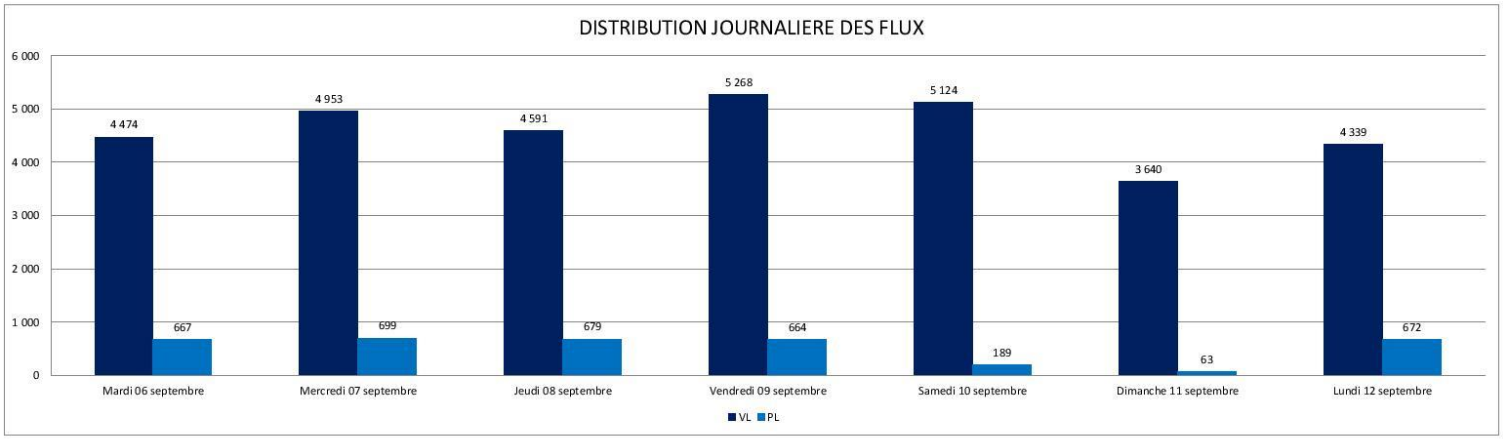
TMJO PL	TMJA PL
676	**519**
12.5%	**10.1%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : D763 Direction : Vers D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2
	P01	1		





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : D763 Direction : Venant de D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P01	2		

POINT GPS	47.15914, -1.27308

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	3	8	6	14	52	38	81	205	311	275	247	218	248	214	212	260	374	421	412	286	181	98	33	35	**4 232**
Mercredi 07 septembre	11	9	6	7	43	36	70	210	301	253	249	299	282	267	253	293	385	405	433	267	154	93	55	17	**4 398**
Jeudi 08 septembre	14	6	6	4	49	33	71	194	309	269	249	280	278	212	204	281	384	444	450	277	188	97	40	35	**4 374**
Vendredi 09 septembre	35	7	4	12	46	28	67	194	285	276	253	268	318	281	285	281	415	462	444	338	256	106	84	57	**4 802**
Samedi 10 septembre	36	27	18	15	10	15	20	48	157	254	311	377	325	245	248	272	307	305	353	250	158	116	74	67	**4 008**
Dimanche 11 septembre	68	53	34	22	17	8	25	31	51	93	181	242	267	156	190	181	206	225	330	287	231	140	55	25	**3 118**
Lundi 12 septembre	11	7	5	5	42	18	78	205	309	240	267	244	268	186	208	226	349	433	422	257	143	85	32	15	**4 055**
TMJO	**15**	**7**	**5**	**8**	**46**	**31**	**73**	**202**	**303**	**263**	**253**	**262**	**279**	**232**	**232**	**268**	**381**	**433**	**432**	**285**	**184**	**96**	**49**	**32**	**4 372**
TMJA	**25**	**17**	**11**	**11**	**37**	**25**	**59**	**155**	**246**	**237**	**251**	**275**	**284**	**223**	**229**	**256**	**346**	**385**	**406**	**280**	**187**	**105**	**53**	**36**	**4 141**

Mardi 06 septembre	3	0	6	3	7	12	20	52	59	54	53	51	48	36	53	40	42	32	24	15	9	5	9	2	**635**
Mercredi 07 septembre	2	5	2	6	6	7	21	53	42	48	51	49	43	36	41	49	39	36	35	15	8	6	1	2	**603**
Jeudi 08 septembre	5	3	3	2	4	11	24	50	48	55	44	58	40	42	38	55	46	34	35	17	11	8	5	9	**647**
Vendredi 09 septembre	4	2	3	4	5	13	17	47	43	56	59	54	38	36	43	43	43	39	33	10	9	6	5	5	**617**
Samedi 10 septembre	3	10	1	1	5	3	3	11	12	8	8	10	15	13	13	6	5	7	5	4	0	1	1	1	**146**
Dimanche 11 septembre	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	3	1	1	1	2	3	0	1	2	1	3	0	0	**21**
Lundi 12 septembre	2	1	1	3	5	9	18	61	60	56	46	61	34	44	45	52	39	35	27	26	6	6	3	3	**643**
TMJO	**3**	**2**	**3**	**4**	**5**	**10**	**20**	**53**	**50**	**54**	**51**	**55**	**41**	**39**	**44**	**48**	**42**	**35**	**31**	**17**	**9**	**6**	**5**	**4**	**629**
TMJA	**3**	**3**	**2**	**3**	**5**	**8**	**15**	**39**	**38**	**40**	**37**	**41**	**31**	**30**	**33**	**35**	**31**	**26**	**23**	**13**	**6**	**5**	**3**	**3**	**473**

Mardi 06 septembre	6	8	12	17	59	50	101	257	370	329	300	269	296	250	265	300	416	453	436	301	190	103	42	37	**4 867**
Mercredi 07 septembre	13	14	8	13	49	43	91	263	343	301	300	348	325	303	294	342	424	441	468	282	162	99	56	19	**5 001**
Jeudi 08 septembre	19	9	9	6	53	44	95	244	357	324	293	338	318	254	242	336	430	478	485	294	199	105	45	44	**5 021**
Vendredi 09 septembre	39	9	7	16	51	41	84	241	328	332	312	322	356	317	328	324	458	501	477	348	265	112	89	62	**5 419**
Samedi 10 septembre	39	37	19	16	15	18	23	59	169	262	319	387	340	258	261	278	312	312	358	254	158	117	75	68	**4 154**
Dimanche 11 septembre	69	53	34	22	17	8	26	31	51	93	182	245	268	157	191	183	209	225	331	289	232	143	55	25	**3 139**
Lundi 12 septembre	13	8	6	8	47	27	96	266	369	296	313	305	302	230	253	278	388	468	449	283	149	91	35	18	**4 698**
TMJO	**18**	**10**	**8**	**12**	**52**	**41**	**93**	**254**	**353**	**316**	**304**	**316**	**319**	**271**	**276**	**316**	**423**	**468**	**463**	**302**	**193**	**102**	**53**	**36**	**5 001**
TMJA	**28**	**20**	**14**	**14**	**42**	**33**	**74**	**194**	**284**	**277**	**288**	**316**	**315**	**253**	**262**	**292**	**377**	**411**	**429**	**293**	**194**	**110**	**57**	**39**	**4 614**

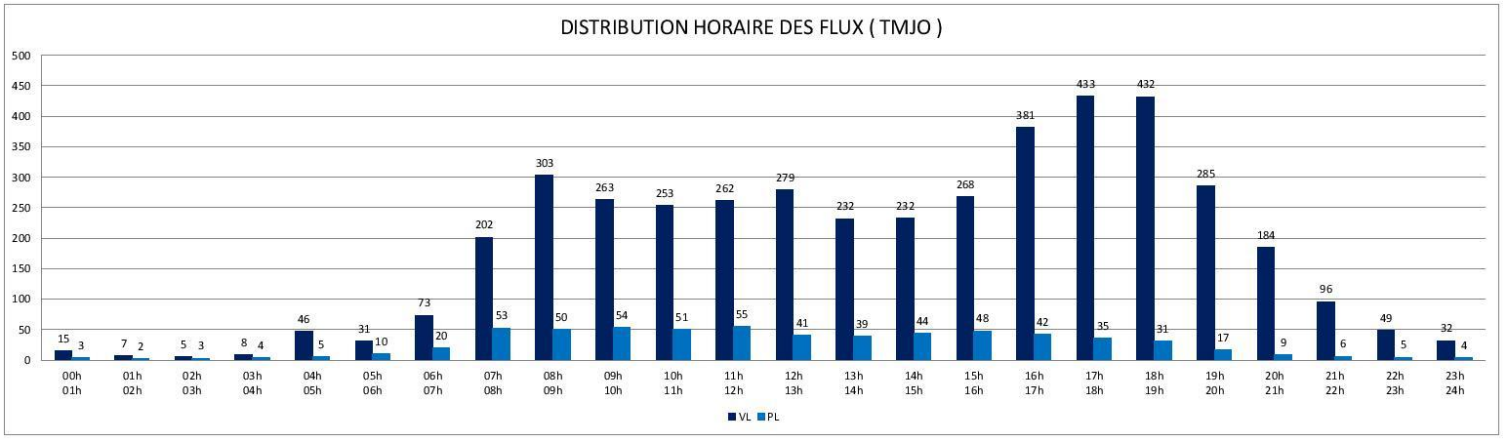
TMJO TVC	TMJA TVC
5001	**4614**

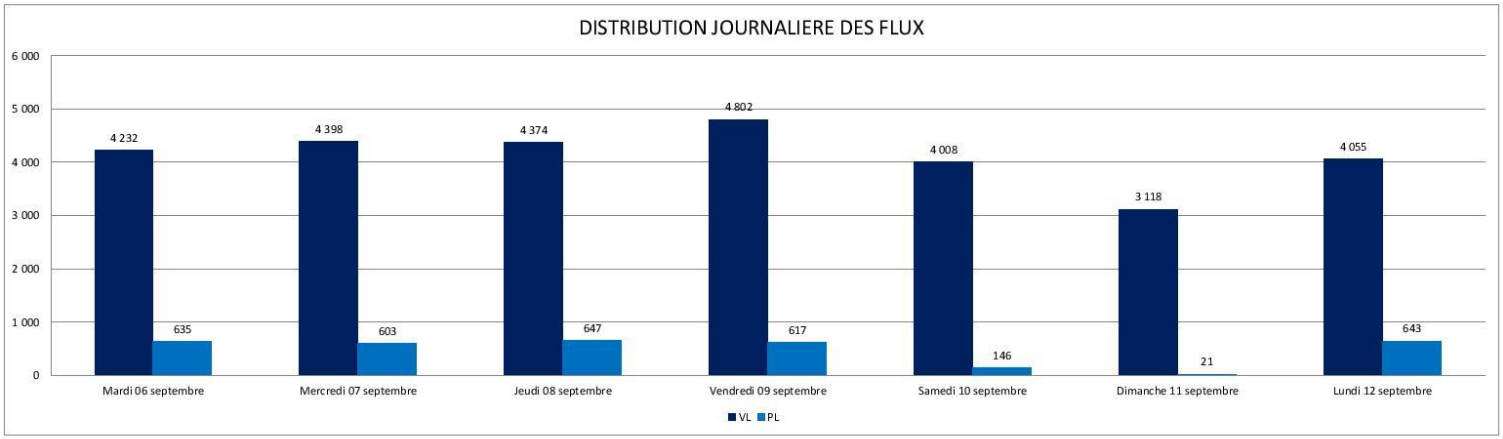
TMJO PL	TMJA PL
629	**473**
12.6%	**10.3%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point P01	Sens 2	Voie : D763 Direction : Venant de D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : D763 Direction : Vers N249 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P02	1		

POINT GPS	47.15822, -1.2719

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	31	11	11	33	135	230	522	534	546	620	650	575	605	561	513	560	717	866	789	753	369	177	119	50	**9 977**
Mercredi 07 septembre	27	13	1	42	130	206	562	632	676	622	692	655	722	592	609	603	670	830	722	667	295	206	113	75	**10 362**
Jeudi 08 septembre	18	3	15	24	109	208	554	488	553	604	578	558	591	576	588	578	647	844	736	679	380	221	116	98	**9 766**
Vendredi 09 septembre	27	20	10	33	116	210	494	514	635	624	698	675	729	674	640	648	713	913	843	806	548	285	206	138	**11 199**
Samedi 10 septembre	101	77	44	38	46	90	117	222	489	726	869	805	701	632	688	700	657	736	705	684	395	209	169	180	**10 080**
Dimanche 11 septembre	170	139	133	52	35	35	54	91	205	398	493	716	763	500	508	529	513	660	719	661	463	244	111	43	**8 235**
Lundi 12 septembre	9	15	15	25	104	218	611	580	604	671	569	502	642	509	503	549	696	792	732	627	291	172	61	44	**9 541**
TMJO	**22**	**12**	**10**	**31**	**119**	**214**	**549**	**550**	**603**	**628**	**637**	**593**	**658**	**582**	**571**	**588**	**689**	**849**	**764**	**706**	**377**	**212**	**123**	**81**	**10 169**
TMJA	**55**	**40**	**33**	**35**	**96**	**171**	**416**	**437**	**530**	**609**	**650**	**641**	**679**	**578**	**578**	**595**	**659**	**806**	**749**	**697**	**392**	**216**	**128**	**90**	**9 880**

Mardi 06 septembre	3	3	2	3	7	23	57	44	49	69	59	53	42	50	49	45	47	38	21	11	12	7	4	4	**702**
Mercredi 07 septembre	2	1	5	5	7	15	47	45	47	52	66	65	41	61	57	48	42	32	19	10	7	5	4	2	**685**
Jeudi 08 septembre	3	1	5	6	9	20	52	44	48	47	63	55	51	50	52	48	45	35	15	14	15	8	3	4	**693**
Vendredi 09 septembre	3	1	5	9	12	18	53	52	47	54	69	57	52	56	59	49	35	34	21	13	14	6	7	4	**730**
Samedi 10 septembre	0	0	7	3	1	6	10	21	19	19	21	18	10	13	15	16	6	6	3	1	0	0	0	1	**196**
Dimanche 11 septembre	0	1	0	0	2	1	0	2	5	3	2	3	3	4	5	4	6	3	3	4	5	2	1	1	**60**
Lundi 12 septembre	0	4	1	5	7	25	53	40	45	57	49	64	48	53	63	52	48	44	22	14	12	2	1	3	**712**
TMJO	**2**	**2**	**4**	**6**	**8**	**20**	**52**	**45**	**47**	**56**	**61**	**59**	**47**	**54**	**56**	**48**	**43**	**37**	**20**	**12**	**12**	**6**	**4**	**3**	**704**
TMJA	**2**	**2**	**4**	**4**	**6**	**15**	**39**	**35**	**37**	**43**	**47**	**45**	**35**	**41**	**43**	**37**	**33**	**27**	**15**	**10**	**9**	**4**	**3**	**3**	**540**

Mardi 06 septembre	34	14	13	36	142	253	579	578	595	689	709	628	647	611	562	605	764	904	810	764	381	184	123	54	**10 679**
Mercredi 07 septembre	29	14	6	47	137	221	609	677	723	674	758	720	763	653	666	651	712	862	741	677	302	211	117	77	**11 047**
Jeudi 08 septembre	21	4	20	30	118	228	606	532	601	651	641	613	642	626	640	626	692	879	751	693	395	229	119	102	**10 459**
Vendredi 09 septembre	30	21	15	42	128	228	547	566	682	678	767	732	781	730	699	697	748	947	864	819	562	291	213	142	**11 929**
Samedi 10 septembre	101	77	51	41	47	96	127	243	508	745	890	823	711	645	703	716	663	742	708	685	395	209	169	181	**10 276**
Dimanche 11 septembre	170	140	133	52	37	36	54	93	210	401	495	719	766	504	513	533	519	663	722	665	468	246	112	44	**8 295**
Lundi 12 septembre	9	19	16	30	111	243	664	620	649	728	618	566	690	562	566	601	744	836	754	641	303	174	62	47	**10 253**
TMJO	**25**	**14**	**14**	**37**	**127**	**235**	**601**	**595**	**650**	**684**	**699**	**652**	**705**	**636**	**627**	**636**	**732**	**886**	**784**	**719**	**389**	**218**	**127**	**84**	**10 873**
TMJA	**56**	**41**	**36**	**40**	**103**	**186**	**455**	**473**	**567**	**652**	**697**	**686**	**714**	**619**	**621**	**633**	**692**	**833**	**764**	**706**	**401**	**221**	**131**	**92**	**10 420**

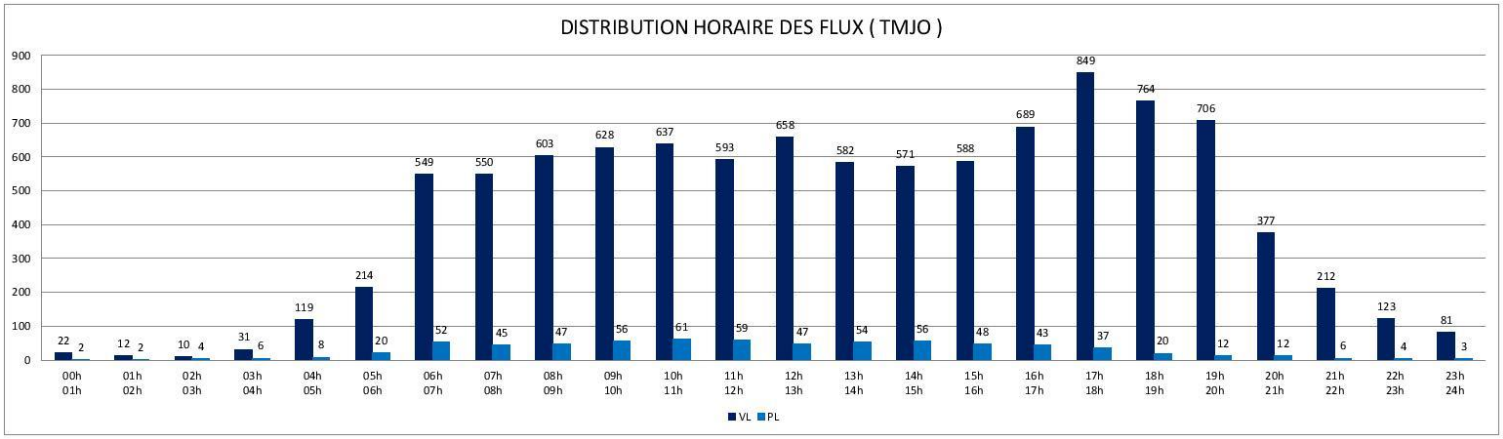
TMJO TVC	TMJA TVC
10873	**10420**

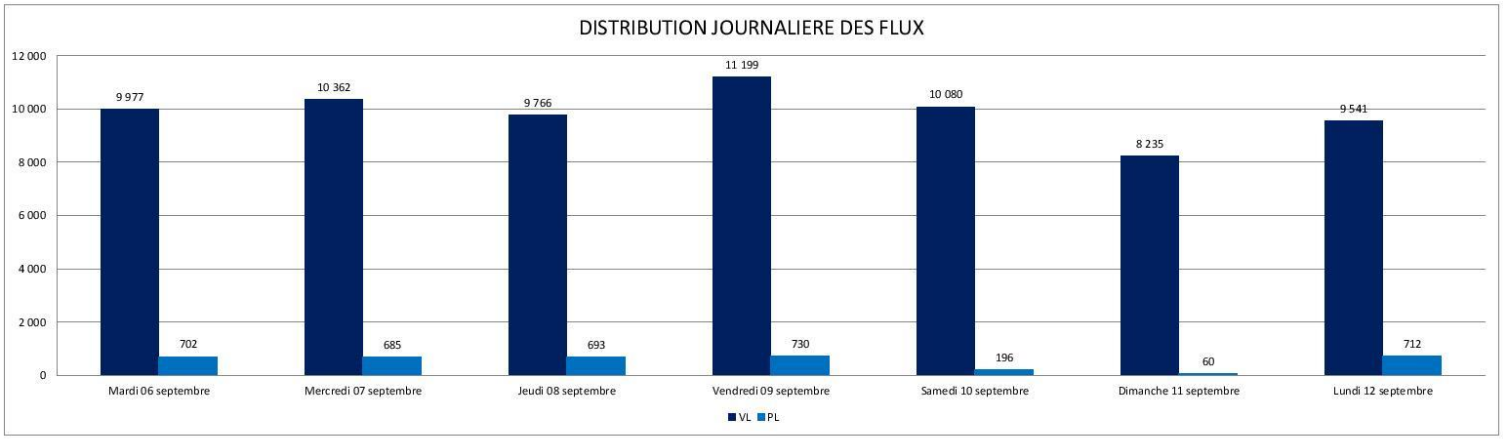
TMJO PL	TMJA PL
704	**540**
6.5%	**5.2%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : D763 Direction : Vers N249 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2
	P02	1		





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : D763 Direction : Venant de N249 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P02	2		

POINT GPS	47.15822, -1.2719

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	26	10	9	23	78	90	221	633	843	582	465	528	499	570	646	649	836	948	986	677	375	235	116	96	**10 141**
Mercredi 07 septembre	29	21	13	18	67	88	229	605	762	584	549	542	615	608	626	661	803	898	958	661	399	264	138	80	**10 218**
Jeudi 08 septembre	59	13	15	15	67	93	221	615	889	620	513	553	569	512	559	645	854	953	988	672	423	241	126	175	**10 390**
Vendredi 09 septembre	141	28	20	25	65	89	214	577	776	683	553	601	688	647	650	705	900	1 024	957	790	601	277	224	173	**11 408**
Samedi 10 septembre	122	90	41	43	34	49	68	156	360	516	689	734	741	521	540	597	670	693	750	657	400	260	179	177	**9 087**
Dimanche 11 septembre	161	144	81	56	35	27	59	124	173	260	567	654	603	343	406	420	461	561	730	710	530	337	172	75	**7 689**
Lundi 12 septembre	32	11	14	11	72	76	262	610	825	593	507	505	547	470	528	594	768	974	951	613	333	191	93	57	**9 637**
TMJO	**57**	**17**	**14**	**18**	**70**	**87**	**229**	**608**	**819**	**612**	**517**	**546**	**584**	**561**	**602**	**651**	**832**	**959**	**968**	**683**	**426**	**242**	**139**	**116**	**10 359**
TMJA	**81**	**45**	**28**	**27**	**60**	**73**	**182**	**474**	**661**	**548**	**549**	**588**	**609**	**524**	**565**	**610**	**756**	**864**	**903**	**683**	**437**	**258**	**150**	**119**	**9 796**

Mardi 06 septembre	3	0	5	4	10	12	29	56	58	61	50	54	51	42	52	54	49	39	21	17	9	6	9	2	**693**
Mercredi 07 septembre	2	7	4	9	8	8	30	40	47	59	65	44	47	38	48	48	46	34	32	15	10	8	1	2	**652**
Jeudi 08 septembre	5	4	6	3	8	12	29	44	44	61	57	65	51	45	66	67	52	35	29	18	15	8	5	8	**737**
Vendredi 09 septembre	5	3	5	6	8	15	23	49	42	64	63	54	44	40	45	54	41	56	26	7	11	6	8	8	**683**
Samedi 10 septembre	3	12	3	3	6	5	3	13	12	10	12	10	12	11	9	8	5	8	4	5	1	1	1	1	**158**
Dimanche 11 septembre	1	0	0	1	0	2	1	1	0	1	1	1	1	1	1	3	2	2	2	2	1	2	0	1	**27**
Lundi 12 septembre	3	1	2	3	9	12	23	54	56	52	58	56	47	55	53	55	47	35	25	25	6	5	3	3	**688**
TMJO	**4**	**3**	**4**	**5**	**9**	**12**	**27**	**49**	**49**	**59**	**59**	**55**	**48**	**44**	**53**	**56**	**47**	**40**	**27**	**16**	**10**	**7**	**5**	**5**	**691**
TMJA	**3**	**4**	**4**	**4**	**7**	**9**	**20**	**37**	**37**	**44**	**44**	**41**	**36**	**33**	**39**	**41**	**35**	**30**	**20**	**13**	**8**	**5**	**4**	**4**	**520**

Mardi 06 septembre	29	10	14	27	88	102	250	689	901	643	515	582	550	612	698	703	885	987	1 007	694	384	241	125	98	**10 834**
Mercredi 07 septembre	31	28	17	27	75	96	259	645	809	643	614	586	662	646	674	709	849	932	990	676	409	272	139	82	**10 870**
Jeudi 08 septembre	64	17	21	18	75	105	250	659	933	681	570	618	620	557	625	712	906	988	1 017	690	438	249	131	183	**11 127**
Vendredi 09 septembre	146	31	25	31	73	104	237	626	818	747	616	655	732	687	695	759	941	1 080	983	797	612	283	232	181	**12 091**
Samedi 10 septembre	125	102	44	46	40	54	71	169	372	526	701	744	753	532	549	605	675	701	754	662	401	261	180	178	**9 245**
Dimanche 11 septembre	162	144	81	57	35	29	60	125	173	261	568	655	604	344	407	423	463	563	732	712	531	339	172	76	**7 716**
Lundi 12 septembre	35	12	16	14	81	88	285	664	881	645	565	561	594	525	581	649	815	1 009	976	638	339	196	96	60	**10 325**
TMJO	**61**	**20**	**19**	**23**	**78**	**99**	**256**	**657**	**868**	**672**	**576**	**600**	**632**	**605**	**655**	**706**	**879**	**999**	**995**	**699**	**436**	**248**	**145**	**121**	**11 049**
TMJA	**85**	**49**	**31**	**31**	**67**	**83**	**202**	**511**	**698**	**592**	**593**	**629**	**645**	**558**	**604**	**651**	**791**	**894**	**923**	**696**	**445**	**263**	**154**	**123**	**10 315**

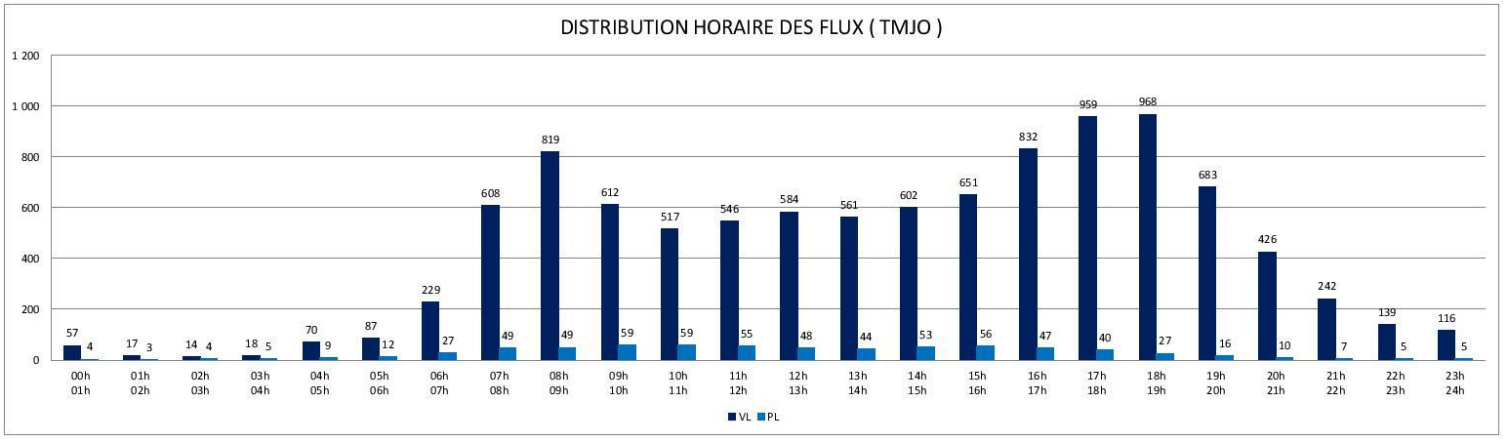
TMJO TVC	TMJA TVC
11049	**10315**

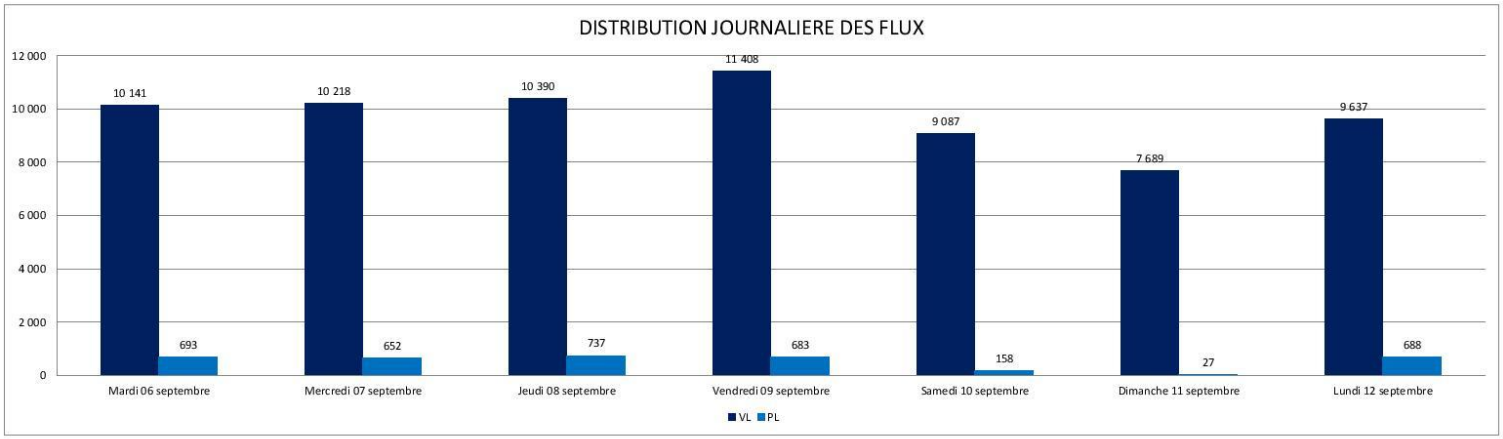
TMJO PL	TMJA PL
691	**520**
6.3%	**5.0%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point P02	Sens 2	Voie : D763 Direction : Venant de N249 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Accès LIDL Direction : Vers D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P03	1		

POINT GPS	47.15804, -1.27087

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	2	0	0	3	0	0	4	0	11	77	72	75	70	67	52	63	70	102	78	45	13	6	1	0	**811**
Mercredi 07 septembre	0	1	0	1	6	1	5	2	12	82	85	95	98	82	59	72	85	98	74	61	9	4	2	1	**935**
Jeudi 08 septembre	0	0	2	0	1	0	1	4	13	56	73	95	97	84	51	78	94	93	91	47	6	11	0	1	**898**
Vendredi 09 septembre	1	0	1	0	3	2	1	0	15	76	88	94	91	82	69	63	91	107	106	58	12	1	1	0	**962**
Samedi 10 septembre	0	0	2	0	0	0	1	4	26	71	95	79	79	60	59	62	93	98	92	50	10	2	1	1	**885**
Dimanche 11 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	11	9	28	37	36	22	24	21	42	44	41	15	11	12	5	0	**358**
Lundi 12 septembre	3	1	0	0	1	1	1	1	38	88	75	77	85	69	59	71	97	112	109	37	14	4	0	0	**943**
TMJO	**1**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**	**2**	**1**	**18**	**76**	**79**	**87**	**88**	**77**	**58**	**69**	**87**	**102**	**92**	**50**	**11**	**5**	**1**	**0**	**910**
TMJA	**1**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**	**2**	**2**	**18**	**66**	**74**	**79**	**79**	**67**	**53**	**61**	**82**	**93**	**84**	**45**	**11**	**6**	**1**	**0**	**827**

Mardi 06 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	**4**
Mercredi 07 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	**3**
Jeudi 08 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	**2**
Vendredi 09 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	**3**
Samedi 10 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**2**
Dimanche 11 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
Lundi 12 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	**3**
TMJO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**
TMJA	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**

Mardi 06 septembre	2	0	0	3	0	0	4	0	11	77	72	75	72	67	52	64	70	102	79	45	13	6	1	0	**815**
Mercredi 07 septembre	0	1	0	1	6	1	5	2	12	82	85	96	98	82	60	72	85	99	74	61	9	4	2	1	**938**
Jeudi 08 septembre	0	0	2	0	1	0	1	4	13	56	73	95	97	84	52	78	94	94	91	47	6	11	0	1	**900**
Vendredi 09 septembre	1	0	1	0	3	2	1	0	15	76	88	94	93	82	69	63	91	108	106	58	12	1	1	0	**965**
Samedi 10 septembre	0	0	2	0	0	0	1	4	26	71	96	79	80	60	59	62	93	98	92	50	10	2	1	1	**887**
Dimanche 11 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	11	9	28	37	36	22	25	21	42	44	41	15	11	12	5	0	**359**
Lundi 12 septembre	3	1	0	0	1	1	1	1	38	88	76	77	86	69	59	71	97	112	110	37	14	4	0	0	**946**
TMJO	**1**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**	**2**	**1**	**18**	**76**	**79**	**87**	**89**	**77**	**58**	**70**	**87**	**103**	**92**	**50**	**11**	**5**	**1**	**0**	**913**
TMJA	**1**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**	**2**	**2**	**18**	**66**	**74**	**79**	**80**	**67**	**54**	**62**	**82**	**94**	**85**	**45**	**11**	**6**	**1**	**0**	**830**

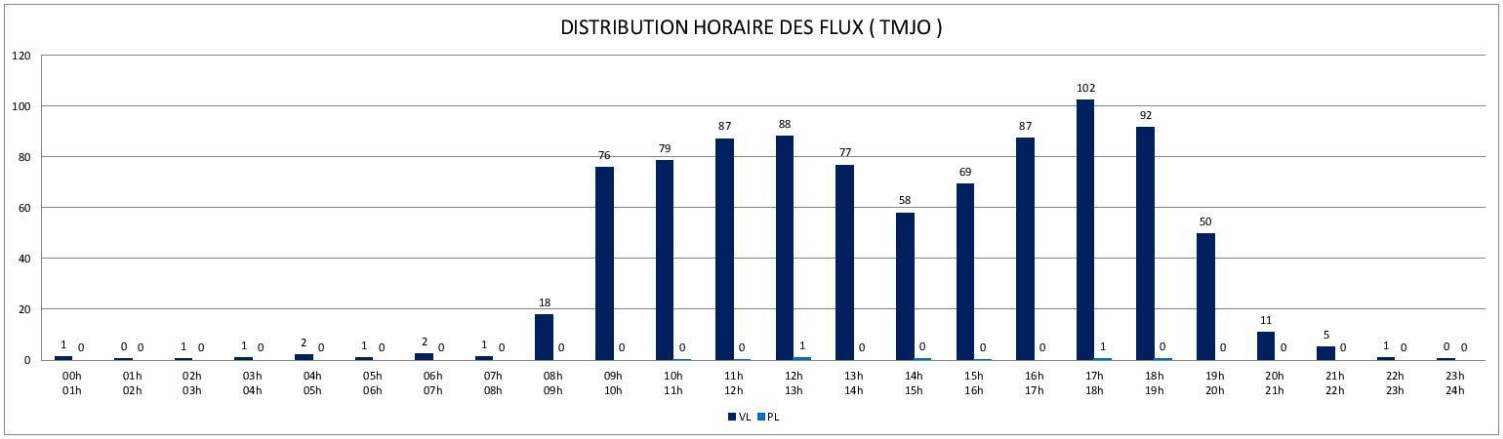
TMJO TVC	TMJA TVC
913	**830**

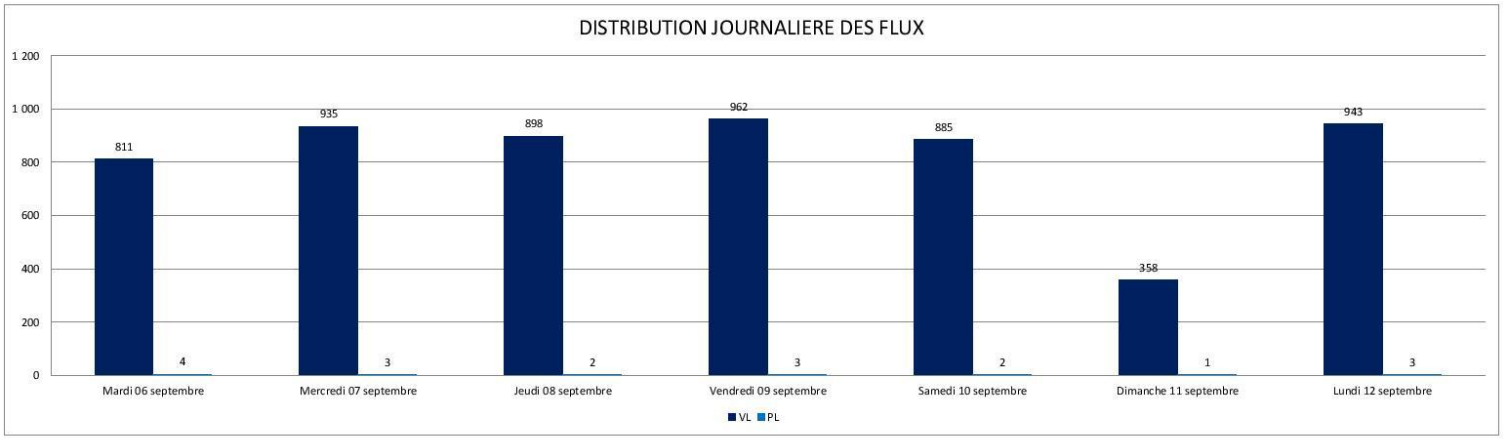
TMJO PL	TMJA PL
3	**3**
0.3%	**0.3%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point P03	Sens 1	Voie : Accès LIDL Direction : Vers D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Accès LIDL Direction : Venant de D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P03	2		

POINT GPS	47.15804, -1.27087

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	1	0	0	2	4	2	11	1	40	65	81	63	54	61	54	83	93	106	61	21	0	3	0	0	**806**
Mercredi 07 septembre	0	0	1	4	6	0	15	7	62	90	88	81	59	83	57	95	91	84	89	29	4	3	1	1	**950**
Jeudi 08 septembre	0	0	3	4	3	2	12	3	45	70	87	96	65	66	60	62	78	92	100	26	0	4	0	0	**878**
Vendredi 09 septembre	0	0	2	0	3	1	14	1	48	78	90	90	87	78	71	75	105	104	85	32	6	0	0	0	**970**
Samedi 10 septembre	1	0	3	0	0	1	1	4	46	81	95	94	67	55	55	65	87	109	86	22	0	1	1	0	**874**
Dimanche 11 septembre	0	0	0	0	0	0	8	15	43	19	27	27	48	15	18	27	34	32	23	2	4	6	3	0	**351**
Lundi 12 septembre	1	0	0	0	2	3	16	1	67	92	78	67	73	63	64	76	89	115	105	22	1	6	0	0	**941**
TMJO	**0**	**0**	**1**	**2**	**4**	**2**	**14**	**3**	**52**	**79**	**85**	**79**	**68**	**70**	**61**	**78**	**91**	**100**	**88**	**26**	**2**	**3**	**0**	**0**	**909**
TMJA	**0**	**0**	**1**	**1**	**3**	**1**	**11**	**5**	**50**	**71**	**78**	**74**	**65**	**60**	**54**	**69**	**82**	**92**	**78**	**22**	**2**	**3**	**1**	**0**	**824**

Mardi 06 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	**4**
Mercredi 07 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	**3**
Jeudi 08 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	**2**
Vendredi 09 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	**3**
Samedi 10 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**2**
Dimanche 11 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
Lundi 12 septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	**3**
TMJO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**
TMJA	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**

Mardi 06 septembre	1	0	0	2	4	2	11	1	40	65	82	63	55	61	54	84	93	107	61	21	0	3	0	0	**810**
Mercredi 07 septembre	0	0	1	4	6	0	15	7	62	91	88	81	60	83	57	95	92	84	89	29	4	3	1	1	**953**
Jeudi 08 septembre	0	0	3	4	3	2	12	3	45	70	87	96	65	67	60	62	78	93	100	26	0	4	0	0	**880**
Vendredi 09 septembre	0	0	2	0	3	1	14	1	48	78	91	91	87	78	71	75	105	105	85	32	6	0	0	0	**973**
Samedi 10 septembre	1	0	3	0	0	1	1	4	46	82	95	94	68	55	55	65	87	109	86	22	0	1	1	0	**876**
Dimanche 11 septembre	0	0	0	0	0	0	8	15	43	19	27	28	48	15	18	27	34	32	23	2	4	6	3	0	**352**
Lundi 12 septembre	1	0	0	0	2	3	16	1	67	93	78	67	74	63	64	76	90	115	105	22	1	6	0	0	**944**
TMJO	**0**	**0**	**1**	**2**	**4**	**2**	**14**	**3**	**52**	**79**	**85**	**80**	**68**	**70**	**61**	**78**	**92**	**101**	**88**	**26**	**2**	**3**	**0**	**0**	**912**
TMJA	**0**	**0**	**1**	**1**	**3**	**1**	**11**	**5**	**50**	**71**	**78**	**74**	**65**	**60**	**54**	**69**	**83**	**92**	**78**	**22**	**2**	**3**	**1**	**0**	**827**

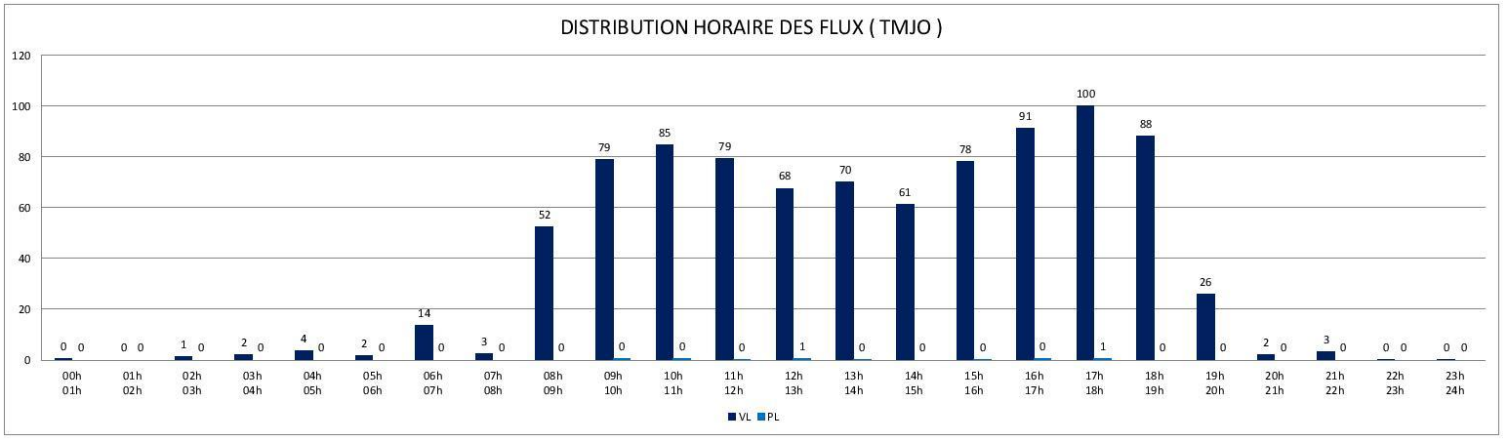
TMJO TVC	TMJA TVC
912	**827**

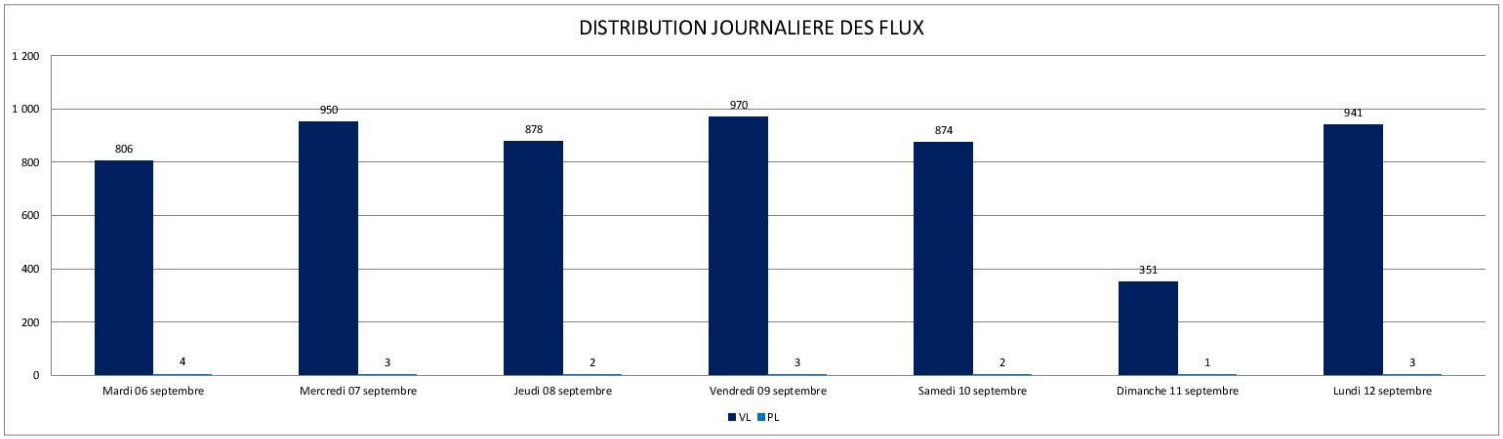
TMJO PL	TMJA PL
3	**3**
0.3%	**0.3%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Accès LIDL Direction : Venant de D116 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2
	P03	2		





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Bretelle Accès N249 Direction : Vers N249 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P04	1		

POINT GPS	47.15692, -1.27473

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
Mardi 06 septembre	14	3	8	32	76	155	495	858	712	422	332	314	283	353	297	301	377	424	435	369	193	89	66	35	**6 643**
Mercredi 07 septembre	20	7	14	24	65	179	485	798	652	392	358	348	356	332	354	321	387	397	442	354	165	114	57	56	**6 677**
Jeudi 08 septembre	6	5	8	23	67	164	527	859	703	426	364	280	272	351	306	324	358	472	439	412	176	117	68	52	**6 779**
Vendredi 09 septembre	23	12	8	31	63	164	433	825	730	397	384	376	390	375	356	363	390	436	440	379	232	143	118	99	**7 167**
Samedi 10 septembre	91	41	19	22	31	69	87	142	259	399	411	377	337	311	386	429	418	386	444	406	238	128	133	148	**5 712**
Dimanche 11 septembre	150	112	78	37	23	33	45	53	105	208	289	320	295	252	319	320	396	490	540	399	278	158	65	24	**4 989**
Lundi 12 septembre	11	6	8	16	58	171	527	863	676	469	330	278	303	330	300	286	321	387	418	342	152	100	49	27	**6 428**
TMJO	**15**	**7**	**9**	**25**	**66**	**167**	**493**	**841**	**695**	**421**	**354**	**319**	**321**	**348**	**323**	**319**	**367**	**423**	**435**	**371**	**184**	**113**	**72**	**54**	**6 739**
TMJA	**45**	**27**	**20**	**26**	**55**	**134**	**371**	**628**	**548**	**388**	**353**	**328**	**319**	**329**	**331**	**335**	**378**	**427**	**451**	**380**	**205**	**121**	**79**	**63**	**6 342**

Mardi 06 septembre	1	1	2	1	6	16	34	34	24	31	34	30	27	27	32	30	22	11	9	3	6	3	3	2	**389**
Mercredi 07 septembre	1	1	4	5	4	17	40	30	33	27	34	24	28	29	34	34	15	17	13	7	2	5	2	0	**406**
Jeudi 08 septembre	2	0	2	5	7	15	34	28	31	32	40	21	25	26	31	31	21	13	10	8	4	6	0	3	**395**
Vendredi 09 septembre	1	1	2	5	6	13	38	27	22	31	44	33	28	34	32	32	20	14	12	6	3	4	3	2	**413**
Samedi 10 septembre	0	0	4	0	2	3	4	4	1	2	6	7	3	3	5	13	1	3	3	1	0	1	0	0	**66**
Dimanche 11 septembre	1	0	0	0	1	0	0	1	2	2	0	2	2	5	2	3	2	1	4	2	1	2	0	0	**33**
Lundi 12 septembre	0	2	1	4	5	19	22	38	30	42	39	38	37	25	22	23	24	19	10	6	7	3	1	4	**421**
TMJO	**1**	**1**	**2**	**4**	**6**	**16**	**34**	**31**	**28**	**33**	**38**	**29**	**29**	**28**	**30**	**30**	**20**	**15**	**11**	**6**	**4**	**4**	**2**	**2**	**405**
TMJA	**1**	**1**	**2**	**3**	**4**	**12**	**25**	**23**	**20**	**24**	**28**	**22**	**21**	**21**	**23**	**24**	**15**	**11**	**9**	**5**	**3**	**3**	**1**	**2**	**303**

Mardi 06 septembre	15	4	10	33	82	171	529	892	736	453	366	344	310	380	329	331	399	435	444	372	199	92	69	37	**7 032**
Mercredi 07 septembre	21	8	18	29	69	196	525	828	685	419	392	372	384	361	388	355	402	414	455	361	167	119	59	56	**7 083**
Jeudi 08 septembre	8	5	10	28	74	179	561	887	734	458	404	301	297	377	337	355	379	485	449	420	180	123	68	55	**7 174**
Vendredi 09 septembre	24	13	10	36	69	177	471	852	752	428	428	409	418	409	388	395	410	450	452	385	235	147	121	101	**7 580**
Samedi 10 septembre	91	41	23	22	33	72	91	146	260	401	417	384	340	314	391	442	419	389	447	407	238	129	133	148	**5 778**
Dimanche 11 septembre	151	112	78	37	24	33	45	54	107	210	289	322	297	257	321	323	398	491	544	401	279	160	65	24	**5 022**
Lundi 12 septembre	11	8	9	20	63	190	549	901	706	511	369	316	340	355	322	309	345	406	428	348	159	103	50	31	**6 849**
TMJO	**16**	**8**	**11**	**29**	**71**	**183**	**527**	**872**	**723**	**454**	**392**	**348**	**350**	**376**	**353**	**349**	**387**	**438**	**446**	**377**	**188**	**117**	**73**	**56**	**7 144**
TMJA	**46**	**27**	**23**	**29**	**59**	**145**	**396**	**651**	**569**	**411**	**381**	**350**	**341**	**350**	**354**	**359**	**393**	**439**	**460**	**385**	**208**	**125**	**81**	**65**	**6 645**

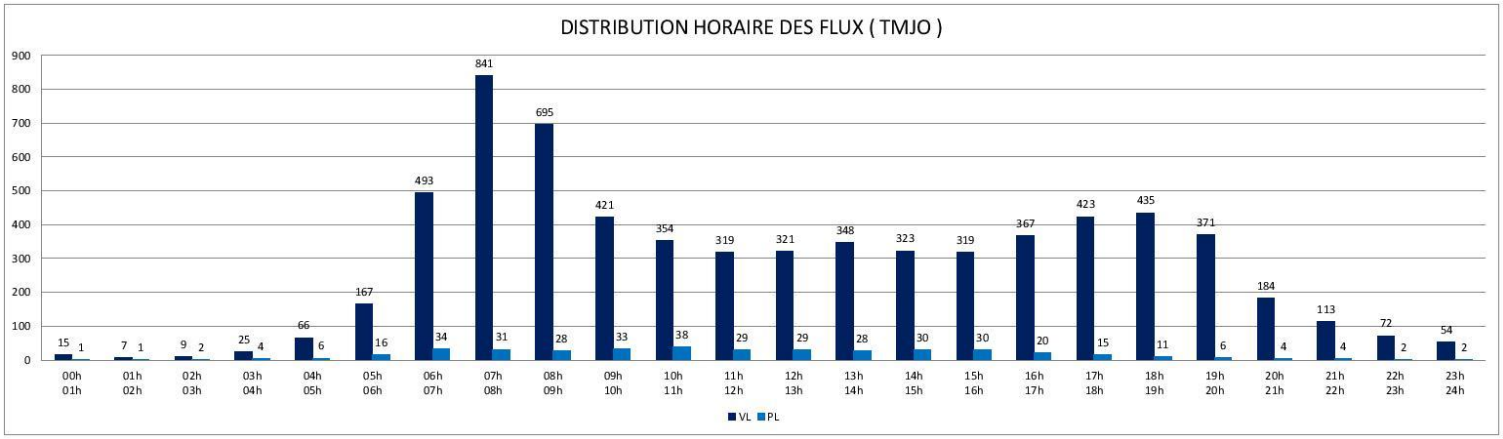
TMJO TVC	TMJA TVC
7144	**6645**

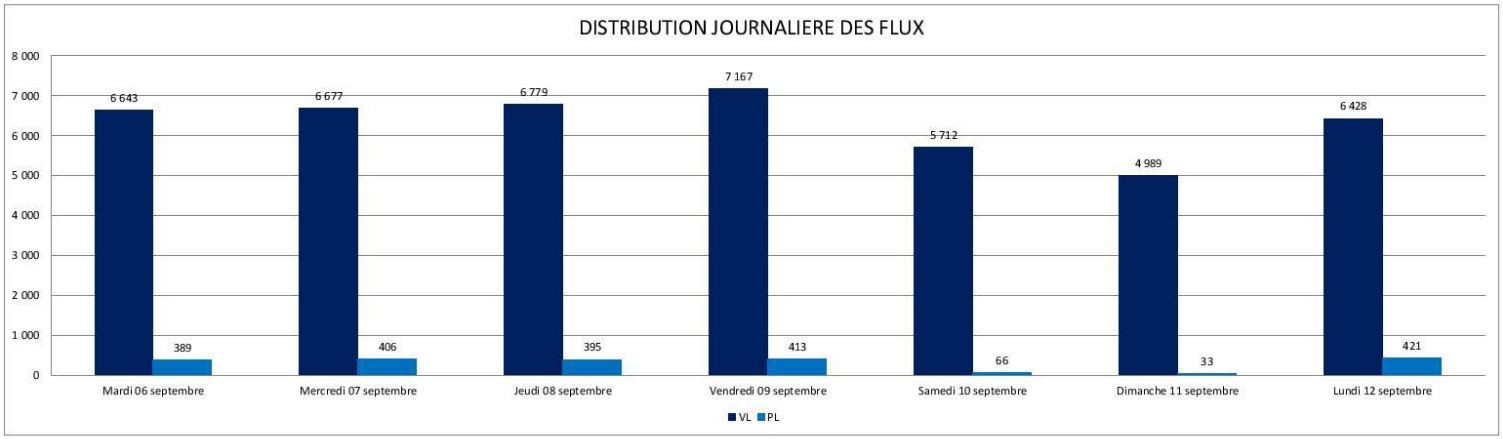
TMJO PL	TMJA PL
405	**303**
5.7%	4.6%

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Bretelle Accès N249 Direction : Vers N249 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2
	P04	1		





Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Bretelle Accès N249 Direction : Vers D763 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 1/2
	P05	1		

POINT GPS	47.15636, -1.27238

Unité : Nombre de véhicules

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total
VL																									
Mardi 06 septembre	4	1	2	3	19	20	63	203	160	107	72	67	105	100	104	119	138	244	251	142	80	41	14	17	**2 076**
Mercredi 07 septembre	6	3	0	6	14	20	55	171	203	107	89	113	110	112	100	110	150	221	264	153	82	35	17	17	**2 158**
Jeudi 08 septembre	5	3	1	6	19	20	65	184	188	107	79	98	111	74	109	124	186	272	294	173	82	49	29	18	**2 296**
Vendredi 09 septembre	11	2	4	6	17	21	53	169	216	125	83	109	134	138	124	161	236	256	244	188	127	48	34	25	**2 531**
Samedi 10 septembre	32	22	8	12	6	8	15	33	89	125	160	150	158	114	124	130	118	130	158	139	87	55	37	29	**1 939**
Dimanche 11 septembre	48	52	26	14	12	5	9	21	33	57	103	163	174	111	99	103	122	165	215	211	137	65	37	26	**2 008**
Lundi 12 septembre	5	2	3	5	16	26	67	166	212	122	93	70	94	95	104	101	151	254	284	131	70	42	14	8	**2 135**
TMJO	**6**	**2**	**2**	**5**	**17**	**21**	**61**	**179**	**196**	**114**	**83**	**91**	**111**	**104**	**108**	**123**	**172**	**249**	**267**	**157**	**88**	**43**	**22**	**17**	**2 239**
TMJA	**16**	**12**	**6**	**7**	**15**	**17**	**47**	**135**	**157**	**107**	**97**	**110**	**127**	**106**	**109**	**121**	**157**	**220**	**244**	**162**	**95**	**48**	**26**	**20**	**2 163**
PL																									
Mardi 06 septembre	3	0	2	4	4	10	13	26	32	25	21	17	21	22	25	18	16	15	10	10	7	2	3	1	**307**
Mercredi 07 septembre	3	3	2	4	4	7	19	32	25	20	34	29	21	20	19	27	14	14	13	10	5	5	2	1	**333**
Jeudi 08 septembre	2	2	3	2	3	9	12	22	31	29	28	25	25	24	16	19	17	14	9	11	8	7	2	4	**324**
Vendredi 09 septembre	3	2	2	2	3	7	16	37	19	21	28	21	20	20	27	19	19	17	10	6	6	5	3	2	**315**
Samedi 10 septembre	0	5	1	1	3	2	4	6	3	3	5	4	5	5	4	4	2	3	2	1	1	2	0	1	**67**
Dimanche 11 septembre	1	0	0	0	1	1	2	0	0	0	3	3	0	1	0	1	1	1	2	3	1	2	1	0	**24**
Lundi 12 septembre	2	0	0	0	1	5	13	31	34	41	25	27	19	22	21	25	20	12	12	15	5	4	2	2	**338**
TMJO	**3**	**1**	**2**	**2**	**3**	**8**	**15**	**30**	**28**	**27**	**27**	**24**	**21**	**22**	**22**	**22**	**17**	**14**	**11**	**10**	**6**	**5**	**2**	**2**	**323**
TMJA	**2**	**2**	**1**	**2**	**3**	**6**	**11**	**22**	**21**	**20**	**21**	**18**	**16**	**16**	**16**	**16**	**13**	**11**	**8**	**8**	**5**	**4**	**2**	**2**	**244**
VL + PL																									
Mardi 06 septembre	7	1	4	7	23	30	76	229	192	132	93	84	126	122	129	137	154	259	261	152	87	43	17	18	**2 383**
Mercredi 07 septembre	9	6	2	10	18	27	74	203	228	127	123	142	131	132	119	137	164	235	277	163	87	40	19	18	**2 491**
Jeudi 08 septembre	7	5	4	8	22	29	77	206	219	136	107	123	136	98	125	143	203	286	303	184	90	56	31	22	**2 620**
Vendredi 09 septembre	14	4	6	8	20	28	69	206	235	146	111	130	154	158	151	180	255	273	254	194	133	53	37	27	**2 846**
Samedi 10 septembre	32	27	9	13	9	10	19	39	92	128	165	154	163	119	128	134	120	133	160	140	88	57	37	30	**2 006**
Dimanche 11 septembre	49	52	26	14	13	6	11	21	33	57	106	166	174	112	99	104	123	166	217	214	138	67	38	26	**2 032**
Lundi 12 septembre	7	2	3	5	17	31	80	197	246	163	118	97	113	117	125	126	171	266	296	146	75	46	16	10	**2 473**
TMJO	**9**	**4**	**4**	**8**	**20**	**29**	**75**	**208**	**224**	**141**	**110**	**115**	**132**	**125**	**130**	**145**	**189**	**264**	**278**	**168**	**94**	**48**	**24**	**19**	**2 563**
TMJA	**18**	**14**	**8**	**9**	**17**	**23**	**58**	**157**	**178**	**127**	**118**	**128**	**142**	**123**	**125**	**137**	**170**	**231**	**253**	**170**	**100**	**52**	**28**	**22**	**2 407**

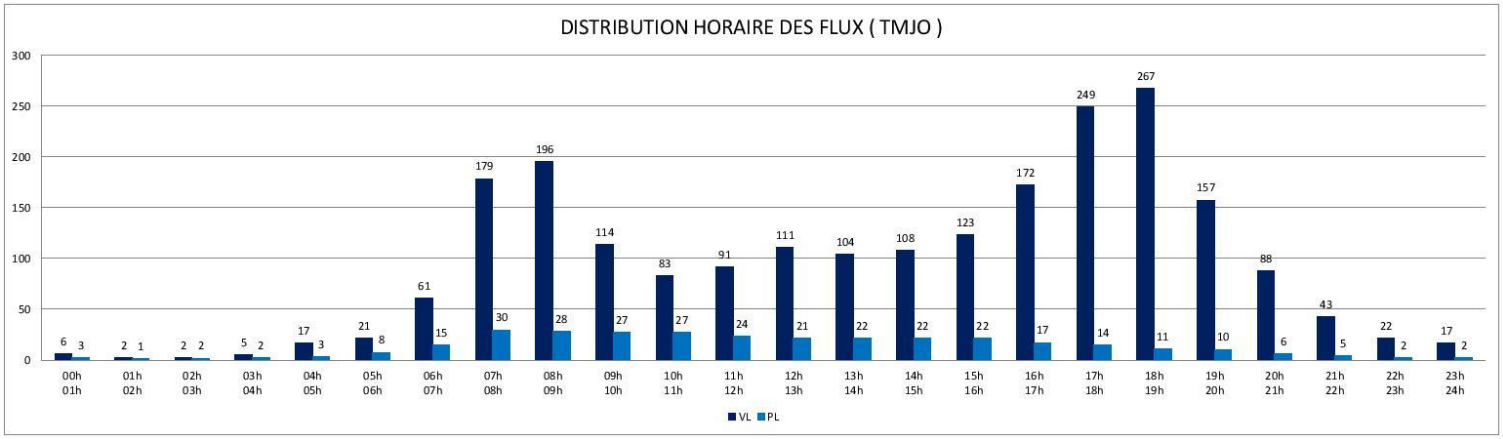
TMJO TVC	TMJA TVC
2563	**2407**

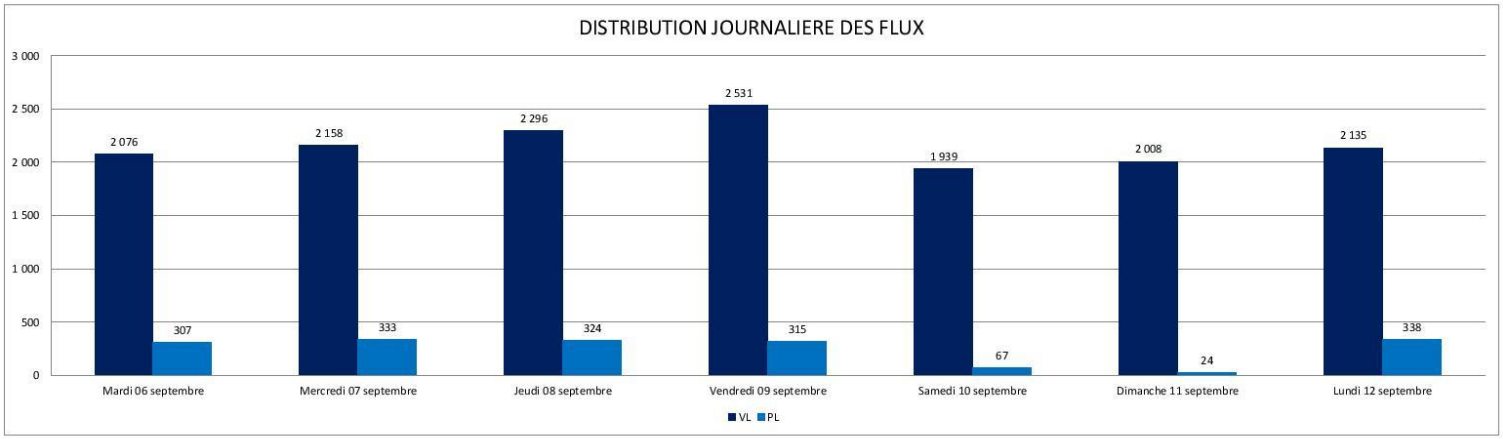
TMJO PL	TMJA PL
323	**244**
12.6%	**10.1%**

VL = Véhicules légers PL = Poids lourds
TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (lundi>vendredi)
TMJA = Trafic moyen journalier annuel (lundi>dimanche)

Vallet COMPTAGES ROUTIERS - SYNTHESE (DEBIT VL/PL)	Point	Sens	Voie : Bretelle Accès N249 Direction : Vers D763 Période : Du 06/09/2022 au 12/09/2022	Page 2/2
	P05	1		

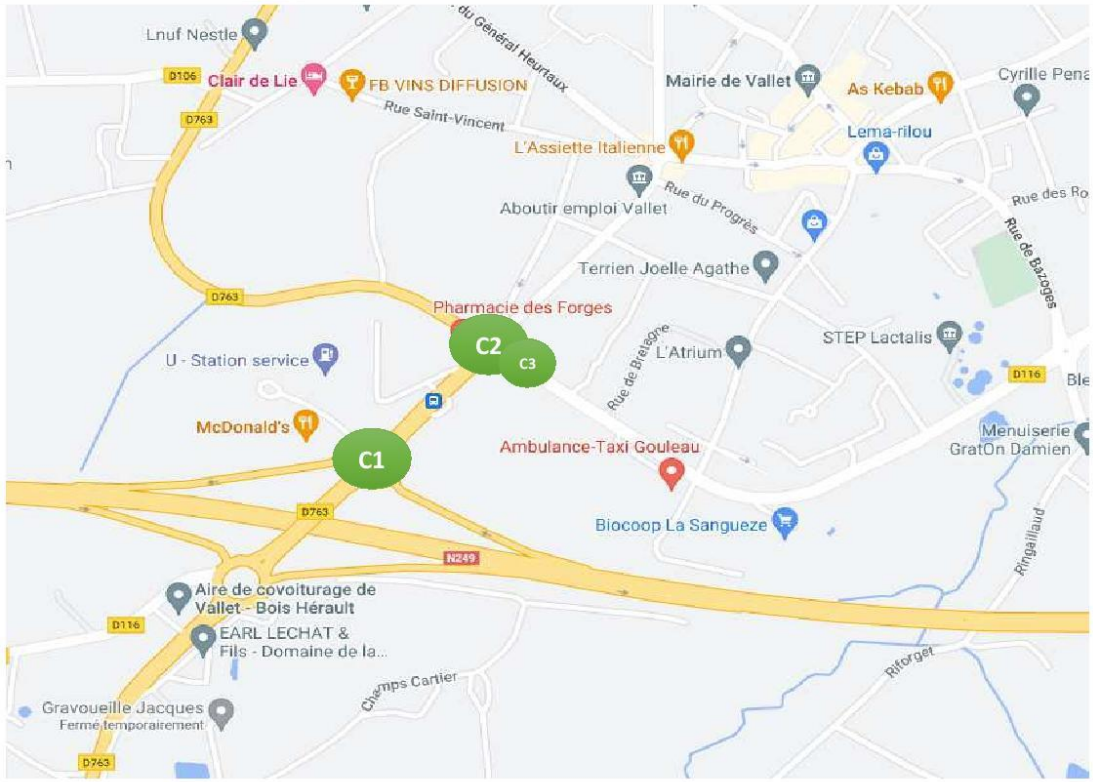




ENQUÊTE DIRECTIONNELLE

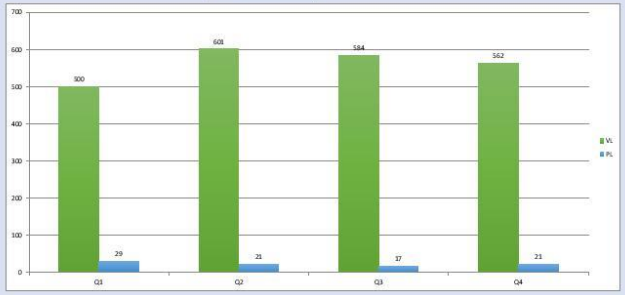
Vallet

Localisation :	Vallet
Date :	vendredi 9 septembre 2022
Nombre de carrefour :	3
Créneaux :	17H00-18H00



SYNTHESE HPS - 17H00-18H00

	Q1	Q2	Q3	Q4
VL	500	601	584	562
PL	29	21	17	21
HEURE DE POINTE	17H00-18H00			
	2423			



UVP

17H00-17H15						
Q1	A	B	C	D	E	TOTAL
A	4	0	131	66	10	211
B	46	0	12	0	4	62
C	215	0	0	33	14	262
D	0	0	0	0	0	0
E	13	0	6	4	0	23
TOTAL	278	0	149	103	28	558

17H15-17H30						
Q2	A	B	C	D	E	TOTAL
A	3	0	182	75	12	272
B	37	0	18	0	4	59
C	228	0	0	30	23	281
D	0	0	0	0	0	0
E	20	0	9	2	0	31
TOTAL	288	0	209	107	39	643

17H30-17H45						
Q3	A	B	C	D	E	TOTAL
A	2	0	151	79	13	245
B	49	0	19	0	8	76
C	220	0	0	28	9	257
D	0	0	0	0	0	0
E	19	0	13	8	0	40
TOTAL	290	0	183	115	30	618

17H45-18H00						
Q4	A	B	C	D	E	TOTAL
A	1	0	142	88	18	249
B	46	0	18	2	11	77
C	202	0	0	25	12	239
D	0	0	0	0	0	0
E	16	0	17	6	0	39
TOTAL	265	0	177	121	41	604

TOTAL HPS						
UVP	A	B	C	D	E	TOTAL
A	10	0	606	308	53	977
B	178	0	67	2	27	274
C	865	0	0	116	58	1039
D	0	0	0	0	0	0
E	68	0	45	20	0	133
TOTAL	1121	0	718	446	138	2423

VL

17H00-17H15						
Q1	A	B	C	D	E	TOTAL
A	4		125	60	10	199
B	32		10	0	4	46
C	189			31	12	232
D						0
E	13		6	4		23
TOTAL	238	0	141	95	26	500

17H15-17H30						
Q2	A	B	C	D	E	TOTAL
A	3		154	71	12	240
B	35		18	0	4	57
C	220			30	23	273
D						0
E	20		9	2		31
TOTAL	278	0	181	103	39	601

17H30-17H45						
Q3	A	B	C	D	E	TOTAL
A	2		143	77	13	235
B	49		17	0	6	72
C	210			24	7	241
D						0
E	19		9	8		36
TOTAL	280	0	169	109	26	584

17H45-18H00						
Q4	A	B	C	D	E	TOTAL
A	1		122	86	18	227
B	40		18	0	11	69
C	190			25	12	227
D						0
E	16		17	6		39
TOTAL	247	0	157	117	41	562

TOTAL VL						
VL	A	B	C	D	E	TOTAL
A	10	0	544	294	53	901
B	156	0	63	0	25	244
C	809	0	0	110	54	973
D	0	0	0	0	0	0
E	68	0	41	20	0	129
TOTAL	1043	0	648	424	132	2247

PL

17H00-17H15						
Q1	A	B	C	D	E	TOTAL
A			3	3	0	6
B	7		1	0	0	8
C	13			1	1	15
D						0
E	0		0	0		0
TOTAL	20	0	4	4	1	29

17H15-17H30						
Q2	A	B	C	D	E	TOTAL
A			14	2	0	16
B	1		0	0	0	1
C	4			0	0	4
D						0
E	0		0	0		0
TOTAL	5	0	14	2	0	21

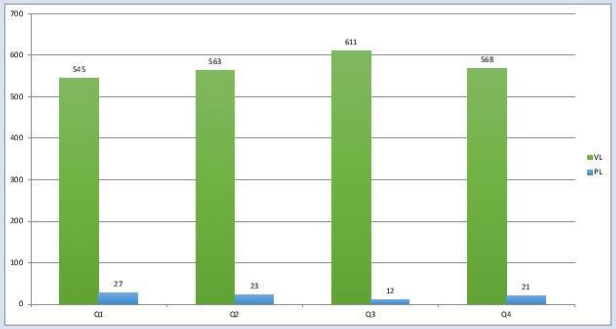
17H30-17H45						
Q3	A	B	C	D	E	TOTAL
A			4	1	0	5
B	0		1	0	1	2
C	5			2	1	8
D						0
E	0		2	0		2
TOTAL	5	0	7	3	2	17

17H45-18H00						
Q4	A	B	C	D	E	TOTAL
A			10	1	0	11
B	3		0	1	0	4
C	6			0	0	6
D						0
E	0		0	0		0
TOTAL	9	0	10	2	0	21

TOTAL PL						
PL	A	B	C	D	E	TOTAL
A	0	0	31	7	0	38
B	11	0	2	1	1	15
C	28	0	0	3	2	33
D	0	0	0	0	0	0
E	0	0	2	0	0	2
TOTAL	39	0	35	11	3	88

SYNTHESE HPS -17H00-18H00

	Q1	Q2	Q3	Q4
VL	545	563	611	568
PL	27	23	12	21
HEURE DE POINTE	17H00-18H00			
	2453			



UVP

17H00-17H15					
Q1	A	B	C	D	TOTAL
A	0	16	47	3	66
B	14	0	64	49	127
C	114	73	0	90	277
D	7	21	101	0	129
TOTAL	135	110	212	142	599

17H15-17H30					
Q2	A	B	C	D	TOTAL
A	0	10	74	3	87
B	12	0	64	24	100
C	108	78	2	84	272
D	6	22	122	0	150
TOTAL	126	110	262	111	609

17H30-17H45					
Q3	A	B	C	D	TOTAL
A	0	15	75	1	91
B	14	0	71	29	114
C	115	70	4	95	284
D	7	32	107	0	146
TOTAL	136	117	257	125	635

17H45-18H00					
Q4	A	B	C	D	TOTAL
A	0	7	54	2	63
B	8	0	78	22	108
C	126	67	2	98	293
D	8	21	117	0	146
TOTAL	142	95	251	122	610

TOTAL HPS					
UVP	A	B	C	D	TOTAL
A	0	48	250	9	307
B	48	0	277	124	449
C	463	288	8	367	1126
D	28	96	447	0	571
TOTAL	539	432	982	500	2453

VL

17H00-17H15					
Q1	A	B	C	D	TOTAL
A		16	47	3	66
B	14		62	49	125
C	114	61		62	237
D	7	19	91		117
TOTAL	135	96	200	114	545

17H15-17H30					
Q2	A	B	C	D	TOTAL
A		10	74	3	87
B	10		60	24	94
C	108	78	2	74	262
D	6	20	94		120
TOTAL	124	108	230	101	563

17H30-17H45					
Q3	A	B	C	D	TOTAL
A		15	75	1	91
B	14		71	27	112
C	115	70	4	85	274
D	7	30	97		134
TOTAL	136	115	247	113	611

17H45-18H00					
Q4	A	B	C	D	TOTAL
A		7	54	2	63
B	8		76	22	106
C	122	67	2	84	275
D	8	19	97		124
TOTAL	138	93	229	108	568

TOTAL VL					
VL	A	B	C	D	TOTAL
A	0	48	250	9	307
B	46	0	269	122	437
C	459	276	8	305	1048
D	28	88	379	0	495
TOTAL	533	412	906	436	2287

PL

17H00-17H15					
Q1	A	B	C	D	TOTAL
A		0	0	0	0
B	0		1	0	1
C	0	6		14	20
D	0	1	5		6
TOTAL	0	7	6	14	27

17H15-17H30					
Q2	A	B	C	D	TOTAL
A		0	0	0	0
B	1		2	0	3
C	0	0		5	5
D	0	1	14		15
TOTAL	1	1	16	5	23

17H30-17H45					
Q3	A	B	C	D	TOTAL
A		0	0	0	0
B	0		0	1	1
C	0	0		5	5
D	0	1	5		6
TOTAL	0	1	5	6	12

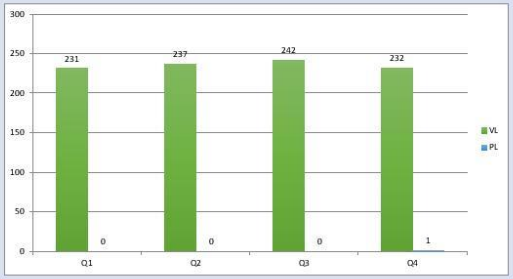
17H45-18H00					
Q4	A	B	C	D	TOTAL
A		0	0	0	0
B	0		1	0	1
C	2	0		7	9
D	0	1	10		11
TOTAL	2	1	11	7	21

TOTAL PL					
PL	A	B	C	D	TOTAL
A	0	0	0	0	0
B	1	0	4	1	6
C	2	6	0	31	39
D	0	4	34	0	38
TOTAL	3	10	38	32	83

SYNTHESE HPS - 17H00-18H00

SYNTHESE

	Q1	Q2	Q3	Q4
VL	231	237	242	232
PL	0	0	0	1
HEURE DE POINTE	17H00-18H00			
	944			



UVP

17H00-17H15				
Q1	A	B	C	TOTAL
A	0	87	15	102
B	95	0	7	102
C	18	9	0	27
TOTAL	113	96	22	231

17H15-17H30				
Q2	A	B	C	TOTAL
A	0	89	26	115
B	92	0	5	97
C	19	6	0	25
TOTAL	111	95	31	237

17H30-17H45				
Q3	A	B	C	TOTAL
A	0	93	28	121
B	89	0	6	95
C	16	10	0	26
TOTAL	105	103	34	242

17H45-18H00				
Q4	A	B	C	TOTAL
A	0	82	14	96
B	97	0	10	107
C	23	8	0	31
TOTAL	120	90	24	234

TOTAL HPS				
UVP	A	B	C	TOTAL
A	0	351	83	434
B	373	0	28	401
C	76	33	0	109
TOTAL	449	384	111	944

VL

17H00-17H15				
Q1	A	B	C	TOTAL
A		87	15	102
B	95		7	102
C	18	9		27
TOTAL	113	96	22	231

17H15-17H30				
Q2	A	B	C	TOTAL
A		89	26	115
B	92		5	97
C	19	6		25
TOTAL	111	95	31	237

17H30-17H45				
Q3	A	B	C	TOTAL
A		93	28	121
B	89		6	95
C	16	10		26
TOTAL	105	103	34	242

17H45-18H00				
Q4	A	B	C	TOTAL
A		82	12	94
B	97		10	107
C	23	8		31
TOTAL	120	90	22	232

TOTAL VL				
VL	A	B	C	TOTAL
A	0	351	81	432
B	373	0	28	401
C	76	33	0	109
TOTAL	449	384	109	942

PL

17H00-17H15				
Q1	A	B	C	TOTAL
A			0	0
B			0	0
C	0	0		0
TOTAL	0	0	0	0

17H15-17H30				
Q2	A	B	C	TOTAL
A			0	0
B			0	0
C	0	0		0
TOTAL	0	0	0	0

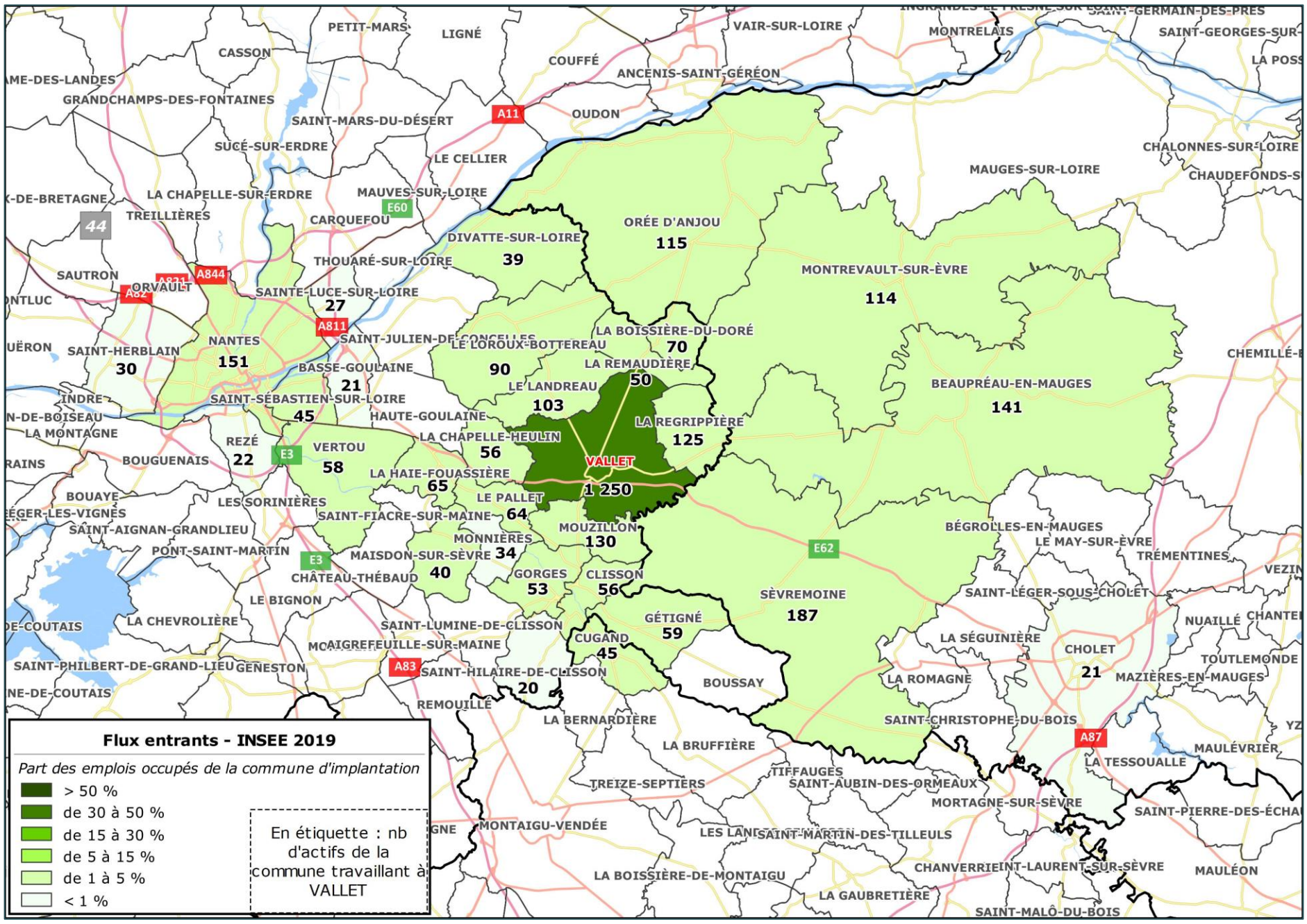
17H30-17H45				
Q3	A	B	C	TOTAL
A			0	0
B			0	0
C	0	0		0
TOTAL	0	0	0	0

17H45-18H00				
Q4	A	B	C	TOTAL
A			1	1
B			0	0
C	0	0		0
TOTAL	0	0	1	1

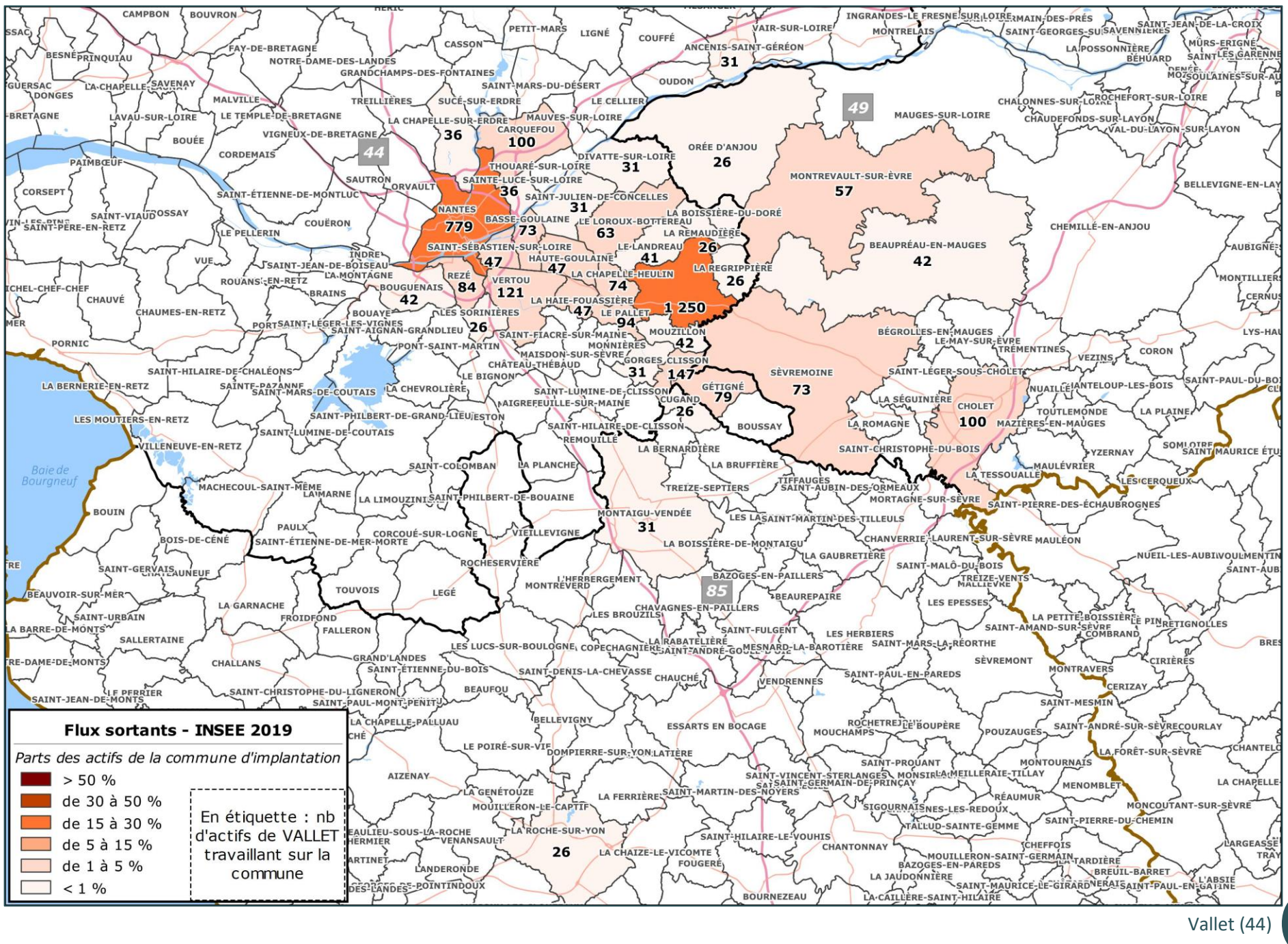
TOTAL VL				
PL	A	B	C	TOTAL
A	0	0	1	1
B	0	0	0	0
C	0	0	0	0
TOTAL	0	0	1	1

Flux de mobilité

Actifs entrants à VALLET



Actifs sortants de VALLET



Courrier de la mairie de Vallet sur le devenir du site actuel

liberté égalité fraternité

Vallet, le 28 juin 2022

A l'attention de

Madame Cécile BOIZIAU
Hyper U Vallet
Monsieur Betrand DABIREAU
Groupe JEULIN

Service : *Urbanisme*
N/ Réf. : *MM/PP/JM*
Dossier suivi par Marie MOQUET
Téléphone :02 40 33 92 00
Mail : urbanismel@vallet.fr

OBJET : futur PC/CDAC Zac du Brochet
Envoi par mail à Mme Vallee : clemence.vallee@systeme-u.fr

ville vallet en vignes

Madame, Monsieur

Je fais suite aux échanges du 17 juin dernier entre M. PAILLARD Adjoint délégué aux commerces-entreprises, Mme MOQUET du service urbanisme et vos collaborateurs M SORIN et Mme VALLEE, concernant le futur dossier de permis de construire et de CDAC de la zone du Brochet.

Par ce courrier je vous réitère la volonté de la ville de Vallet de pouvoir investir et requalifier, dès que possible, l'intégralité de la zone commerciale actuelle.

A cet effet, nous avons sollicité l'Agence Foncière de Loire Atlantique en décembre 2017 afin qu'elle intervienne pour le compte de la collectivité et porte le foncier de l'ensemble du site.
C'est ainsi que depuis le 20 mars 2019 une promesse de vente est signée entre l'Agence foncière et les différentes sociétés propriétaires du site.

A terme la commune envisage deux scénarios sur ce secteur :
- soit un quartier d'habitat d'environ 140 foyers, tel que mentionné dans le PLU en vigueur, avec le maintien d'un bâtiment qui sera rénové (U Techno) pour accueillir le pôle enfance jeunesse de la Ville
- soit un lycée, le site de la zone commerciale a été proposé à la Région des Pays de la Loire, le choix étant à leur discrétion.

Aussi nous espérons que le dossier de permis de construire sera déposé rapidement en mairie et présenté en CDAC afin de pouvoir bénéficier du soutien de l'Agence Foncière pour un projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'actuel site commercial.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur,mes plus sincères salutations.

Jérôme Marchais
Maire de Vallet

mairie de Vallet
9 rue François-Luneau
BP 29519
44195 VALLET CEDEX
tél 02 40 33 92 00
fax 02 40 33 98 58

Promesse de vente des terrains des Dorices à la mairie de Vallet via l'Agence Foncière de Loire-Atlantique

10147203

ER/EL/

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT ET UN MARS

A NANTES (Loire-Atlantique), 6, rue Voltaire, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Emmanuel RONDEAU, Notaire Associé de la société par actions simplifiées dénommée "RBG NOTAIRES ASSOCIES", dont le siège est à NANTES, 6 rue Voltaire, soussigné,

Avec la participation de Maître DEVOS, notaire à CLISSON, représentant le BENEFICIAIRE

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

1° La société dénommée **AUTOVAL,** société civile immobilière, au capital de 1 525,00 EUR, dont le siège social est à VALLET (44330), route d'Ancenis, identifiée sous le numéro SIREN 351298591 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

2° La société dénommée **CJV DISTRIBUTION,** société par actions simplifiée, au capital de 7 368 360,00 EUR, dont le siège social est à VALLET (44330), route d'Ancenis, identifiée sous le numéro SIREN 493356471 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

3° La société dénommée **S.C.I. BOIS BRULE,** société civile immobilière, au capital de 45 735,00 EUR, dont le siège social est à VALLET (44330), route d'Ancenis, identifiée sous le numéro SIREN 330862897 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

4° La société dénommée **SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT,** société en nom collectif, au capital de 16 000,00 EUR, dont le siège social est à VALLET (44330), "Bois Brûlé", identifiée sous le numéro SIREN 383448289 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

5° La société dénommée **VALBRICO,** société civile immobilière, au capital de 1 525,00 EUR, dont le siège social est à VALLET (44330), route d'Ancenis, identifiée sous le numéro SIREN 351298625 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

AGISSANT SOLIDAIREMENT
Dénommés ci-après le «PROMETTANT».

ENSEMBLE D'UNE PART

BENEFICIAIRE

L'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE, établissement public foncier local à caractère industriel et commercial régi par les articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dont le siège social est à NANTES (44000), Hôtel du Département 3 quai Ceineray, identifié sous le numéro SIREN 754078475 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

Dénommée ci-après le «BENEFICIAIRE».

D'AUTRE PART

FACULTE DE CESSION - ARTICLE 1216 DU CODE CIVIL

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le BENEFICIAIRE pourra user des présentes, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société auquel il pourra céder sa qualité.

Néanmoins, le BENEFICIAIRE restera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente jusqu'à la signature de l'acte définitif réitérant les présentes.

Cette cession s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le BENEFICIAIRE de la cession, des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que cette cession de qualité de BENEFICIAIRE soit :
* constatée par un écrit à peine de nullité ;
* notifiée au PROMETTANT ou à son notaire, par signification par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, préalablement à la réalisation du présent acte par acte authentique ;
- que le délai éventuel de rétractation du BENEFICIAIRE de la cession soit expiré, avant la date de réalisation ci-dessus fixée.

PRESENCE - REPRESENTATION

PROMETTANT

1° La société dénommée **AUTOVAL** est représentée par
Madame Cécile BOIZIAU, agissant en qualité de cogérante de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision collective ordinaire en date du 21 octobre 2009 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 12 des statuts et d'une délibération collective extraordinaire en date du 4 mars 2019 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

2° La société dénommée **CJV DISTRIBUTION** est représentée par
Madame Cécile BOIZIAU, agissant en qualité de cogérante de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision collective ordinaire en date du 1er juillet 2017 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 14 des

statuts et d'une délibération collective extraordinaire en date du 4 mars 2019 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

3° La société dénommée **S.C.I. BOIS BRULE** est représentée par
Madame Cécile BOIZIAU, agissant en qualité de cogérante de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision collective ordinaire en date du 21 octobre 2009 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 12 des statuts et d'une délibération collective extraordinaire en date du 4 mars 2019 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

4° La société dénommée **SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT** est représentée par
Madame Cécile BOIZIAU, agissant en qualité de cogérante de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision collective ordinaire en date du 21 octobre 2009, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 14 des statuts et d'une délibération collective extraordinaire en date du 4 mars 2019 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

5° La société dénommée **VALBRICO** est représentée par
Madame Cécile BOIZIAU, agissant en qualité de cogérante de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision collective ordinaire en date du 21 octobre 2009 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 12 des statuts et d'une délibération collective extraordinaire en date du 4 mars 2019 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

BENEFICIAIRE

L'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-François BUCCO, son directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2017, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration du 21 juin 2018, régulièrement transmise en Préfecture le même jour, contenant délégation de l'exercice du droit de préemption et délégation de signature de tous les contrats et conventions liés à la gestion du patrimoine de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, dont une copie demeure annexée après mention.
Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de l'Agence foncière de Loire Atlantique, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 5 décembre 2017, visée par la Préfecture de Loire Atlantique le même jour, dont une copie est demeurée ci-annexée, aux termes de laquelle le Conseil d'Administration a donné son accord pour procéder à l'acquisition du bien ci-après désigné, pour le compte de la commune de Vallet.

EXPOSE

Exploitation sur le site commercial de l'HYPER U

Les sociétés SCI AUTOVAL, SAS CJV DISTRIBUTION, S.C.I. BOIS BRULE, SNC SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT et SCI VALBRICO, dénommées sous le terme « PROMETTANT » sont propriétaires de différentes parcelles sur lesquelles sont exploitées :
- un centre commercial sous l'enseigne « HYPER U » comprenant une grande surface alimentaire, différents magasins sous l'enseigne « U... » ainsi qu'un cordonnier et un bar brasserie exploité par la SARL BARDIVAL.
- un centre auto sous l'enseigne « NORAUTO »
- un magasin de bricolage sous l'enseigne « BRICOMARCHE »
- une jardinerie exploitée sous l'enseigne « BRICOMARCHE »
- une station-service avec un centre de lavage

- un magasin d'équipements de la maison exploité sous l'enseigne « U TECHNO »
- plusieurs parkings entourant les bâtiments

Certains bâtiments sont à cheval sur plusieurs parcelles qui appartiennent à différents propriétaires. Aussi, afin de simplifier la désignation, toutes les parcelles sont désignées, sous le titre « **DESIGNATION** », comme des « parcelles de terres ».

Cependant, un bâtiment sera vendu en l'état. Sa désignation est la suivante : un bâtiment à usage commercial exploité sous l'enseigne « U TECHNO », d'une surface approximative de 1.780 m².

Projet ZAC du Brochet

Le PROMETTANT envisage de cesser l'exploitation sur cette zone commerciale pour déplacer les différents centres et magasins sur la ZAC du Brochet.

Le tableau suivant indique les différentes étapes de ce projet (étant ici précisé que ce tableau n'est pas exhaustif) :

	Sur le site HYPER U VALLET	**Sur le futur site ZAC du Brochet**
ETAPE 1	1/ Bornage pour délimiter les parcelles vendues et la partie conservée	**1/** Plan Local d'Urbanisme (PLU) + Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) + Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC du Brochet purgés de tout recours
ETAPE 2		**2/** Obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) + obtention d'un permis de construire.
ETAPE 3		**3/** Construction des nouveaux bâtiments **4/** Déménagement des magasins (et locataires commerciaux)

Portage foncier à la demande de la commune de Vallet

Les parcelles objet des présentes représentent une opportunité de renouvellement urbain pour la Commune de Vallet, qui a sollicité l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour en assurer le portage.

Par décision du 24 avril 2017, le Conseil d'Administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique a donné son accord pour l'intervention de l'Agence foncière dans ce dossier et par décision du 5 décembre 2017, il a validé les conditions de la convention de portage signée le 22 février 2018, dont une copie est jointe après mention.

Ce projet est éligible au titre de l'axe d'intervention « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Agence foncière de Loire Atlantique.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT promet de vendre et confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le BIEN ci-dessous identifié, tel que le BIEN est désigné ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le BENEFICIAIRE déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayant-droits même incapables et s'interdit pendant toute la durée de la promesse de vente de rétracter son engagement de vendre.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra sous les charges et conditions qui suivent.

DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

Le PROMETTANT, en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, promet de VENDRE au BENEFICIAIRE, les biens ci-après désignés.

ARTICLE 1 (SCI AUTOVAL)

Commune de VALLET (44330)
Des parcelles de terres (AUTOVAL) situé(e) Route d'Ancenis

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
AT	491	route d'Ancenis	0	15	38
AT	492	route d'Ancenis	0	06	02
		TOTAL	0	21	40

Parcelles AT 491 & 492 (anciennement AT 383) :
Composant le lot unique du lotissement approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de VALLET, en date du 20 février 1990, dont les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330), le 26 février 1990 et publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 22 mai 1990, volume 1990P, numéro 5066.

ARTICLE 2 (SAS CJV DISTRIBUTION)

Commune de VALLET (44330)
Des parcelles de terres (CJV DISTRIBUTION) situé(e) Lieu-dit Bois Brûlé, Rue des Fauvettes, Lieu-dit La Basse Villa Arnoult et 8212, Route d'Ancenis

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
AT	98	rue des Fauvettes	0	08	05
AT	154	La Basse Ville Arnoult	0	06	93
AT	404	8212 route d'Ancenis	0	53	04
AT	405	Bois Brûlé	0	00	94
AT	407	Bois Brûlé	0	10	96
		TOTAL	0	79	92

Parcelle AT 98 :
Formant le lot numéro un (1) du lotissement dénommé "Chantemerle" autorisé par un arrêté de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique, en date du 03 mars 1975 dont une copie certifiée conforme et les différentes pièces du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître GUILE, notaire à VALLET (44330), les 20 août et 02 octobre 1975 et publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 21 novembre 1975, volume 2649, numéro 3.

Parcelle AT 154 :
Formant le lot numéro huit (8) du lotissement dénommé "Chantemerle" autorisé par un arrêté préfectoral, en date du 03 mars 1975 dont une copie certifiée

conforme et les différentes pièces du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître GUILE, notaire à VALLET (44330), les 20 août et 02 octobre 1975 et publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 21 novembre 1975, volume 2649, numéro 3.

ARTICLE 3

(SAS CJV DISTRIBUTION + SNC VALDEFRANCE INVESTISSEMENT)

Commune de VALLET (44330)

Une parcelle de terre (CJV DISTRIBUTION + VALDEFRANCE INV.) situé(e) Lieu-dit Bois Brûlé

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
AT	408	Bois Brûlé	0	14	86

ARTICLE 4 (S.C.I. BOIS BRULE)

Commune de VALLET (44330)

Des parcelles de terres (SCI DU BOIS BRULE) situé(e) Lieu-dit Métairie de Bois Brûlé, Rue des Fauvettes, Lieu-dit Chante Merle et Rue de Bel Air

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
AT	96	rue des Fauvettes	0	15	10
AT	420	Chante Merle	0	03	89
AT	421	Chante Merle	0	01	58
AT	424	Chante Merle	0	00	29
AT	544	Métairie de Bois Brûlé	0	04	13
AT	548	Métairie de Bois Brûlé	0	01	16
AT	549	rue de Bel Air	0	00	01
AT	643	Métairie de Bois Brûlé	0	09	06
AT	755	Métairie de Bois Brûlé	0	23	40
AT	756	Métairie de Bois Brûlé	1	89	81
		TOTAL	**2**	**48**	**43**

Parcelle AT 96 :

Formant le lot numéro deux (2) d'un lotissement approuvé suivant arrêté de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique, en date du 03 mars 1975, dont les pièces ont été déposées suivant acte reçu par Maître André GUILE, notaire à VALLET (44330), les 20 août et 02 octobre 1975, publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 21 novembre 1975, volume 2649, numéro 3.

ARTICLE 5 (SNC VALDEFRANCE INVESTISSEMENT)

Commune de VALLET (44330)

Des parcelles de terres (VALDEFRANCE INVESTISSEMENT) situé(e) 8035, Route d'Ancenis

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca

AT	406	route d'Ancenis	0	38	46

Formant le lot numéro deux (2) du lotissement approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de VALLET, en date du 08 juillet 1991.

ARTICLE 6 (SCI VALBRICO)

Commune de VALLET (44330)

Des parcelles de terres (VALBRICO) situé(e) Lieu-dit Métairie de Bois Brûlé et Route d'Ancenis

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
AT	p487	route d'Ancenis	0	26	96
AT	488	route d'Ancenis	0	43	72
AT	489	route d'Ancenis	0	00	66
AT	490	route d'Ancenis	0	03	33
AT	493	Métairie de Bois Brûlé	0	02	86
AT	494	Métairie de Bois Brûlé	0	09	83
AT	495	Métairie de Bois Brûlé	0	00	80
AT	496	Métairie de Bois Brûlé	0	00	21
AT	497	Métairie de Bois Brûlé	0	00	95
		TOTAL	**0**	**89**	**32**

Observation ici faite que la parcelle cadastrée section AT numéro 487 fera l'objet d'une division cadastrale afin qu'une partie soit cédée au propriétaire de la parcelle cadastrée section AT numéro 466 afin de respecter la division physique sur le terrain matérialisé par un mur du voisin qui a emprise sur une partie de la parcelle objet de la vente.

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

Plan

Un plan cadastral est demeuré ci-annexé

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard de l'administration, toutes les règles contenues dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas été établi de cahier des charges du lotissement et qu'il n'existe pas d'association syndicale.

Cahiers des charges :

Lotissement « Chantemerle » - arrêté du 03 mars 1975

- parcelle AT 98 : formant le lot numéro un (1)
- parcelle AT 154 : formant le lot numéro huit (8)
- parcelle AT 96 : formant le lot numéro deux (2)

du lotissement dénommé « Chantemerle » autorisé par un arrêté de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique, en date du 03 mars 1975 dont une copie certifiée conforme et les différentes pièces du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître GUILE, notaire à VALLET (44330), les 20 août et 02 octobre 1975 et publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 21 novembre 1975, volume 2649, numéro 3.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'un cahier des charges.

Lotissement – arrêté du 20 février 1990

Parcelles AT 491 & 492 (anciennement AT 383) : composant le lot unique du lotissement approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de VALLET, en date du 20 février 1990, dont les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330), le 26 février 1990 et publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 22 mai 1990, volume 1990P, numéro 5066.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'un cahier des charges.

Lotissement – arrêté du 08 juillet 1991

Parcelle AT 406 : formant le lot numéro deux (2) du lotissement approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de VALLET, en date du 08 juillet 1991.

ASSOCIATION SYNDICALE-ABSENCE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Les immeubles présentement vendus appartiennent à :

*** pour l'article 1 :**

société civile immobilière AUTOVAL à concurrence de la totalité en pleine propriété

*** pour l'article 2 :**

société par actions simplifiée CJV DISTRIBUTION à concurrence de la totalité en pleine propriété

*** pour l'article 3 :**

En indivision,

société par actions simplifiée CJV DISTRIBUTION à concurrence de 625/1000èmes en pleine propriété

société en nom collectif SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT à concurrence de 375/1000èmes en pleine propriété

*** pour l'article 4 :**

société civile immobilière S.C.I. BOIS BRULE à concurrence de la totalité en pleine propriété

*** pour l'article 5 :**

société en nom collectif SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT à concurrence de la totalité en pleine propriété

*** pour l'article 6 :**

société civile immobilière VALBRICO à concurrence de la totalité en pleine propriété

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Les immeubles sont acquis en ce qui concerne les articles 1 à 6 par :
L'établissement public dénommé **AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE**

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

ARTICLE 1 (SCI AUTOVAL)

Parcelles AT 491 & 492 :
Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 28 juin 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 28 août 2002, volume 2002P, numéro 11287.

ARTICLE 2 (SAS CJV DISTRIBUTION)

Parcelles AT 98, 154, 404, 405 & 407 :
Dépôt de traité de fusion-absorption de la SAS HOLDING SCM par la SAS CJV DISTRIBUTION en vertu d'un acte reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000) le 7 décembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 15 décembre 2010, volume 2010P, numéro 16621.

ARTICLE 3

(SAS CJV DISTRIBUTION + SNC VALDEFRANCE INVESTISSEMENT)

1a/ Parcelle AT 408p (anciennement AT 351, 393 & 396) :
Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 11 janvier 1991, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 19 juillet 1991, volume 1991P, numéro 7612.

1b/ Parcelle AT 408p (anciennement AT 359) :
Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 11 janvier 1991, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 22 février 1991, volume 1991P, numéro 2044.

1c/ Parcelle AT 408 (droit indivis) :
Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 18 septembre 1991, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 20/11/1991, volume 1991P, numéro 11541.

2/ Parcelle AT 408 :
Transformation de la SARL SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT en SNC SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT en vertu d'un acte qui sera reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000) avant la réitération des présentes.

ARTICLE 4 (S.C.I. BOIS BRULE)

Parcelle AT 755 & 756 (anciennement AT 315, 316, 320, 323 & 326) :
Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Gilles LE DEAUT, notaire à VALLET (44330) le 12 octobre 1984, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 10 janvier 1985, volume 1985P, numéro 278.

Parcelles AT 420 & 421 :
Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 14 novembre 1986, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 12 décembre 1986, volume 1986P, numéro 11172.

Parcelle AT 643 (anciennement AT 317, 319 & 322) :

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 28 juin 1989, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 4 septembre 1989, volume 1989P, numéro 9567.

Parcelle AT 96 :

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 5 mai 1994, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 5 juillet 1994, volume 1994P, numéro 7135.

Parcelles AT 424, 544, 548 & 549 :

Echange en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 18 octobre 1999, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, les 22 et 29 septembre 2009, volume 2009P, numéro 9958 ; suivi d'un acte rectificatif publié les 22 et 29 septembre 2009, volume 2009P, numéro 9959.

ARTICLE 5 (SNC VALDEFRANCE INVESTISSEMENT)

1/ Parcelle AT 406 :

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 18 septembre 1991, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 20/11/1991, volume 1991P, numéro 11541.

2/ Parcelle AT 406 :

Transformation de la SARL SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT en SNC SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT en vertu d'un acte qui sera reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000) avant la réitération des présentes.

ARTICLE 6 (SCI VALBRICO)

Parcelles AT 487, 488, 489, 490, 493, 494, 495, 496 & 497 :

Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330) le 28 juin 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 28 août 2002, volume 2002P, numéro 11286.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de l'IMMEUBLE dont il s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir.

AFFECTATION

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes est actuellement affecté à usage commercial.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'affecter, savoir :

- partie colorée en vert sur le plan annexé aux présentes : après déconstruction et dépollution du site par le PROMETTANT, il entend affecter ce terrain à un lotissement d'habitation et à l'implantation d'équipements publics
- partie colorée en vert et hachurée en noir sur le plan annexé aux présentes : il souhaite l'utiliser en l'état.

Le notaire soussigné attire l'attention du BENEFICIAIRE sur le fait que tout changement d'affectation doit faire l'objet d'une autorisation administrative préalable par les services compétents.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire des BIENS objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à

compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

1/ BAUX COMMERCIAUX

Le PROMETTANT précise qu'il existe, sur certaines parcelles, les baux commerciaux suivants :

*** Bail commercial par la SCI AUTOVAL à la SAS JMP Centre Autos (parcelle AT 491)**

- immeuble actuellement loué à la société JMP Centre Autos, qui exploite sous l'enseigne « NORAUTO », suivant acte sous seing privé, en date à VALLET, du 01 octobre 2007
- moyennant un loyer annuel, au moment de la conclusion du bail, de 40.491,43 € HT, payable d'avance le premier de chaque mois et révisable annuellement
- un dépôt de garantie d'un montant de 10.122,86 € a été versé à la SCI AUTOVAL
- durée du bail : 9 ans à compter du 01 octobre 2007, pour se terminer le 30 septembre 2016 - actuellement, ce bail a été reconduit tacitement

Une copie du bail est annexée aux présentes.

*** Bail commercial par la SAS SUPERVAL à l'EURL Cordonnerie Samuel DABIN (dans l'enceinte du centre commercial Hyper U)**

- immeuble actuellement loué à l'EURL Cordonnerie Samuel DABIN, suivant acte sous seing privé, en date VALLET, du 08 juin 2007
- moyennant un loyer annuel au moment de la conclusion du bail, de 5.818,32 €, payable par quart trimestriellement et d'avance, le dernier jour du mois précédent et révisable annuellement
- qu'un dépôt de garantie d'un montant de 1.739,68 € TTC a été versé à la SAS SUPERVAL
- durée du bail : 9 ans à compter du 15 juin 2007, pour se terminer le 14 juin 2016 - actuellement, ce bail a été reconduit tacitement

Une copie du bail est annexée aux présentes.

*** Bail commercial par la SCI VALBRICO à la SA PACLARINE (parcelles AT 488, 493 & 496)**

- immeuble actuellement loué à la SA PACLARINE (enseigne « BRICOMARCHE »), suivant acte sous seing privé, en date à VALLET, du 07 août 2010
- moyennant un loyer annuel au moment de la conclusion du bail, de 57.845 € HT, payable par douzième mensuellement et d'avance et révisable annuellement
- qu'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer a été versé à la SCI VALBRICO
- durée du bail : 9 ans à compter du 01 janvier 2003, pour se terminer le 31 décembre 2011 - actuellement, ce bail a été reconduit tacitement

Une copie du bail est annexée aux présentes.

*** Bail commercial par la SAS VALFI à la SA PACLARINE (parcelles AT 351, 352p & 358, devenues AT 404 à 408 inclus, 496 et 497, 394 et 395)**

- immeuble actuellement loué à la SA PACLARINE (enseigne « BRICOMARCHE »), suivant acte sous seing privé,
- moyennant un loyer annuel au moment de la conclusion du bail, de 45.735 €, payable par quart trimestriellement et d'avance et révisable annuellement
- qu'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer a été versé à la SAS VALFI.
- durée du bail : 9 ans à compter du 01 janvier 2002, pour se terminer le 31 décembre 2010 - actuellement, ce bail a été reconduit tacitement

Une copie du bail est annexée aux présentes.

OBSERVATION est ici faite que le bail annexé aux présentes est paraphé mais n'est ni daté, ni signé.

*** Convention et tarifs 2019 pour les emplacements sur le parking de l'HYPER U de VALLET**

Convention du 18 février 2019 avec la société BOURDIN ANTOINE PIZZ'S GOGO DEL ANTONIO, dont le siège est à La Gobinière, 44330 VALLET pour une durée allant du 1er janvier au 31 décembre 2019.

*** Convention et tarifs 2019 pour les emplacements sur le parking de l'HYPER U de VALLET**

Convention du 18 février 2019 avec la société LA BENIGUETTE, dont le siège est 15 rue des Camélias, 44430 LE LANDREAU, pour une durée allant du 1er janvier au 31 décembre 2019.

*** Convention et tarifs 2019 pour la location d'un distributeur de pizzas sur le parking de l'HYPER U de VALLET**

Convention du 1er février 2019 avec la société 18 rue d'Anjou, société à responsabilité limitée unipersonnelle dont le siège est 18 rue d'Anjou à VALLET pour une durée allant du 1er février 2019 et se renouvellera par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec préavis minimum de trois mois.

2/ BAUX A CONSTRUCTION

Le PROMETTANT précise qu'il existe, sur certaines parcelles, les baux à construction suivants :

*** Bail à construction par la S.C.I. BOIS BRULE à la SAS CJV DISTRIBUTION (parcelle AT 755)**

Bail initial :

Acte reçu par Maître François ZIEGLER, notaire à VALLET (44330), le 11 juin 1987, commençant à courir le 01 juillet 1987 pour se terminer le 31 octobre 2014.

Prolongation du bail :

Acte reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000), le 29 octobre 2014, commençant à courir le 01 novembre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2017.

Prolongation du bail :

Acte reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000), le 24 octobre 2017, commençant à courir le 01 janvier 2018 pour se terminer le 30 septembre 2020.

Une copie du bail est annexée aux présentes.

*** Bail à construction par la S.C.I. BOIS BRULE à la SAS CJV DISTRIBUTION (parcelle AT 756)**

Bail initial :

Acte reçu par Maître Roger BODIGUEL, notaire à VIEILLEVIGNE (44), le 04 janvier 1985, commençant à courir le 01 novembre 1984 pour se terminer le 31 octobre 2014.

Prolongation du bail :

Acte reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000), le 29 octobre 2014, commençant à courir le 01 novembre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2017.

Prolongation du bail :

Acte reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES (44000), le 24 octobre 2017, commençant à courir le 01 janvier 2018 pour se terminer le 30 septembre 2020.

Une copie du bail est annexée aux présentes.

3/ RESILIATION DES BAUX - LIBERATION DES LIEUX

Pour les baux commerciaux et les baux à construction ci-dessus relatés, le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la résiliation des baux et de la libération des lieux, sous réserve de la condition suspensive ci-après relatée (obtention d'un agrément des locataires par la SNC LE BROCHET, aménageur du nouveau site de l'HYPER U).

DELAI - REALISATION - CARENCE

I - DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant 24 mois après l'obtention de la visite de la commission de sécurité autorisant l'ouverture au public du nouvel HYPER U qui sera construit sur la ZAC DU BROCHET et au plus tard le 31 décembre 2025**, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

II - APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose : *«La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.»*.

En conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFICIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes.

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur l'IMMEUBLE, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

III - MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, conseil du PROMETTANT, avec la participation de Maitre Christian DEVOS, conseil du BENEFICIAIRE.

La promesse sera réalisée en une seule ou en deux fois, de la manière suivante :

* Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement, dans le délai ci-dessous.

* Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE dans le même délai, suivi de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les quinze jours ouvrés

suivants celle-ci, avec paiement du prix et du versement des frais par virement, dans le délai ci-dessous.

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé, ou encore courriel, à l'étude du notaire soussigné où domicile est spécialement élu à cet effet.

Quel que soit le mode employé, la volonté d'acquérir devra parvenir à l'étude du notaire soussigné, au plus tard, et à peine de forclusion, avant l'expiration du délai sus indiqué.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par le notaire soussigné susnommé, notaire du PROMETTANT.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

Le paiement doit intervenir conformément aux dispositions du Décret n° 92-1123 du 2 octobre 1992 portant modification du décret n° 83-16 du 13 janvier 1983, modifié par le décret n° 88-74 du 21 janvier 1988, portant établissement de la liste des pièces justificatives des paiements des communes, des départements, des régions et des établissements publics locaux, sur présentation :

- de la décision autorisant l'acquisition,
- de la copie authentique du présent acte.

IV - CARENCE

Carence du PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Carence du BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement de l'IMMEUBLE nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, est consentie et acceptée :

Pour un prix d'd'UN MILLION CINQ CENT DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1.502.250,00 €)

Auquel s'ajoute sur partie du prix de vente à savoir sur la somme de SIX CENT CINQUANTE HUIT MILLE SIX CENT CINQ EUROS (658.605 €) une taxe sur la valeur ajoutée d'un montant de CENT TRENTE ET UN MILLE SEPT CENT VINGT ET UN EUROS (131.721 €)

Pour former un prix de vente total, TVA incluse, d'UN MILLION SIX CENT TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (1.633.971 €) TVA INCLUSE.

Ventilation immeuble conservé – immeubles destinés à la démolition

PRECISION est ici faite que :

- le bâtiment conservé, vendu en l'état au BENEFICIAIRE assujetti aux droits de mutation à titre onéreux, est évalué à la somme de HUIT CENT QUARANTE TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE CINQ EUROS (843.645 €), lequel prix se répartissant pour les montants suivants :
*** CJV DISTRIBUTION pour 14.695 euros**
*** SNC VAL DE France pour 828.950 euros**

- la partie du parking conservé, assujetti à la TVA, vendu en l'état au BENEFICIAIRE, est évaluée à QUINZE EUROS HORS TAXE (15 € HT) du mètre carré, soit pour la surface cédée la somme de CENT QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE CINQ EUROS HORS TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (104.355,00 € HT), soit la somme TTC de CENT VINGT CINQ MILLE DEUX CENT VINGT SIX EUROS (125.226 € TTC) revenant en globalité à la SCI DU BOIS BRULE.

- les autres bâtiments, tous destinés à être démolis et le solde du parking, assujettis à la TVA sont estimés à la somme de CINQ CENT CINQUANTE QUATRE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (554.250 € HT) correspondant à QUINZE EUROS HORS TAXE (15 € HT) du mètre carré, soit la somme TTC de SIX CENT SOIXANTE CINQ MILLE CENT EUROS (665.100 € TTC), revenant à :
*** CJV DISTRIBUTION pour 119880 euros HT soit TTC 143.856 euros**
*** SCI AUTOVAL pour 32.100 euros HT, soit TTC 38.520 euros**
*** SCI BOIS BRULE pour 268.290 euros HT, soit TTC 321.948 euros**
*** SCI VAL BRICO pour 133.980 euros HT, soit TTC 160.776 euros**

Soit un total , d'UN MILLION SIX CENT TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (1.633.971 €) TVA INCLUSE.

Ce prix s'entend net VENDEUR, c'est-à-dire frais de dépollution et déconstruction déjà déduits.

Ce prix sera payable dans les délais ci-dessus précisé, **par virement sur le compte de l'office.**

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE, en-dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT

VENTE EN DEUX TEMPS

Il est convenu entre les parties que la vente du foncier objet des présentes pourrait se faire en deux étapes à savoir :

En un premier temps, à l'ouverture du nouvel HYPER U sur le site de la ZAC DU BROCHET, par la vente du bâtiment et des parkings conservés au prix global de NEUF CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (948.000 €) plus TVA sur partie du prix..

En un deuxième temps dans un délai expirant 24 mois après l'obtention de la visite de la commission de sécurité autorisant l'ouverture au public du nouvel HYPER U qui sera construit sur la ZAC DU BROCHET et au plus tard le 31 décembre 2025, la vente du solde du foncier objet de la présente promesse.

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire.

REGULARISATION D'UNE CONVENTION DE PORTAGE

Le BENEFICIAIRE précise qu'il a régularisé avec la commune de VALLET une convention de portage en date du 22 février 2018 dont une copie est annexée aux présentes.

EVALUATION DES DOMAINES

Le BENEFICIAIRE a obtenu en date du 11 janvier 2018 une évaluation de FRANCE DOMAINE validant le prix d'acquisition. L'évaluation des domaines est demeurée ci-annexée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Concernant le site actuel « HYPER U »

1. DROIT DE PREEMPTION

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les BIENS concernés.

PRECISION est ici faite que la purge du droit de préemption interviendra lorsque le PROMETTANT aura obtenu toutes les autorisations administratives purgées de tous recours sur son projet de déplacement de l'HYPER U sur le site de la ZAC DU BROCHET.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

3. URBANISME

Que le certificat d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine.

4. SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

5. PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir souscrire à un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence, la présente promesse synallagmatique est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

Organisme prêteur : tout organisme financier
Montant : 1.522.550,00 €
Durée maximum : 6 ans
Taux d'intérêt maximal la première année, hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : Taux du livret A + 0,6 %

Le BENEFICIAIRE déclare que la charge du ou des prêts dont les conditions sont mentionnées ci-dessus ne dépassent pas sa capacité d'endettement.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée par la réception d'une offre de prêt répondant aux conditions ci-dessus.

Si l'obtention du prêt ou le refus de prêt ne sont pas intervenus dans le délai convenu, les présentes seront **caduques**, si bon semble au PROMETTANT, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception.

Le BENEFICIAIRE devra notifier, au notaire soussigné, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Le refus du ou des prêts devra être justifié dans le délai ci-dessus indiqué au moyen de lettres d'au moins deux établissements bancaires adressée au BENEFICIAIRE et faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts.

6. DEMOLITION DE CERTAINS BATIMENTS EXISTANTS

Le PROMETTANT s'engage à démolir, à ses frais, les bâtiments se trouvant actuellement sur la partie verte du plan annexé.

Le tout de manière à vendre le terrain nu en terre.

Les parties se réservent la possibilité de redéfinir ensemble avant démolition, les surfaces du parking actuel devant rester en l'état sans démolition de l'enrobé.

7. DEPOLLUTION

Il est convenu d'un commun accord entre les parties que le PROMETTANT devra procéder à la dépollution des terrains objets de la présente vente portant sur la station-service actuelle telle qu'indiqué ci-dessous, l'ancienne station-service et la cuve à huile du centre auto AUTOVAL tel que défini par des croix sur le plan annexé.

8. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) : AUTORISATION DE CESSATION D'ACTIVITE

ICPE exploitées :

Le PROMETTANT déclare que les ICPE suivantes sont actuellement exploitées au sein des biens objet de la présente vente :

- **une station-service**

Concernant la CJV DISTRIBUTION (SAS CJV DISTRIBUTION) Route d'Ancénis,

*Arrêté du 12 décembre 2013 portant sur l'exploitation de la station-service (enregistrement).

*Arrêté du 10 octobre 2016 accordant le bénéfice de l'antériorité pour l'installation classée.

Sont demeurés ci-annexés les deux arrêtés.

Concernant la CJV DISTRIBUTION le Brochet ZAC DU BROCHET

*Déclaration initiale par télé-déclaration du 26 juin 2017 : *« Il s'agit d'une station-service, elle est constituée d'un auvent sur les pistes VL et un local technique de 1.50x1.50m Aire de distribution VL: La distribution de carburant se fait avec 4 volucompteurs 4C/8P, en 24/24.*

Chaque ilot est équipé de deux rampes à incendie avec extinction automatique. Aire de distribution PL et aire de dépotage: La distribution PL et le dépotage se fait sur la même piste.

La distribution de carburant PL se fait avec 1 volucompteur 1C/2P avec 2 satellites et 1 volucompteur 1C/2P pour AdBlue. L'ilot est équipé de 4 rampes à incendie avec extinction automatique. Le stockage carburant se fera dans 3 citernes de 100m³ soit 300m³ au total et 1 citerne AdBlue de 10 m³ double enveloppe avec détection de fuite. Des bouteilles de gaz seront implantées sur le site la quantité sera inférieure a 6 tonnes. »

Est demeuré ci-annexé le fichier joint à la télé-déclaration.

*Modification de la télé-déclaration 6 novembre 2017 :

« Il s'agit d'une station-service, elle est constituée d'un auvent sur les pistes VL et un local technique de 1.50x1.50m.

Aire de distribution VL: La distribution de carburant se fait avec 4 volucompteurs 4C/8P , en 24/24 et volucompteur 1C/1P GPL. Chaque ilot est équipé de 2 rampes à incendie avec extinction automatique. Aire de distribution PL et aire de dépotage: La distribution PL et le dépotage se fait sur la même piste. La distribution de carburant PL se fait avec 1 volucompteur 1C/2P avec 2 satellites et 1 volucompteur 1C/2P pour AdBlue. L'ilot est équipé de 4 rampes à incendie avec extinction automatique. Le stockage carburant se fera dans 3 citernes de 100m³ soit 300m³ double enveloppe avec détection de fuite au total et 1 citerne GPL de 5 tonnes enterrée. Des bouteilles de gaz seront implantées sur le site la quantité sera de 3,5 tonnes. »

Est demeuré ci-annexé le fichier joint à la modification de télé-déclaration.

Concernant SUPERVAL Bois Brulé :

*Déclaration de stockage de liquides inflammables, installation de remplissage du 23 juin 1986.

Concernant SUPERVAL Bois Brulé :

*Déclaration d'installation de remplissage de volucompteurs du 3 février 1989

Etant ici précisé que par courriel du 11 octobre 2018, le PROMETTANT déclare que le service ICPE de la préfecture l'a informé que les deux déclarations concernant SUPERVAL BOIS BRULE visées ci-dessus se trouvent archivées au département et peuvent être consultées sur place.

Le BENEFICIAIRE déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du PROMETTANT ou du notaire soussigné.

Le courriel attestant l'exactitude des faits ci-dessus relatées est demeuré ci-annexé.

Cessation d'activité :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la délivrance, d'ici à la réitération authentique des présentes, par l'autorité en charge de la police des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

*** S'agissant des installations soumises à déclaration :**

De l'attestation de l'autorité précitée constatant la réalisation des travaux de remise suite au dépôt du dossier de cessation d'activité prévu à l'article articles R.512-66-1 du Code de l'environnement.

*** S'agissant des installations soumises à autorisation ou à enregistrement :**

Du procès-verbal de réalisation des travaux de remise en état prévus aux articles R.512-39-3 (autorisation) et R.512-46-27 (enregistrement) à la suite du dépôt du dossier de cessation d'activité visés aux articles R.512-39-1 et suivants (autorisation) et R.512-46-25 et suivants du Code de l'environnement.

Le PROMETTANT s'engage à respecter les prescriptions du code de l'environnement relatives à la cessation des activités ICPE et en tout état de cause à céder le bien libre de tout déchet lié à son activité

9. RESILIATION DES BAUX COMMERCIAUX ET BAUX A CONSTRUCTION – LIBERATION DES LIEUX – ACCORD DU FUTUR AMENAGEUR

Ainsi qu'il est dit sous le paragraphe « **PROPRIETE - JOUISSANCE** » ci-dessus, le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la libération des lieux et de la résiliation des baux commerciaux et des baux à construction.

Baux commerciaux :
La présente promesse est consentie sous les conditions :
- que les locataires commerciaux obtiennent un agrément de la SNC le BROCHET aménageur du site de site de la ZAC DU BROCHET
- que les baux commerciaux soient résiliés
- et que les lieux soient libérés.

Baux à construction :
La présente promesse est consentie sous les conditions :
- que les baux à constructions soient résiliés par le PROMETTANT
- et que les lieux soient libres.

Concernant la ZAC du Brochet

10. PLU ET SCOT PURGES DE TOUT RECOURS

Que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de VALLET et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) soient purgés de tout recours.
PRECISION sont ici faites :
- que le PLU a été validé le 13 mai 2013.
- que le SCOT a été validé le 29 juin 2015.

11. DUP PURGEE DE TOUT RECOURS

Le projet d'aménagement de la ZAC du Brochet, au bénéfice de la commune de VALLET a été déclaré d'utilité publique aux termes d'un arrêté rendu par le préfet de la Loire Atlantique, le 07 juin 2016 (arrêté annexé aux présentes).
Aux termes d'un courrier en date du 18 août 2016, le Tribunal Administratif de NANTES a informé le préfet de la présentation de deux recours exercés contre cette Déclaration d'Utilité Publique.
En conséquence, la présente promesse est consentie sous la condition que cette Déclaration d'Utilité Publique soit purgée de tous recours.

12. OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC)

Que le PROMETTANT et principalement CJV Distribution, exploitant de l'hypermarché et de l'activité bricolage, obtienne un permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC), concernant la ZAC du Brochet et délivré soit par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) soit par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), purgé de tous recours et du retrait administratif au plus tard le 31 décembre 2020.

RECAPITULATIF DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET DELAIS

L'état récapitulatif des conditions suspensives et délais est le suivant :

purge du droit de préemption	lors de l'obtention de toutes les

	autorisations administratives purgées
obtention d'une offre de prêt	
Site actuel :	
démolition et dépollution de certains bâtiments	
ICPE : obtention d'autorisations de cessation d'activités	
baux commerciaux : résiliation - accord du futur aménageur	
résiliation des baux à construction	
régularisation d'une convention de portage	
ZAC du Brochet :	
PLU et SCOT purgés de tout recours	
DUP purgée de tout recours	
obtention d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale	
Signature de la vente définitive	**24 mois après l'obtention de la visite de la commission de sécurité autorisant l'ouverture au public du nouvel HYPER U qui sera construit sur la ZAC DU BROCHET et au plus tard 31 décembre 2025**

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives prévues dans l'intérêt tant du BENEFICIAIRE que du PROMETTANT, les présentes seront **nulles et non avenues** et les parties seront remises dans la situation antérieure qui préexistait avant la signature des présentes.

Le tout sauf si le BENEFICIAIRE ou le PROMETTANT renoncent à se prévaloir des conditions suspensives. Dans cette dernière hypothèse, le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti, mais cette renonciation du BENEFICIAIRE ou du PROMETTANT ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

ENVIRONNEMENT - POLLUTION

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que son activité de centre auto est ou a été soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'il a déjà été dit ci-dessus.

En outre, le PROMETTANT déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1972.

Le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de faire sortir les installations classées de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L.512-17 du Code de l'environnement, dans les conditions visées ci-dessus.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES

BASIAS

Par ailleurs, le notaire soussigné informe les parties qu'une base de données intitulée « BASIAS » a pour objectif de réaliser les inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non et que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Compte tenu des finalités affichées, BASIAS a reçu un avis favorable de la Commission Nationale sur l'Informatique et les Libertés (CNIL) en septembre 1998.

La création de cette base de données et les principes de son utilisation sont définis dans l'arrêté ministériel du 10 décembre 1998, publié le 16 avril 1999, ainsi que dans deux circulaires ministérielles, en date du 26 avril 1999, adressées aux Préfets et aux Directeurs Régionaux de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE).

Par suite, le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance :

- du tableau des sites industriels inventoriés sur la commune de situation du BIEN, résultant de l'interrogation du site BASIAS
- et de l'extrait cartographique, avec localisation, édité à partir du site internet « basias.brgm.fr » matérialisant la Commune de VALLET

Dont les copies de ces documents sont ci-annexées.

BASOL

Sont demeurés également annexés les informations de la base BASOL sur la commune de VALLET.

Le BENEFICIAIRE déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du PROMETTANT ou du notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes.

GARANTIE D'EVICTION

Le BENEFICIAIRE bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe sur les BIENS objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits BIENS
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au BENEFICIAIRE un droit quelconque sur les BIENS dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

ETAT DES BIENS

Le BENEFICIAIRE sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du PROMETTANT relativement aux BIENS.

Le BENEFICIAIRE, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le PROMETTANT :

- prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.
- que les BIENS ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le PROMETTANT sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des BIENS, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code Civil, dans ces derniers cas, dans la mesure où le PROMETTANT a construit ou fait construire en tout ou partie les BIENS objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le PROMETTANT ne confère au BENEFICIAIRE aucune garantie de contenance du terrain d'assiette du ou des BIENS telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS ou l'IMMEUBLE, sauf à s'en

défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le PROMETTANT, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes. Le PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS objet des présentes.

Observation ici faite par le PROMETTANT qu'il existe sur les biens objet de la présente vente des servitudes de passage, à savoir :

*De l'acte de VENTE par Mme DOUXAMI/LEMOINE à la SCI BOIS BRULE, reçu par Maitre Gilles LE DEAUT, notaire à VALLET, du 12 octobre 1984, publié au bureau des hypothèques de NANTES 2, le 10 janvier 1985 volume 1985P numéro 278, il a été créé la servitude qui suit littéralement rapporté :

« CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE sur la parcelle AT numéro 314

1/ Il existera une servitude de passage à tous exercices à titre réel, d'une longueur d'environ SOIXANTE QUATRE mètres (64) et d'une largeur de DOUZE METRES (12), au nord-ouest de la parcelle section AT 314 pour 57a 45 ca, le long de la limite séparative de ladite parcelle, propriété de Madame Michel DOUXAMI, en vertu de la donation-partage dressée par maitre JANIN, notaire à NANTES, le 30 novembre 1972, relatée en l'origine de propriété FONDS SERVANT.

Au profit de la parcelle cadastrée section AT numéro 316, pour 4a 43 ca origine de propriété des présents FONDS DOMINANT, appartenant à la SCI BOIS BRULE »

2/ Une autre servitude de passage à tous exercice à titre réel, la parcelle cadastrée section AT numéro 316 (4a 43ca), fonds servant origine des présentes, au profit des parcelles cadastrées section AT numéros 318 (21a20ca), 321 (96a07ca), 322 (7a75ca), 319 (81ca), 317 (50ca), restant la propriété de la venderesse, acte Donation Partage dressé par Maître JANIN, le 30 novembre 1972, relaté en l'origine de propriété du fond dominant. »

Il est ici précisé que la parcelle section AT numéro 316 est notamment devenue les parcelles section AT numéros 755, 756.

La parcelle section AT numéro 321 est devenue les parcelles section AT numéros 487, 488, 489, 490.

La parcelle section AT numéro 318 est devenue les parcelles section AT numéros 493, 494, 495.

Les parcelles AT numéros 317, 322, 319 sont devenues la parcelle section AT numéro 643.

*De l'acte de VENTE par Monsieur AUGEREUX / RICHEUX reçu par Maitre François ZIEGLER, notaire à VALLET, en date du 5 mai 1989 publié au bureau des hypothèques de NANTES 2, le 5 juillet 1989 volume 1989 P 7590, il a été crée une servitude de passage à tous exercices au profit des parcelles section AT numéro 377, 378 , 379, 380, 381, 371, 372, 373, 374, 375, 376 sur la parcelle section AT 316.

Il est ici précisé que la parcelle section AT numéro 316 et notamment devenue les parcelles section AT numéros 755, 756.

*De l'acte de VENTE par Madame DOUXAMI à la SCI VALBRICO reçu par Maitre François ZIEGLER, notaire à VALLET, en date du 28 juin 1989 publié au bureau des hypothèques de NANTES 2, le 4 septembre 1989, volume 1989, P 9567, il a été crée la servitude de passe suivante :

« CREATION DE SERVITUDE

Il a été créé à titre de servitude réelle au profit des immeubles cadastrés, section AT numéro 351 pour 43a22ca, numéro 358 pour 7a 71 ca et numéro 8 pour 37a 99 ca, sur l'immeuble cadastré section AT numéro 357, objet des présentes.

Une servitude de passage à tous exercices, mais à usage exclusivement privé.

Cette servitude deviendra caduque en cas de vente des parcelles cadastrées section AT numéros 351, 358 et 8, par les propriétaires actuels ou leurs ayants droits à titre gratuit, faute d'avoir appelé le propriétaire de la parcelle cadastrée section AT, numéro 357, aux ventes constituant le transfert de propriété. »

*De l'acte de VENTE par Mme DOUXAMI née LEMOINE à Monsieur et Madame Gilles BONNET/BONDU et à Monsieur et Madame Claude BUROT/ BONDU, reçu par Maître François ZIEGLER, notaire soussigné, le 25 juin 1990, publié au bureau des hypothèques de NANTES 2, volume 1990 P 7162, il est extrait littéralement ce qui suit :

« RAPPEL DE SERVITUDE

I – De l'acte de VENTE par Madame DOUXAMI à la SCI VALBRICO, reçu par Maître François ZIEGLER, notaire soussigné, en date du 28 juin 1989, il est extrait littéralement ce qui suit :

CREATION DE SERVITUDE

Il est crée à titre de servitude réelle au profit des immeubles cadastrés section AT numéro 351 pour 43a 22ca, numéro 358 pour 7a 71ca et numéro 8 pour 37a 99ca, sur l'immeuble cadastré section AT 357, objet des présentes.

Une servitude de passage à tous exercice, mais à usage exclusivement privé.

Cette servitude deviendra caduque en cas de vente des parcelles cadastrées section AT numéros 351, 358, 8 par les propriétaires actuels ou leurs ayants droits à titre gratuit, faute d'avoir appelé le propriétaire de la parcelle cadastrée section AT numéro 357, aux ventes constituant le transfert de propriété. »

« *CREATION DE SERVITUDE*

Il est crée à titre de servitude réelle au profit de l'immeuble cadastré commune de VALLET, section AT numéro 390, 391, 392, 395, 394, objet des présentes, une servitude de passage à tous exercices, mais à usage exclusivement privé, sur l'immeuble cadastré section AT numéro 396 pour 7a 35ca et numéro 393 pour 0a 04ca, pour rejoindre l'immeuble cadastré section AT numéro 357, mais non pour accéder à la route de Pommeraie. »

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section AT 8, 351, 358 sont notamment devenues les parcelles cadastrées section AT numéro 391, 394, 395, 404, 758 à 763.

La parcelle cadastrée section AT numéro 357 est notamment devenue la parcelle section AT numéro 494.

Les parcelles cadastrées section AT 393, 396 sont notamment devenues la parcelle cadastrée AT numéro 404.

Les parcelles cadastrées section AT numéros 390, 392 sont notamment devenues les parcelles cadastrées les parcelles cadastrées section AT numéro 758 à 763.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le PROMETTANT réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six (6) mois de la signature de l'acte de vente. A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

Le PROMETTANT fera son affaire de la résiliation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation des BIENS.

IMPOTS ET CHARGES

Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT, le *prorata* de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente-et-un (31) décembre suivant. Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet.

ASSURANCE-INCENDIE

Le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement les BIENS.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE verse ce jour la somme de MILLE SIX CENT EUROS (1.600,00€) correspondant aux frais de la présente promesse pour 1.085 € et à une avance sur frais pour 515 €.

Avenants

Les éventuels avenants à la présente promesse de vente seront établis par acte notarié reçu par l'office notarial situé à NANTES (44000), 6 rue Voltaire et donneront lieu à la perception d'un honoraire d'un montant de DEUX CENT EUROS HORS TAXES (200,00€ HT), en application de l'article L.444-1 alinéa 3 du Code de Commerce, à la charge du BENEFICIAIRE.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

1/ DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique réalisé par la société BATIS EXPERT, le 29 janvier 2018, se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé. Un exemplaire de cette attestation est ci-annexé.

Le BENEFICIAIRE reconnaît qu'il lui a également été remis en main propre dans le même temps et distinctement une copie des diagnostics susvisés.

Vices cachés

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe «**CHARGES ET CONDITIONS**», le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

SATURNISME

L'immeuble objet du présent acte **n'étant pas à usage d'habitation**, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

AMIANTE

*** En ce qui concerne le bâtiment vendu :**

Le bâtiment conservé, objet de la présente promesse, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L.1334-13 et R.1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

Le PROMETTANT a fait établir un *« rapport de repérage amiante avant réalisation de travaux/**démolition** sur enrobés bitumineux »*.

Il en résulte notamment ce qui suit, littéralement rapporté :

« Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles (*) de contenir de l'amiante : après analyses, ils ne contiennent pas d'amiante. »

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'état des matériaux contenant de l'amiante. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information figurant dans le diagnostic. Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT.

*** En ce qui concerne les bâtiments destinés à être démolis :**

Dispense :

Les bâtiments destinés à la démolition, objet de la présente promesse, ayant fait l'objet de permis de construire délivrés avant le 1er juillet 1997, ils entrent dans le champ d'application des articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Cependant, ces bâtiments sont destinés à être démolis par le PROMETTANT.

En conséquence, le BENEFICIAIRE dispense expressément le PROMETTANT de réaliser ce diagnostic.

Rappel concernant les immeubles destinés à la démolition :

Un constat amiante spécifique devra être réalisé par le PROMETTANT préalablement à la démolition du BIEN objet des présentes.

TERMITES

L'immeuble objet du présent acte **n'est pas inclus** dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

MERULE

Le BIEN objet de la présente promesse **n'est pas inclus** dans une zone de présence d'un risque de mérule prévue à l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mérule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, l'immeuble **n'est pas à usage d'habitation**.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le PROMETTANT.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité.

En effet, l'immeuble **n'est pas à usage d'habitation**.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure d'électricité ne doit être fourni par le PROMETTANT.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Dispense :

L'immeuble objet de la présente promesse entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L.134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans devrait être établi.

Cependant, le BIEN objet des présentes étant destiné à être démoli, le BENEFICIAIRE dispense expressément le PROMETTANT de réaliser ce diagnostic.

2/ ERP - RADON - ARGILES

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone de sismicité ou dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.125-5-I du Code de l'environnement, un état des « servitudes « risques » et d'information sur les sols », datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels

- Que la commune sur laquelle est situé le BIEN objet des présentes **n'a pas institué** de plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers

- Que la commune sur laquelle est situé le BIEN objet des présentes **n'a pas institué** de plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques

- Que la commune sur laquelle est situé le BIEN objet des présentes **n'a pas institué** de plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en **zone 3 : modérée** conformément aux dispositions de l'article R.563-4 du Code de l'environnement.

Concernant la pollution de sols

Le département de Loire Atlantique **n'est pas concerné** par la pollution des sols.

Concernant le potentiel radon

En application de l'article L.125-5 du code de l'environnement, le bien objet des présentes se trouve dans une zone figurant sur la carte ci-annexée présentant un potentiel de radon de **catégorie 3**.

En outre, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

Sont demeurés ci-annexés :
- Le dossier Information IAL VALLET
- L'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de VALLET.
-La recherche radon

3/ DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

Contrat d'affichage

Qu'il existe un contrat d'affichage dont la résiliation sera obtenue pour le jour de la libération du site.

Panneaux photovoltaïques

Qu'il n'existe pas sur le BIEN objet des présentes de panneaux photovoltaïques.

Ascenseurs

Qu'il n'existe pas d'ascenseurs.

Cuve et citerne

Qu'il existe sur le BIEN objet des présentes plusieurs cuves enterrées qui seront retirées par le PROMETTANT lors de la phase de dépollution.

Bassin de rétention

Qu'il n'existe pas de bassin de rétention.

antenne relais pour le réseau de téléphonie mobile

Qu'il n'existe aucune antenne relais.

IMPOT SUR LA PLUS VALUE

DECLARATIONS DU PROMETTANT :

Le PROMETTANT déclare ce qui suit :

En ce qui concerne la société SAS CJV DISTRIBUTION :

La présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas, dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts des entreprises de NANTES EST.
- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : FR 66493356471.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du l'acte définitif de vente.

En ce qui concerne IA SCI AUTOVAL :

La présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas, dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts des entreprises de NANTES EST.
- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : FR 0351298591.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du l'acte définitif de vente.

EN CE QUI CONCERNE LA S.C.I. BOIS BRULE :

La présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas, dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts des entreprises de NANTES EST.
- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : FR 22330862897.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du l'acte définitif de vente.

EN CE QUI CONCERNE LA SNC SOCIETE VALDEFRANCE INVESTISSEMENT :

La présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas, dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts des entreprises de NANTES EST.
- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : FR 72794689786.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du l'acte définitif de vente.

EN CE QUI CONCERNE LA SCI VALBRICO :

La présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas, dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts des entreprises de NANTES EST.
- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : FR 5351298625.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du l'acte définitif de vente.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

TAXE PREVUE PAR L'ARTICLE 1529 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le PROMETTANT reconnait que son attention a été attirée sur les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, prévoyant qu'une délibération du conseil municipal de la commune peut instaurer une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Cette taxe est due par le VENDEUR comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

TAXE PREVUE PAR L'ARTICLE 1605 NONIES DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le PROMETTANT reconnait que son attention a été attirée sur le fait que, conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le VENDEUR comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFICIAIRE

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, l'immeuble objet des présentes demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT.

En ce qui concerne les bâtiments qui vont être démolis :

En raison du projet de démolition envisagée par le BENEFICIAIRE, les parties conviennent que le PROMETTANT pourra récupérer dans le bien objet des présentes tous équipements, matériaux et arbustes qu'il souhaitera.

Le PROMETTANT devra laisser les lieux en permanence clos et couverts.

2) Entretien - Réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre les BIENS inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

a/ Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b/ Soit de maintenir l'acquisition des BIENS alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes.

Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique sur support électronique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

DECLARATIONS

En ce qui concerne le PROMETTANT :

Les représentants des sociétés déclarent :

- que les sociétés sont des sociétés française et ont leur siège social en France ;
- que les sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que les sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte n'ayant pas pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 €. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code Général des Impôts.

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en-tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

INTERDEPENDANCE DES CONTRATS

En ce qui concerne les conventions interdépendantes, les parties décident de déroger aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article. 1186 du Code civil.

Ainsi, sauf cas d'indivisibilité légale d'ordre public ou bien encore ce qui est prévu aux conditions suspensives ci-dessus, et lorsque plusieurs contrats sont nécessaires à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, les parties ne pourront pas se prévaloir d'une indivisibilité de plusieurs contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération, pour demander la caducité des contrats dont l'exécution est rendue impossible.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et spécialement pour toutes les notifications à faire en vertu du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

33

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cnil@notaires.fr.

DONT ACTE

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Les jour, an et lieu indiqués en-tête du présent acte,

Et le notaire a signé le même jour.

M. BOIZIAU Cécile représentant de la société dénommée CJV DISTRIBUTION a signé à NANTES le 20 mars 2019	
Mme BOIZIAU Cécile représentant de la société dénommée S.C.I. BOIS BRULE a signé à NANTES le 20 mars 2019	
M. BUCCO Jean-François représentant de la société dénommée AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE a signé à NANTES le 21 mars 2019	
et le notaire Me RONDEAU EMMANUEL a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE VINGT ET UN MARS	

Délibération du Conseil Municipal de Vallet pour la réalisation des aménagements de la ZAC du Brochet

liberté égalité fraternité

N° 5-04-17

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-sept, le jeudi vingt-neuf juin, le Conseil Municipal de la commune de VALLET légalement convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jérôme MARCHAIS, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2017

Nombre de Conseillers :	
en exercice	29
présents	24
votants	29

PRESENTS
Vingt-quatre conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSES
MMES DENIEUL F. (1 pouvoir) – COLLET N. (1 pouvoir)
MMES MARCHAND D. (1 pouvoir) – LACOSTE N. (1 pouvoir)
M. BODIN A. (1 pouvoir)

M. Thierry FONTENEAU a été élu secrétaire de séance.

OBJET

URBANISME – AFFAIRES FONCIERES

ZAC du Brochet

avis sur le dossier de réalisation, avis sur le programme des équipements publics, et accord sur le principe de réalisation, les modalités d'incorporation au patrimoine de la ville, la gestion et la participation au financement de certains équipements publics de la ZAC du Brochet

Par délibération du 22 mai 2013, la Communauté de Communes de VALLET (Communauté de Communes SEVRE et LOIRE depuis le 1er janvier 2017), a approuvé le dossier de création de la ZAC du BROCHET à VALLET après avis favorable du conseil municipal par délibération du 13 mai 2013.

L'aménagement de la zone a été confié à la SNC LE BROCHET par traité de concession conclu le 21 mars 2014.

Les études pré-opérationnelles engagées à l'initiative de la Communauté de Communes et de l'aménageur, auxquels la ville a été associée, ont confirmé les principes d'aménagement et la programmation des constructions définies au schéma d'intention initial du dossier de création.

Le dossier de réalisation comprenant notamment le projet de programme global des constructions ainsi que le programme des équipements publics, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes SEVRE & LOIRE le 5 juillet 2017.

Dans ce cadre, l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ».

A ce titre, il revient à la commune de VALLET de donner son accord sur le principe de réalisation des ouvrages suivants: espaces verts et liaisons douces le long du Boulevard d'Espagne, trottoirs au niveau du giratoire des 4 Moulins et du giratoire Nord de la RN 249.

La ville précise également que l'emprise de ces ouvrages lui appartient et que ces derniers seront incorporés dans son patrimoine au fur et à mesure de leur réalisation.

Leur réalisation sera par ailleurs prise en charge par l'aménageur.

.../...

Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de la transmission en Préfecture le : - 4 JUIL. 2017

et de la publication le : - 5 JUIL. 2017

N° 5-04-17

.../...

La gestion de ces ouvrages incombera à la ville de VALLET, à l'exception des espaces verts situés, en bordure du Bld d'Espagne, côté ZAC, entre le giratoire du Bld d'Espagne et le giratoire des 4 Moulins, dont la gestion sera à la charge de l'Association Syndicale Libre (ASL) constituée lors de la réalisation de la ZAC du BROCHET.

Enfin, compte-tenu notamment de l'intérêt que présente l'opération d'aménagement pour la collectivité en termes d'attractivité, d'activités et de retombées économiques et fiscales, la commune de VALLET s'engage à participer au financement des équipements publics suivants, figurant au projet de programme des équipements publics de la ZAC : Giratoire NORD - cheminements piétons le long du boulevard d'Espagne (liaison douce) prévoyant une participation communale au financement pour un montant maximal de 42.650 euros HT et correspondant à 8,6 % dont les modalités de versement seront déterminées conformément à l'article L.300-5-III du code de l'urbanisme.

Le projet de dossier de réalisation a été adressé par mail à l'ensemble des conseillers municipaux avec la présente note de synthèse et a été tenu à la disposition des conseillers municipaux à l'hôtel de ville.
La note de synthèse jointe aux convocations exposait le contexte de la délibération et sa portée.

Aux termes de ce rapport, il est proposé au Conseil de donner son avis sur le Dossier de Réalisation de la ZAC du Brochet à VALLET, le Programme des équipements publics et son accord sur le principe de réalisation, les modalités d'incorporation au patrimoine de la ville, la gestion et la participation au financement de certains équipements publics de la ZAC du Brochet.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-6 à R.311-11,
VU la délibération du 13 mai 2013 du conseil municipal de Vallet émettant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC du BROCHET
VU la délibération du 22 mai 2013 du Conseil Communautaire de la communauté de communes de VALLET approuvant le dossier de création de la ZAC du BROCHET,
VU la délibération de la communauté de communes de VALLET du 26 février 2014 désignant la SNC LE BROCHET en qualité d'aménageur de la ZAC,
VU le traité de concession signé le 21 mars 2014,
VU le projet de dossier de réalisation de la ZAC du BROCHET,
VU le projet de programme des équipements publics de la ZAC du BROCHET,

Sur proposition du maire,

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DONNE un avis favorable au projet de dossier de réalisation de la ZAC du BROCHET
DONNE un avis favorable au projet de programme des équipements publics de la ZAC du BROCHET
DONNE son accord de principe à la réalisation des équipements cités à la présente délibération et aux modalités de leur incorporation au patrimoine de la ville,
DONNE son accord de principe à la prise en charge en gestion de ces ouvrages,
DONNE son accord à la prise en charge d'une partie des équipements publics de la ZAC du BROCHET (Giratoire NORD - cheminements piétons le long du boulevard d'Espagne (liaison douce)) à hauteur de 42.650 euros HT maximum et correspondant à 8,6% du financement des travaux
CHARGE Monsieur le Maire de prendre toutes dispositions et accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

En Mairie, le 29 juin 2017

Le Maire,
Jérôme MARCHAIS

MAIRIE DE VALLET 44330

Accusé réception Préfecture, via FAST,

le - 4 JUIL. 2017

Délibération du Conseil Communautaire de la CCSL pour le dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics

NUMÉRO DE DÉLIBÉRATION :
D-20170705-10

PAGE : 1 / 4

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres
en exercice : 48 **présents : 30** **pouvoirs : 15** **votants : 45**

L'an deux mille dix sept, le 5 juillet à 19 heures 30,
Le Conseil de la Communauté de Communes Sèvre & Loire,
Régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle Frédéric Praud au Loroux-Botterau
sous la présidence de M. Pierre-André PERROUIN, Président
Date de la convocation : 28 juin 2017

Présents :
MM PERROUIN, LUCAS, BOUHIER, GICQUEL, BARON, RIPOCHE, BERTIN, MABIT, LAUMONIER, CORBET, RIVERY, BARAUD, BALEYDIER, AGASSE, J. MARCHAIS, POUPELIN, AUBRON, BUZONIE, MMES BRAUD, BABIN, LERAY, MENARD, HOUSSIN, MEILLERAIS-PAGEAUD, VIVANT, TESSEREAU, MOSTEAU, ARBERT, CHARRIER, LE POTTIER,

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Mr SABOURIN (pouvoir à Mme BRAUD), Mr COIGNET(pouvoir à Mr LUCAS), Mr TEURNIER (pouvoir à Mr GICQUEL), Mme CHOBLET (pouvoir à Mr RIPOCHE), Mr ROCHET (pouvoir à Mme MEILLERAIS-PAGEAUD), Mr ROUSSEAU, (pouvoir à Mme VIVANT), Mme DAVIOT (pouvoir à Mr CORBET), Mme SECHER (pouvoir à Mr RIVERY), Mme BOUCHER (pouvoir à Mr PERROUIN), Mr JOUNIER (pouvoir à Mme TESSEREAU), Mme PETITEAU (pouvoir à Mr AGASSE), Mme GILBERT (pouvoir à Mme MOSTEAU, Mr LEGOUT (pouvoir à Mr AUBRON), Mme PEROCHEAU (pouvoir à Mr BUZONIE), Mme LACOSTE (pouvoir à Mr BARON.

Excusé :Mr SERISIER.

Absents : MM HUET, J.P. MARCHAIS.

Est nommé secrétaire de séance : Paul CORBET

ZAC du Brochet : approbation du dossier de réalisation

La ZAC du BROCHET, à vocation économique, a pour objet l'aménagement sur le territoire de la commune de VALLET, d'une zone de 17,5 ha pour l'accueil d'activités commerciales et tertiaires.

Son dossier de création a été approuvé par délibération du conseil de la Communauté de Communes de VALLET du 22 mai 2013. Cette délibération est définitive.

Par délibération du 26 février 2014, la Communauté de Communes a confié sa réalisation à la SNC LE BROCHET, désignée concessionnaire de la ZAC.

Communauté de communes Sèvre & Loire
Siège intercommunal • Espace Antoine Guilbaud • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Vallet
Tél. 02 51 71 92 12 • www.cc-sevreloire.fr • contact@cc-sevreloire.fr

PAGE : 2 / 4

La signature du traité de concession d'aménagement est intervenue le 21 mars 2014.

Le projet a par ailleurs été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 07 juin 2016 et l'expropriation des terrains compris dans l'emprise de l'opération touche à sa fin.

Les études pré-opérationnelles engagées à l'initiative de la Communauté de Communes et de l'aménageur, auxquels la ville a été associée, ont confirmé les principes d'aménagement et la programmation des constructions définies au schéma d'intention initial du dossier de création.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC se feront dans le respect des dispositions du PLU de VALLET.

Le dossier de réalisation a été élaboré sur cette base et, conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, se compose comme suit :

1. Note de présentation : récapitulant notamment l'historique de la procédure de ZAC, les objectifs, le parti d'aménagement, et la compatibilité avec les documents d'urbanisme règlementaires (SCoT et PLU).

Le parti d'aménagement conserve le principe des accès à partir du giratoire nord de la RN 249 et d'un giratoire à créer sur le boulevard d'Espagne, l'organisation du secteur ouest / centre, autour d'un parvis bordé par un mail piéton, et l'importance du traitement paysager pour assurer l'insertion du projet dans le paysage et préserver un cône de vue sur le centre-ville de Vallet.

La note de présentation comprend 2 documents graphiques illustrant le parti d'aménagement et le phasage des 2 tranches opérationnelles.

Un chapitre est consacré (page 10) à la synthèse des modifications retenues en phase « pré-opérationnelle ».

Ce sont des améliorations techniques qui concernent des équipements de réseaux et voiries, sans modification affectant le principe d'aménagement, ni les caractéristiques de l'opération.

La note (page 14) rappelle que le PLU de VALLET a été mis en compatibilité lors de la déclaration d'utilité publique du projet. Le site est classé en zone 1 AUEz ce qui permet son urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Le classement permet d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Le calendrier prévisionnel prévoit l'engagement des premiers travaux de viabilisation pour la fin de l'année 2017, avec une réalisation de l'opération d'aménagement (d'une durée globale de 10 années environ) en deux tranches.

2. Projet de programme global des constructions : prévoyant notamment la réalisation d'une surface de plancher maximale d'environ 90.000 m² dont 30.000 m² de surface de vente.

Il s'agit d'un projet global. Le PLU permet également de prévoir du bureau, des services, de l'hôtellerie et des équipements publics selon les besoins et la demande.

En accord avec la CCSL, l'aménageur est chargé de cette programmation.

3. Plans de situation et schémas d'intentions : ce document comprend des documents graphiques qui permettent de vérifier la desserte du projet à partir du domaine Viaire existant à l'extérieur du périmètre de ZAC, et celui à créer dans le périmètre opérationnel.

À ce stade, a seulement été indiquée la répartition des surfaces de plancher par îlot et secteur.

PAGE : 3 / 4

4. Projet de programme des équipements publics : comprenant les équipements induits par la ZAC, dans et en dehors du périmètre de ZAC, précisant pour chaque ouvrage ou catégorie d'ouvrage, le maître d'ouvrage, la prise en charge financière et la gestion.

C'est un document important qui fera l'objet d'une délibération spécifique.

Il est le résultat des accords intervenus entre la CCSL, l'Aménageur, le Département, l'État et la Commune de Vallet.

Le tableau récapitulatif décrit chaque équipement public, la maîtrise d'ouvrage, la prise en charge, la gestion.

Ce sont les équipements publics nécessaires et induits par l'opération d'aménagement, à la différence de ceux propres ou communs à réaliser pour chaque opération de construction à l'intérieur du périmètre.

Il faut souligner l'accord des personnes publiques qui viennent ainsi confirmer leur soutien à cette opération.
La note technique décrit les travaux à réaliser en équipements publics.

Enfin, compte-tenu notamment de l'intérêt de l'opération publique d'aménagement pour la Communauté de communes, et de l'intérêt de cet ouvrage en particulier à l'échelle du territoire, la Communauté de communes SEVRE & LOIRE s'engage à participer au financement des équipements publics suivants, figurant au projet de programme des équipements publics de la ZAC : Giratoire Sud (élargissement chaussée annulaire, 2 voies d'entrée depuis la route de Clisson) pour un montant maximal de 42.638 euros HT et correspondant à 26% du financement de ces équipements.

5. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps :

C'est un bilan prévisionnel étant rappelé que, chaque année, l'aménageur devra communiquer un compte rendu un rapport d'activité.

Sur une période de 10 ans, ce prévisionnel est équilibré en dépenses et recettes sur une base de 9.778.000 € HT.

6. Annexes : annexes techniques.

La notice technique et graphique donne une description générale des ouvrages et travaux de viabilisation dans le périmètre de la ZAC.

Ils seront adaptés en accord avec les services des collectivités et concessionnaire, et en fonction des contraintes au stade de l'exécution des programmes de travaux et constructions.

Ils sont pris en charge par l'aménageur selon les 2 tranches indiquées au chapitre V.

Le dossier de réalisation a été validé par le Comité de Pilotage et est conforme aux accords passés avec les autres personnes publiques.

Il a reçu un avis favorable du conseil municipal de VALLET.

Il a été transmis à chaque élu communautaire.

Aux termes de ce rapport, il est proposé au Conseil d'approuver le Dossier de Réalisation de la ZAC du Brochet à VALLET.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-6 à R.311-11,

PAGE : 4 / 4

Vu la délibération du 22 mai 2013 du Conseil Communautaire de VALLET approuvant le dossier de création de la ZAC du BROCHET,
Vu la délibération du 26 février 2014 désignant la SNC LE BROCHET en qualité d'aménageur de la ZAC,
Vu le traité de concession signé le 21 mars 2014,
Vu l'ensemble du dossier de réalisation de la ZAC du BROCHET,
Vu l'avis du Conseil municipal de VALLET

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DONNE** son accord à la prise en charge d'une partie des équipements de la ZAC du BROCHET (Giratoire Sud : élargissement chaussée annulaire, 2 voies d'entrée depuis la route de Clisson) à hauteur de 42.638 euros HT maximum et correspondant à 26% du financement de ces équipements.
- **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC du BROCHET
- **INDIQUE** que cette délibération :
  - sera transmise à Monsieur le Préfet de LOIRE ATLANTIQUE,
  - fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme,
- **CHARGE** Monsieur le Président de prendre toutes dispositions et accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Fait à Vallet, le 5 juillet 2017

Le Président
Pierre-André PERROUIN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE ET LOIRE

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de sa transmission en préfecture le - 6 JUIL. 2017

de son affichage le - 6 JUIL. 2017

Accusé réception Préfecture
via FAST,

le - 6 JUIL. 2017

NUMÉRO DE DÉLIBÉRATION :
D-20170705-11

PAGE : 1 / 3

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres
en exercice : 48 **présents : 30** **pouvoirs : 15** **votants : 45**

L'an deux mille dix sept, le 5 juillet à 19 heures 30,
Le Conseil de la Communauté de Communes Sèvre & Loire,
Régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle Frédéric Praud au Loroux-Botterau
sous la présidence de M. Pierre-André PERROUIN, Président
Date de la convocation : 28 juin 2017

Présents :
MM PERROUIN, LUCAS, BOUHIER, GICQUEL, BARON, RIPOCHE, BERTIN, MABIT, LAUMONIER, CORBET, RIVERY, BARAUD, BALEYDIER, AGASSE, J. MARCHAIS, POUPELIN, AUBRON, BUZONIE, MMES BRAUD, BABIN, LERAY, MENARD, HOUSSIN, MEILLERAIS-PAGEAUD, VIVANT, TESSEREAU, MOSTEAU, ARBERT, CHARRIER, LE POTTIER,

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Mr SABOURIN (pouvoir à Mme BRAUD), Mr COIGNET(pouvoir à Mr LUCAS), Mr TEURNIER (pouvoir à Mr GICQUEL), Mme CHOBLET (pouvoir à Mr RIPOCHE), Mr ROCHET (pouvoir à Mme MEILLERAIS-PAGEAUD), Mr ROUSSEAU, (pouvoir à Mme VIVANT), Mme DAVIOT (pouvoir à Mr CORBET), Mme SECHER (pouvoir à Mr RIVERY), Mme BOUCHER (pouvoir à Mr PERROUIN), Mr JOUNIER (pouvoir à Mme TESSEREAU), Mme PETITEAU (pouvoir à Mr AGASSE), Mme GILBERT (pouvoir à Mme MOSTEAU, Mr LEGOUT (pouvoir à Mr AUBRON), Mme PEROCHEAU (pouvoir à Mr BUZONIE), Mme LACOSTE (pouvoir à Mr BARON.

Excusé :Mr SERISIER.

Absents : MM HUET, J.P. MARCHAIS.

Est nommé secrétaire de séance : Paul CORBET

ZAC du Brochet : approbation du programme des équipements publics

Par délibération de ce jour, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du BROCHET.

Celui-ci comprend notamment le projet de programme des équipements publics (PEP).

Le PEP liste notamment les équipements induits par la ZAC, dans et en dehors du périmètre de l'opération :

- Ensemble, des infrastructures routières, espaces verts, bassins tampons de gestion des eaux pluviales, réseaux eaux usées et eaux pluviales situés dans le périmètre de ZAC,

Communauté de communes Sèvre & Loire
Siège intercommunal • Espace Antoine Guilbaud • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Vallet
Tél. 02 51 71 92 12 • www.cc-sevreloire.fr • contact@cc-sevreloire.fr

- Réseaux dans et en dehors du périmètre de la ZAC : gaz, électricité, éclairage public, TELECOM, adduction d'eau potable,
- Réseaux en dehors du périmètre de ZAC : eaux usées et autres équipements liés aux réseaux eaux usées, eaux pluviales
- Equipements situés en dehors du périmètre de ZAC :
  . giratoire du Boulevard d'Espagne : création des bandes de roulement, et également espaces verts et cheminement piétons le long du Bld d'Espagne,
  . giratoire des 4 Moulins : redimensionnement de la bande de roulement, chemin piétons le long du giratoire,
  . giratoire Nord de la RN 249 : redimensionnement de la bande de roulement entre le giratoire des 4 Moulins et le giratoire Nord de la RN 249, aménagement de deux voies d'entrée vers le giratoire des 4 Moulins, aménagement de l'entrée à la ZAC, aménagement de deux voies d'entrées depuis la RN 249
  . giratoire Sud de la RN 249 : redimensionnement de la bande de roulement, aménagement de deux voies d'entrée depuis la RN 249 et sur la route en provenance de Clisson.

Sont annexés au programme des équipements publics, les documents justifiant des accords des personnes publiques maîtres d'ouvrage sur le principe de réalisation de ces équipements, l'intégration future dans leur patrimoine et, le cas échéant, leur participation financière.

Pour chaque équipement, ou catégorie d'équipements, le PEP prévoit l'identité du maître d'ouvrage, de l'entité qui assurera la prise en charge financière et de celle qui sera en charge de la gestion.

Il comprend également un plan de repérage des équipements publics ainsi qu'un échéancier prévisionnel.

Ce projet de programme d'équipement public permet de répondre aux enjeux et besoins à l'échelle de l'opération, en considération de sa vocation principalement commerciale.

Le programme, ainsi que le dossier de réalisation, a reçu un avis favorable de la Commune de VALLET et sera intégré à son PLU pour les équipements prévus dans le périmètre de la ZAC.

Considérant que le programme des équipements publics est complet et en état d'être approuvé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-6 à R.311-11,
Vu la délibération du 22 mai 2013 du Conseil Communautaire de VALLET approuvant le dossier de création de la ZAC du BROCHET,
Vu la délibération du 26 février 2014 désignant la SNC LE BROCHET en qualité d'aménageur de la ZAC,
Vu le traité de concession signé le 21 mars 2014,
Vu la délibération de ce jour portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC du BROCHET,
Vu le projet de programme des équipements publics de la ZAC du BROCHET,
Vu l'avis du Conseil municipal de VALLET,

PAGE : 3 / 3

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC du BROCHET
- **INDIQUE** que cette délibération :
  - sera transmise à Monsieur le Préfet de LOIRE ATLANTIQUE,
  - fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme,
- **CHARGE** Monsieur le Président de prendre toutes dispositions et d'accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Fait à Vallet, le 5 juillet 2017

Le Président
Pierre-André PERROUIN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE ET LOIRE

Accusé réception Préfecture, via FAST,

le - 6 JUIL. 2017

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de sa transmission en préfecture le - 6 JUIL. 2017

de son affichage le - 6 JUIL. 2017

- **Dossier de réalisation de ZAC – Annexes sur le programme des équipements publics**

Communauté de Communes Sèvre et Loire

SNC DU BROCHET

ZAC DU BROCHET

Dossier de réalisation

4- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Référence : 10281/DR
Date : Juin 2017

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

Communauté de Communes Sèvre et Loire

SNC DU BROCHET

Dossier de réalisation

4-1 TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Référence : 10281/DR
Date : Juin 2017

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34

I - Liste des équipements induits par la ZAC

PROGRAMME EQUIPEMENTS PUBLICS

Équipements	Maître d'Ouvrage	Prise en charge	Gestion
Équipements situés en dehors du périmètre de ZAC			
Giratoire du Bd d'Espagne et création des bandes de roulement correspondantes	Aménageur	Aménageur	Ville de Vallet et Conseil Départemental (CD) 44
Espaces Verts le long du Bd d'Espagne	Aménageur	Aménageur	Association Syndicale Libre comprenant les acquéreurs lots (ASL)
Cheminements piétons le long du Bd d'Espagne,	Aménageur	Aménageur et Ville de VALLET	Ville de Vallet
Redimensionnement léger du **giratoire des 4 Moulins** – bande de roulement	Aménageur	Aménageur	CD 44
Chemin piéton le long du giratoire des 4 Moulins	Aménageur	Aménageur	Ville de Vallet
Redimensionnement de la bande de roulement entre **le giratoire des 4 moulins et le giratoire Nord de la RN 249**	Aménageur	Aménageur	CD 44
Giratoire Nord de la RN 249 – Aménagement de 2 voies d'entrée vers le giratoire des 4 moulins	Aménageur	Aménageur	CD 44
Giratoire Nord de la RN 249: Aménagement d'un cheminement piéton vers le giratoire des 4 moulins	Aménageur	Aménageur	Ville de Vallet
Giratoire Nord de la RN 249 : - Aménagement de la voie d'accès à la ZAC - Aménagement d'un chemin piéton le long de l'accès à la ZAC -Élargissement de la chaussée annulaire	 - Aménageur - Aménageur - Aménageur	 - Aménageur - Aménageur - Aménageur et CD 44	 -CD 44 et ASL -CD 44 et ASL -CD 44
Giratoire Nord de la RN 249. Aménagement de deux voies d'entrées sur la bretelle	Aménageur	Aménageur	État

Giratoire Sud de la RN 249: - Élargissement chaussée annulaire - 2 voies d'entrée depuis la route depuis Clisson - 2 voies d'entrée sur la bretelle de sortie de la RN249	- Aménageur - Aménageur - État	- CCSL et Aménageur -CCSL et Aménageur -État	-CD 44 -CD 44 -État
Réseaux en dehors du périmètre ZAC :			
- Eaux Usées et autres équipements liés au réseau EU	Aménageur	Aménageur	SIA Vallet Mouzillon
- Eaux Pluviales	Aménageur	Aménageur	Ville de Vallet
Réseaux dans et en dehors du périmètre de la ZAC			
- GAZ	Aménageur	Aménageur	GRDF
- Électricité : Dépose HTA	Aménageur	Aménageur	ERDF
-Éclairage public	Aménageur	Aménageur	SYDELA
- Télécom	Aménageur	Aménageur	Réseaux : Orange Fourreaux : Ville de Vallet
- A E P	Aménageur	Aménageur	Syndicat Atlantic 'eau
Ensemble des infrastructures routières, espaces verts, bassins tampons de gestion des eaux pluviales, réseaux EU et EP situés dans le périmètre de ZAC	Aménageur	Aménageur	ASL

NOTA : Le présent programme d'équipements publics est précisé par l'annexe 6.3. du présent dossier.

Communauté de Communes Sèvre et Loire

SNC DU BROCHET

Dossier de réalisation

4- 2 NOTICE TECHNIQUE DU PROJET

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

Référence : 10281/DR
Date : Juin 2017

La présente notice technique a pour objet de décrire les dispositions générales que nous proposons d'adopter pour assurer la viabilisation de la **ZAC du Brochet sur la commune de VALLET (44).**

Les équipements décrits au stade de l'A.V.P. dans la présente notice seront étudiés dans le détail avec les Services Techniques de la Ville de VALLET, les Services du Conseil Départemental., d'E.R.D.F., d'ORANGE, etc... des Sociétés Fermières et autres services concernés préalablement au D.C.E.

Le tracé et les caractéristiques des ouvrages Infrastructures et Paysage *(dimensionnement diamètre, espacement des lampadaires, etc...)* pourront être adaptés en fonction des avis et contraintes techniques des services ci-dessus et des études détaillées du présent projet, si besoin est avant exécution.

SITUATION / TOPOGRAPHIE DU TERRAIN -

- Situation -

L'opération projetée est située au **Sud-Ouest** de l'agglomération **de VALLET** en bordure de la route nationale 249, de la RD 763 et du boulevard d'Espagne.

- Topographie -

Le terrain se compose d'un seul secteur. La partie haute du terrain se trouve à la cote **59.20** NGF environ, et la partie basse à la cote **48.40** NGF environ. La pente générale du terrain est de l'ordre de **1.8 % vers l'Ouest**.

TERRASSEMENTS -

Compte tenu de la topographie du terrain, la réalisation des voies et le raccordement des constructions au réseau d'assainissement nécessiteront l'exécution de travaux de terrassements conduisant à créer en général une voirie en légers déblais par rapport au terrain naturel.

Les pentes longitudinales seront comprises entre 1 et 8 %. Les pentes transversales seront de 2 %.

Avant l'exécution des terrassements proprement dits, il sera procédé à un nettoyage du terrain qui consistera principalement à un débroussaillage, à l'enlèvement des arbres pouvant gêner la construction des voies.

Ces travaux préparatoires réalisés, il sera procédé à l'exécution des terrassements.

La terre végétale sera décapée sur l'emprise des voies, trottoirs, placettes, aires de stationnement. Elle sera alors soit stockée en vue de son régalage ultérieur lors des aménagements paysagers, soit évacuée hors du site. Puis il sera procédé aux travaux de déblais qui seront évacués hors de l'emprise de la ZAC.

VOIRIES -

- Profils en travers -

La voie d'accès depuis la RD 763 (profil JJ') sera décomposée comme suit :

- espace vert de **4.50 m** de large
- voirie de **11.50 m** de large (3 voies)
- espace vert de **2.50 m** de large
- cheminement piéton de **3.00 m** de large
- espace vert de **2.00 m** de large

Les voies internes seront décomposées comme suit :

- espace vert de **1.50 à 2.00 m** de large
- voirie de **6.00 à 7.00 m** de large (3 voies)
- espace vert de **1.00 à 2.50 m** de large
- cheminement piéton de **2.00 à 3.00 m** de large
- espace vert de **1.50 à 2.50 m** de large

Structures des voiries primaires :

Dans l'attente des résultats de l'étude géotechnique, nous avons pris comme base de dimensionnement les structures suivantes :

a) Chaussée provisoire :

- un **géotextile** si nécessaire
- une couche de forme en **matériaux 0/120** de **40 cm** d'épaisseur si nécessaire
- une couche de fondation en **matériaux GNT A 0/31.5** de **10 cm** d'épaisseur.
- une couche de base en **Grave bitume 0/14 sur 10 cm**
- une couche de base en **Grave bitume 0/14 sur 8 cm**
- Revêtement provisoire en bicouche

b) Chaussée définitive :

- reprofilage de la voirie avec apport de **Grave bitume** si nécessaire
- un revêtement monocouche
- **enrobés denses 0/10** à raison de **175 kg /m²** (environ **8 cm**) sur voirie

Structures des voiries secondaires :

Dans l'attente des résultats de l'étude géotechnique, nous avons pris comme base de dimensionnement les structures suivantes :

a) Chaussée provisoire :

- un **géotextile** si nécessaire
- une couche de forme en **matériaux 0/120** de **40 cm** d'épaisseur si nécessaire
- une couche de fondation en **matériaux GNT A 0/31.5** de **10 cm** d'épaisseur.
- une couche de base en **Grave bitume 0/14 sur 10 cm**
- Revêtement provisoire en bicouche

b) Chaussée définitive :

- reprofilage de la voirie avec apport de **GNT B 0/31.5** si nécessaire
- un revêtement monocouche
- **enrobés denses 0/10** à raison de **120 kg /m²** (environ **5,5 cm**) sur voirie

Structure des parkings :

Dans l'attente des résultats de l'étude géotechnique, nous avons pris comme base de dimensionnement les structures suivantes :

a) Chaussée provisoire :

- un **géotextile** si nécessaire
- une couche de forme en **matériaux 0/120** de **40 cm** d'épaisseur si nécessaire
- une couche de fondation en **matériaux GNT B 0/31.5** de **20 cm** d'épaisseur.
- Revêtement provisoire en bicouche

b) Chaussée définitive :

- reprofilage de la voirie avec apport de **GNT B 0/31.5** si nécessaire
- un revêtement monocouche
- **enrobés denses 0/10** à raison de **120 kg /m²** (environ **5,5 cm**) sur voirie

Structures des allées piétonnes

Les allées piétonnes auront les structures suivantes :
- une couche de base en matériaux 0/20 de 20 cm d'épaisseur.
- revêtement **en sable stabilisé renforcé**.

Le parvis aura la structure suivante :
- une couche de base en matériaux 0/20 de 20 cm d'épaisseur.
- revêtement **en enrobé de couleur 0/6** à raison de **90 kg/m²**.

Bordures et caniveaux

Les bordures et caniveaux seront d'un modèle agréé par les services techniques et seront du type suivant :

- *Bordures* :
  - ***P3 béton***
  - ***T1 béton***
  - ***T2 béton***
  - ***Volige bois***

- Traitement urbain -

Certains points forts de la voirie pourront faire l'objet d'un traitement urbain dont les caractéristiques feront l'objet d'une étude de détail, tant dans les choix de matériaux que du calepinage.

RÉSEAUX DIVERS -

- Assainissement -

Le réseau intérieur de la ZAC sera du type séparatif

a) Eaux usées :

Le réseau "Eaux usées" recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions.

Les canalisations projetées sur le plan Assainissement joint au dossier seront en PVC. Chaque lot sera muni d'un branchement particulier. Ils se raccorderont sur les canalisations par l'intermédiaire de branchement de jonction ou directement dans les regards.

Chaque branchement se terminera par un regard de branchement visitable qui sera posée à l'extérieur du lot en limite de propriété.

Les regards de visite préfabriqués, seront posés à chaque changement de pente, de diamètre, de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile série lourde.

Compte tenu de la topographie, les eaux usées seront dirigées vers un poste de refoulement à créer au nord-ouest de l'opération. Ce poste acheminera ensuite les effluents vers le réseau existant sous la RD 763 à l'ouest de l'opération via une conduite de refoulement qui traversera l'opération.

b) Eaux Pluviales :

Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir la totalité des eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions et les acheminera vers les différents bassins tampons de l'opération.

Les canalisations projetées sur le plan Assainissement joint au dossier seront en PVC ou en béton armé centrifugé. Chaque lot sera muni d'un branchement particulier. Ils se raccorderont sur les canalisations principales par l'intermédiaire de piquage, ou directement dans les regards.

Chaque branchement se terminera par un regard préfabriqué.

Il sera prévu la pose de grilles ou de bouches d'égout en nombre suffisant afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales de la voirie.

Les regards de visite préfabriqués, seront posés à chaque changement de pente, de diamètre, de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile série lourde.

- Alimentation Eau potable et protection incendie

a) <u>Alimentation en eau potable</u>

Le réseau sera étudié et réalisé par le Syndicat départemental d'alimentation en eau potable de Loire-Atlantique (Atlantic'eau) et de la Société Fermière.

L'alimentation en eau potable et la protection incendie seront assurées à partir du réseau existant qui traverse l'opération et qui devra être dévoyé.

Les canalisations seront en P.V.C, posées à une profondeur telle que la génératrice supérieure soit enterrée de **1m00** minimum par rapport au niveau du sol fini.

Des robinets vannes en nombre suffisant seront posés afin de ne priver d'eau qu'un nombre restreint d'abonnés en cas de fuite ou d'intervention sur le réseau.

Des dispositifs permettant la vidange et la purge des canalisations seront installés au point bas pour la vidange et au point haut pour la purge.

Chaque lot sera desservi par un branchement en PEHD 16 bars dont l'extrémité sera dans un citerneau.

b) <u>Protection incendie</u>

La protection contre l'incendie sera assurée par des appareils projetés raccordés sur le réseau qui devra satisfaire les besoins en eau du matériel de lutte contre l'incendie.

Il est prévu la pose de 4 poteau incendie tels que figurés au schéma de principe eau potable/défense incendie joint au dossier.

N.B. : La position des poteaux d'incendie existants et projeté permet d'accéder à tous les lots par les voies de la ZAC (constructions à - de 200 m des poteaux d'incendie).

En complément, deux réserves incendie de 120 m3 seront réalisées au sud.

- Électricité H.T.A. et Basse Tension/Éclairage public

Les ouvrages ERDF et Éclairage Public seront réalisés selon les règles et normes exigées par ERDF. Les projets seront soumis à l'approbation d'ERDF avant exécution.

Les réseaux d'électricité seront étudiés en concertation avec les services d'ERDF. Ils seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de comptage individuels électriques seront implantés en façade de lots.

L'éclairage public de la ZAC sera assuré par des foyers lumineux dont le choix ainsi que les emplacements ont fait l'objet d'une étude spécifique en concertation avec la Mairie.

Les candélabres seront posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairement important et uniforme.

- Réseau de télécommunication

Les ouvrages génie civil ORANGE seront réalisés suivant les règles et normes techniques exigées par ORANGE.

Le réseau sera réalisé en souterrain et sera étudié en accord avec les Services Techniques d'ORANGE. Le projet sera soumis à l'approbation d'ORANGE avant exécution.

Le point de raccordement s'effectuera au niveau de la RD 763.

Chaque lot sera desservi par un fourreau qui se terminera dans un citerneau. Les fourreaux seront enrobés de sable, leur profondeur étant différente suivant qu'ils sont posés sous chaussée ou sous trottoir.

Des fourreaux supplémentaires seront posés en parallèle afin de permettre la réalisation de réseaux fibre optique.

- Réseau gaz

Un réseau GAZ sera mis en place par GRDF conformément à la convention passée entre GRDF et l'aménageur.

N.B.: Les citerneaux et coffrets de branchement des réseaux divers seront implantés sensiblement au niveau du terrain naturel lors de la réalisation des travaux. Les éventuelles modifications d'implantation tant altimétrique que planimétrique seront à la charge des acquéreurs des lots.

- AMÉNAGEMENTS DES ESPACES VERTS -

- Espaces verts - Plantations - Mobilier Urbain-

Les espaces verts de l'opération seront engazonnés et plantés d'arbres et d'arbustes.

Une étude paysagère sera réalisée par le concepteur du projet, le parti d'aménagement, les choix des essences et les traitements paysagers seront soumis à l'approbation de la Municipalité avant exécution et devront s'inscrire dans le cadre actuel.
Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible.

NB : *Il sera porté une attention particulière aux arbres existants :*

. Avant les travaux de terrassement, les branches basses seront élaguées, les bois morts seront supprimés, la couronne des arbres sera allégée.

. Pendant les travaux, les plaies éventuelles infligées aux grosses racines seront nettoyées.

. Après les travaux, et lors de l'aménagement des espaces verts, il sera procédé à la remise en état du sol avec apport d'amendement organique.

- DÉCOUPAGE DES TRANCHES / EXÉCUTION DES TRAVAUX -

- Exécution des travaux -

Les travaux seront réalisés en 2 tranches, et 2 phases :

a) Première phase

- terrassements généraux
- bassins de retenue des eaux pluviales
- réseaux eaux usées, eaux pluviales
- poste de refoulement EU
- réseaux AEP, télécommunication (génie-civil), électricité, éclairage public (fourreaux uniquement) et gaz
- branchements particuliers EU, EP, AEP, télécommunication, électricité et gaz
- voirie provisoire

b) Deuxième phase

- bordures, caniveaux,
- chaussée définitive
- câbles d'éclairage public et lampadaires
- allées piétonnes
- espaces verts, mobiliers.

Communauté de Communes Sèvre et Loire

SNC DU BROCHET

ZAC DU BROCHET

Dossier de réalisation

4- 3 ECHEANCIER PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

Référence : 10281/DR
Date : Juin 2017

Pour assurer la cohérence technique et financière de l'ensemble, il est envisagé de réaliser l'opération d'aménagement en deux tranches :

- La première tranche : Dernière trimestre 2017 – Année 2018 :
  - Débutera par la réalisation des travaux prévus au programme des équipements publics sur le giratoire Nord
  - Réalisation d'une partie des travaux prévus sur l'aménagement de deux voies d'entrée sur la bretelle Sud-Ouest du giratoire Sud,
  - Réalisation de la voirie interne au périmètre de la ZAC,
  - Réalisation des premières constructions, Tertiaire, Hôtellerie, Pole automobile

- La seconde tranche : Fin 2018 et années suivantes :
  - Réalisation des autres équipements publics situés en limite du périmètre de la ZAC, conformément au programme des équipements publics et au programme des constructions,
  - Réalisation des équipements publics restant au Sud de la RN 249.

Communauté de Communes Sèvre et Loire

SNC DU BROCHET

ZAC DU BROCHET

Dossier de réalisation

4- 4 ANNEXES

Référence : 10281/DR
Date : Juin 2017

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

1

ANNEXE 6.3 PROGRAMME DE REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGE, DE L'ENTRETIEN ET DE LA DOMANIALITE

Giratoire au nord de la RN 249 :

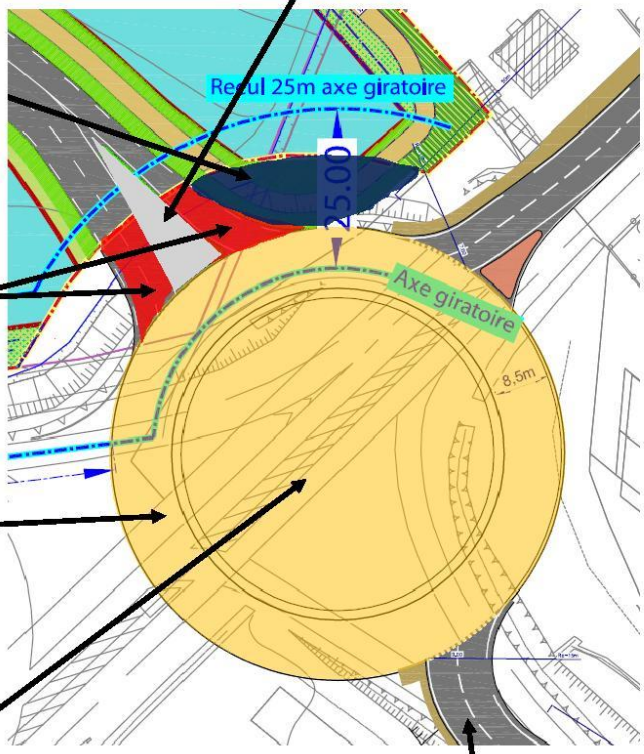
Ilot béton :
Travaux : Aménageur
Entretien : ASL
Domanialité : Département

Chemin piéton – espaces verts :
Travaux : Aménageur
Entretien : ASL
Domanialité : Département

Voiries entrée – sortie :
Travaux : Aménageur
Entretien : Département
Domanialité : Département

Voirie :
Travaux : Aménageur
Entretien : Département
Domanialité : Département

Anneau central :
Travaux : Aménageur
Entretien : Ville de VALLET
Domanialité : Département



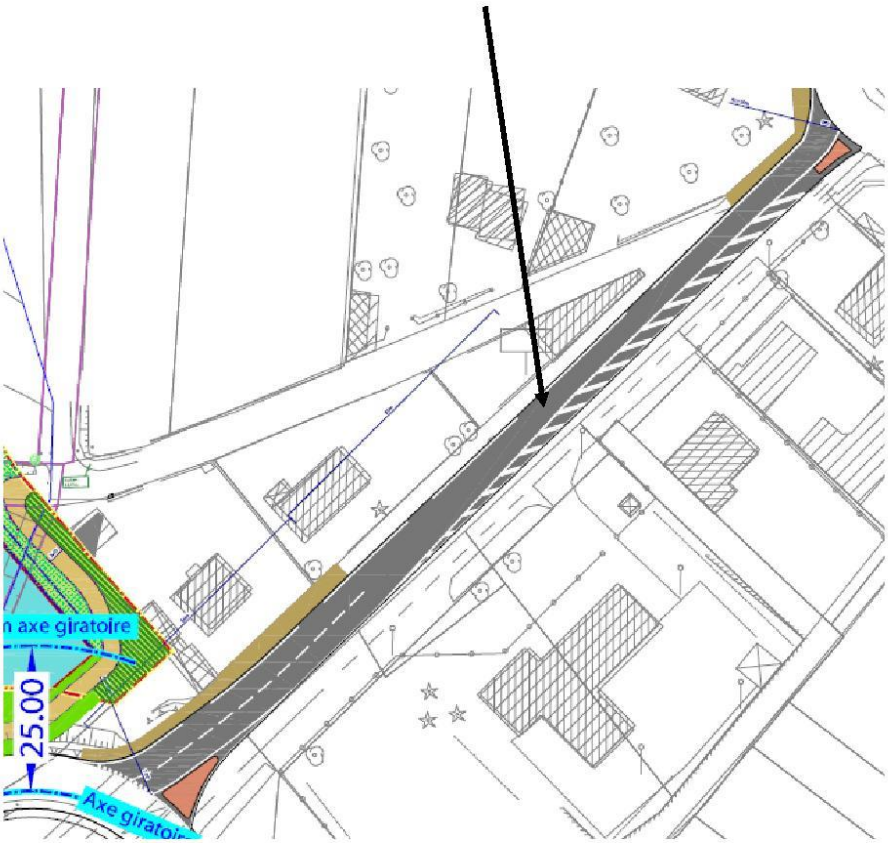
Aménagement de 2 voies d'entrée :
Travaux : Aménageur
Entretien : Etat
Domanialité : Etat

SNC LE BROCHET- Dossier de réalisation de ZAC SETUR – PU 10281
ZAC du Brochet Juin 2017

2

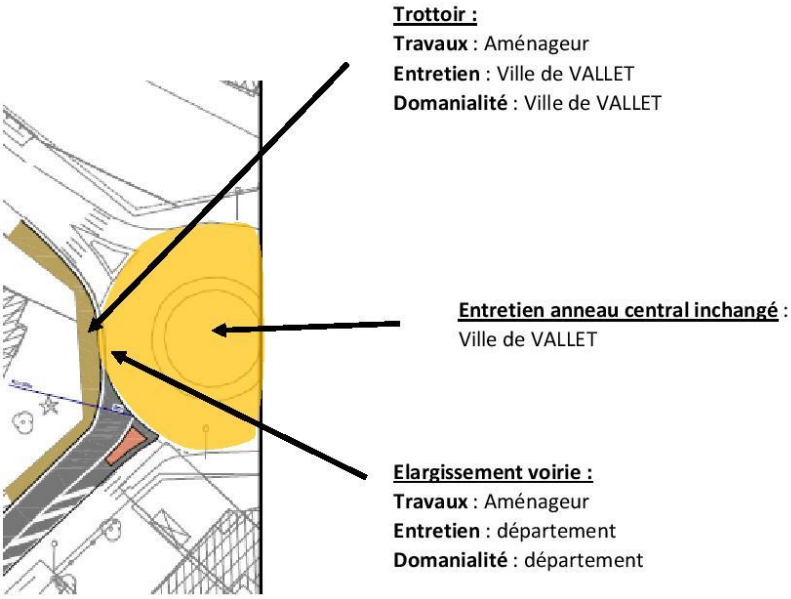
Liaison entre le giratoire Nord et le giratoire des 4 Moulins :

Travaux élargissement : Aménageur
Entretien : département
Domanialité : département



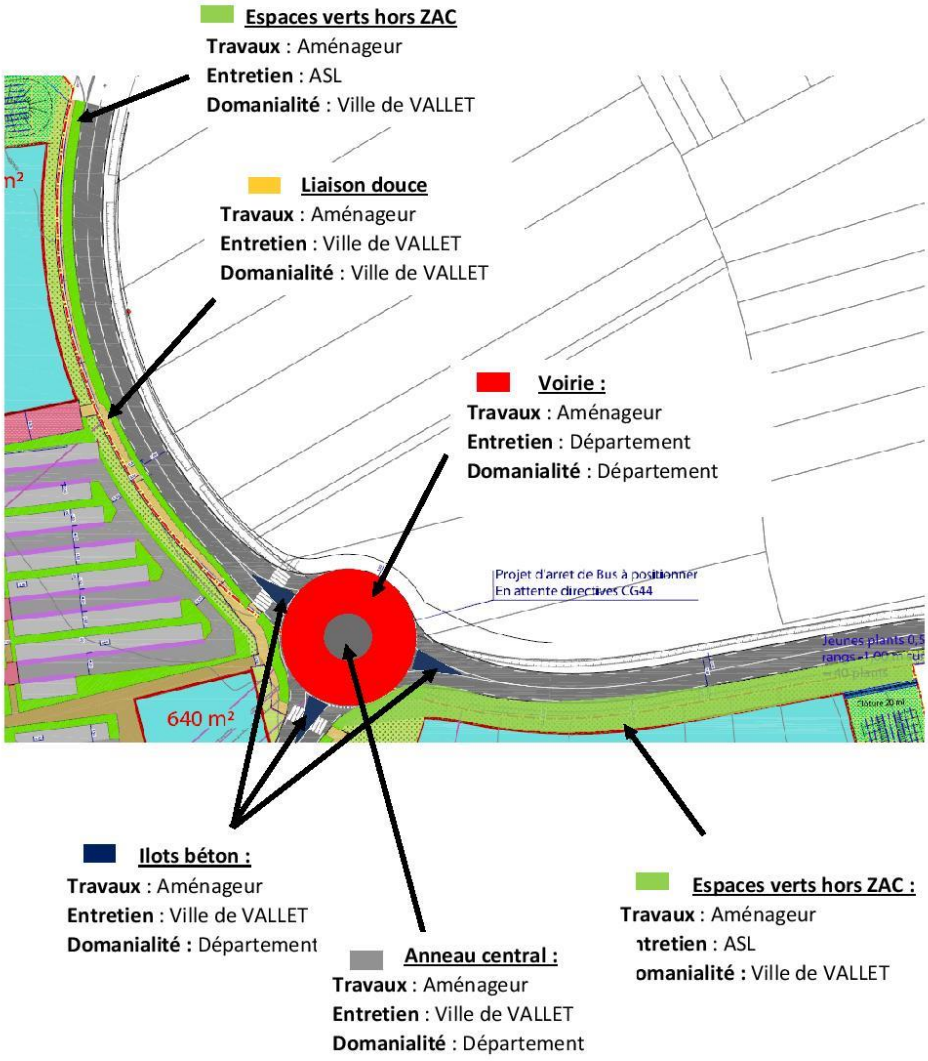
3

Giratoire des 4 moulins : redimensionnement léger pour faciliter les girations des PL



4

Giratoire Boulevard d'Espagne :



Convention technique et financière des aménagements de la ZAC du Brochet sur la RD763 avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique

Département **De Loire Atlantique**	**Communauté de communes** **Sèvre et Loire**	**SNC le BROCHET**

Convention à caractère technique et financier

Relative à la realisation des amenagements routiers sur la RD 763
Création de la ZAC du Brochet
sur la commune de VALLET

➢ année **➢ n° d'ordre**

ENTRE :
Le Département de Loire-Atlantique représenté par son Président, **M. Philippe GROSVALET**, faisant élection de domicile à l'Hôtel du Département - 3 quai Ceineray 44041 Nantes Cedex 1, agissant ès-qualité en vertu de la délibération de la commission permanente du 3 juillet 2017,

désigné ci-après par le terme "le Département"

d'une part,

ET :
La communauté de communes Sèvre et Loire, représentée par Monsieur Pierre-André PERROUIN, Président, domicilié Espace Antoine Guilbaud, 1,place Charles de Gaulle 44330 VALLET, agissant ès-qualité en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 11 janvier 2017

désignée ci-après par le terme "CCSL"

d'autre part,

ET :
La SNC LE BROCHET, représentée par Monsieur Bertrand DABIREAU, Directeur de l'aménagement, dont le siège social est à SAINT-GREGOIRE (35769 cedex) - Espace Performance – N - et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le n° 798 442 844

désigné ci-après par le terme "l'aménageur"

d'autre part,

PREAMBULE :

Les aménagements routiers sur la RD 763 s'inscrivent dans le cadre de la réalisation de ZAC du Brochet sur la commune de Vallet, opération menée sous la maîtrise d'ouvrage de la SNC du BROCHET par contrat de concession avec la communauté de communes Sèvre et Loire.

Les travaux devant être menés par l'aménageur sur le domaine public départemental impliquent la mise en place de cette convention liant la CCSL, l'aménageur et le Département, et régissant les limites d'intervention et de responsabilités pour tout ce qui concerne la voirie départementale 763.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'autoriser l'aménageur à réaliser sur le domaine public routier départemental (RD 763) les aménagements ci-après désignés, conformément au dossier joint en annexe, de définir les conditions techniques et administratives applicables à la réalisation et la remise de ces aménagements, et de définir les modalités de participation du Département.

1/6

Article 2 - Consistance des travaux

Les prestations consistent à :

- créer un carrefour de type giratoire sur la RD 763, au niveau du boulevard d'Espagne, qui admettra trois branches pour assurer le raccordement entre la RD 763 actuelle et l'accès à la future ZAC du Brochet,
- élargir la chaussée annulaire du giratoire nord de l'échangeur avec la RN 249, en réduisant l'ilot central et comprenant la réalisation de la structure supplémentaire et la réfection complète du revêtement,
- élargir la chaussée annulaire du giratoire sud de l'échangeur avec la RN 249, en réduisant l'ilot central et comprenant la réalisation de la structure supplémentaire et la réfection du revêtement sur la voie intérieure de l'anneau,
- doubler la chaussée de la RD 763 sur la branche nord du giratoire nord,
- créer la branche nouvelle d'accès à la ZAC du Brochet sur le giratoire nord de l'échangeur.

Elles comprennent l'intégralité des travaux nécessaires à la construction des ouvrages, permettant sa mise en service, ainsi que toutes prestations d'études et de contrôles nécessaires à la bonne réalisation des aménagements, tel que décrits dans les annexes citées à l'article 19 ci-après, faisant notamment état de l'ensemble des caractéristiques techniques.

Article 3 - Accord du Département

Chaque aménagement sur le domaine départemental fera l'objet d'un avis technique spécifique sur la base des plans projets fournis par la maitrise d'œuvre de l'aménageur, indiquant les prescriptions techniques précises de réalisation, notamment la constitution des chaussées.

L'aménageur, ou son maître d'œuvre produira, en concertation avec les services du Département, un dossier d'exploitation sous chantier, permettant de fixer les conditions d'exploitation de la RD 763 pendant les travaux.

En période de préparation ou de travaux, le Département prendra les arrêtés de circulation nécessaires pour les travaux concernant le domaine public départemental. L'aménageur, ou son maître d'œuvre. saisira le Département trois semaines au moins avant la mise en œuvre des prescriptions de l'arrêté.

En outre, avant toute ouverture de chantier sur le domaine public départemental, l'aménageur informera au préalable le Département.

L'aménageur fournira à cet effet au Département, quatre semaines au moins avant le début des travaux, un programme général d'exécution.

Ce planning précisera les dates de début et d'achèvement des travaux de chacune des phases essentielles de réalisation ainsi que de l'ensemble de l'opération. Il fera apparaître les périodes où les travaux concernent le domaine public départemental.

Il sera mis à jour en tant que de besoin durant toute la durée des travaux.

Article 4 – État des lieux

Avant le commencement des travaux, il sera procédé à un état des lieux contradictoire des zones du domaine public départemental affectées par les travaux et les installations de chantier de l'entreprise, si celles-ci sont implantées sur le domaine public départemental.

L'aménageur s'engage à rendre les emprises nécessaires au chantier dans leur état actuel.

Article 5 - Financement

Le Département apportera une participation financière à la réalisation de l'opération au titre de sa politique d'entretien du réseau routier départemental. Cette participation forfaitaire est fixée à 75 000€HT, soit 90 000€TTC et correspond à la prise en charge de la réfection du revêtement de la chaussée annulaire du giratoire nord de l'échangeur. Elle sera versée à l'aménageur selon les modalités suivantes :

- Un acompte de 50% au démarrage des travaux sur l'élargissement de la chaussée du giratoire nord,
- Un solde de 50% après la visite de sécurité validant la mise en service de l'aménagement.

Article 6 – Acquisitions foncières et occupation temporaire

Les terrains situés en dehors de l'emprise du domaine public routier, nécessaires à la réalisation des travaux définis à l'article 2 de la présente convention seront acquis par l'aménageur.

L'aménageur est autorisé à occuper temporairement le domaine public départemental pour y réaliser les travaux sus désignés, sous réserve de l'obtention des validations précisées à l'article 3.

Article 7 – Modification du projet en cours de travaux

Le Département sera tenu informé des adaptations mineures du projet qui pourront intervenir au cours des travaux ; en cas de modification significative du projet, son accord sera sollicité et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 8 – Maîtrise d'ouvrage des travaux

L'aménageur est le maître d'ouvrage pour l'ensemble des travaux qui seront exécutés sous la direction et le contrôle du maitre d'œuvre désigné par l'aménageur.

L'aménageur aura la charge de la mise en place et de la maintenance de la signalisation temporaire de chantier ainsi que des déviations de circulation nécessaires à la réalisation des travaux, après validation du dossier d'exploitation sous chantier et établissement des arrêtés de circulation par le Département.

L'aménageur s'engage à faire connaître à ses prestataires les prescriptions contenues dans la présente convention et les instructions données par le Département.

Les agents du Département auront accès en permanence à toutes les parties du chantier situées sur le domaine départemental actuel ou futur en vue d'assurer le contrôle de l'application des instructions et prescriptions prévues par la présente convention. Cependant ils devront impérativement se soumettre aux règles de sécurité du chantier de l'aménageur et devront prendre l'attache de la maîtrise d'ouvrage avant toute intervention sur chantier.

S'ils constatent un manquement au respect des instructions et prescriptions prévues par la présente convention, les agents du Département en feront immédiatement part à l'aménageur qui reste seul habilité à intervenir auprès de son maître d'œuvre ou des entreprises travaillant pour son compte, sauf en cas de danger immédiat pour la circulation sur la RD 763.

Dans un délai d'un mois suivant l'achèvement de l'ensemble des travaux, l'aménageur sera tenu de remettre en état les lieux mis à sa disposition qui auraient été endommagés.

Article 9 – Information du public

Les panneaux d'information du public, qui seront mis en place à l'initiative de l'un ou l'autre des cofinanceurs, ainsi que tout autre document d'information publié, devront faire apparaître le logo de chaque cofinanceur.

Article 10 – Responsabilité pendant les travaux

L'ensemble des travaux sera exécuté sous la responsabilité de l'aménageur qui devra prendre toutes les dispositions pour assurer ou faire assurer la sécurité du chantier.

h

Article 11 – Remise de la voie rétablie et du giratoire

11.1 - remise technique

À la fin des travaux prévus à l'article 2, les aménagements seront remis au Département. suivant la procédure ci-après :

- visite dite « de sécurité » par les services du Département. faisant l'objet d'un procès-verbal au vu duquel le directeur des déplacements du Département signera une décision de mise en service des ouvrages. qui formalise l'ouverture à la circulation publique des portions de voies nouvelles et du giratoire.

À défaut de cette décision, l'aménageur notifiera au Département, sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, la date précise retenue pour la mise en circulation.

À compter de cette date, la responsabilité du Département sera engagée vis-à-vis des tiers.

- visite dite « de remise au gestionnaire», réalisée conjointement par les services du Département et l'aménageur ou son maître d'œuvre , faisant l'objet d'un procès-verbal citant les éventuelles réserves susceptibles de s'opposer à une remise de l'ouvrage, ou à traiter dans le cadre de l'article 12 ci-dessous.

À compter de cette date (établissement du procès-verbal ou levée des réserves), la gestion et la prise en charge de l'entretien de l'ouvrage construit incomberont au Département.

La limite entre le domaine privé de la ZAC et le domaine public départemental est définie a priori par les bords extérieurs des giratoires de raccordement à la RD 763.

En conséquence, les aménagements créés ainsi que tout ouvrage réalisé dans le cadre de cette opération et rattaché à la RD 763 relèveront, une fois ces derniers remis selon la procédure décrite ci-avant, de la compétence du Département.

Les conventions de gestion établies entre le Département et la commune de Vallet préciseront pour chaque ouvrage la répartition de la responsabilité, et des charges de gestion, d'entretien et d'exploitation.

11.2- Transfert des emprises foncières

Après mise en service des aménagements, l'aménageur procédera à la délimitation modificative du Domaine Public Routier.

Le Département sera consulté sur le projet de délimitation modificative aux termes duquel les terrains d'assiette de la voie rétablie et du nouveau giratoire lui seront remis.

Le transfert à titre gratuit pourra être opéré au profit du Département et les frais associés à cette transaction (géomètre le cas échéant, notaire) seront à la charge de l'aménageur, la SNC Le Brochet.

Une fois propriétaire, le Département se chargera de l'intégration dans le domaine public des parcelles en question.

Un exemplaire du dossier sera remis par l'aménageur au Département.

Article 12 – Garantie de parfait achèvement

Pendant le délai de garantie de parfait achèvement d'un an à dater de la remise technique telle que spécifiée à l'article 11, l'aménageur prendra en charge la réparation de tous les désordres constatés dans les travaux exécutés en vertu de l'article 2. Cependant, si la remise au gestionnaire est postérieure à la mise en service des voies. ce délai sera réduit d'une durée égale à celle qui s'est écoulée depuis l'ouverture au public.

Ces désordres feront l'objet, de la part du Département, soit de réserves mentionnées au procès-verbal de remise, soit pendant la durée du délai de garantie, de notifications écrites pour ceux révélés postérieurement à la remise.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage de ces voies.

Article 13 – Dossier des ouvrages exécutés (DOE)

L'aménageur remettra au Département, dans un délai de trois mois après l'achèvement des travaux, un dossier des ouvrages exécutés comprenant les plans de récolement conformes à l'exécution, et les résultats des contrôles quantitatifs et qualitatifs réalisés sur l'ouvrage.

Article 14 – Réseaux publics ou privés dans le giratoire

Dans la mesure où des réseaux publics ou privés emprunteraient l'assiette ou l'emprise des voies remises, y compris dans le cas où ces derniers y sont implantés du fait de déviations ou de rétablissements rendus nécessaires par la présence du projet de ZAC, le Département fera son affaire de délivrer une permission de voirie aux propriétaires de ces réseaux.

Article 15 – Durée

La présente convention prend effet à compter de sa notification aux signataires, et expire un an après la date de la remise de l'ouvrage au Département.

Article 16 – Révision de la présente convention

La convention peut-être révisée, par voie d'avenant, à la demande de l'une ou l'autre des partie en fonction d'évènements nouveaux ou imprévisibles qui viendraient modifier les termes les termes du présent document. Celle-ci précisera les éléments modifiés de la convention sans que ceux-ci puissent conduire à bouleverser l'économie générale de la convention.

Les modifications des dispositions des annexes seront mises à jour par simple échange de courrier après accord des parties. Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution, de la validité et des conséquences de la présente convention.

Article 17 – Litiges

Toute action contentieuse sera portée devant la juridiction compétente saisise par l'une ou l'autre des parties.

Article 18 – Annexes de la présente convention

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 – Les plans d'aménagement des équipements routiers.
- Annexe 2 – Le projet d'aménagement du giratoire d'accès à la ZAC, boulevard d'Espagne

Article 20 – Correspondants

Toutes les dispositions relatives à l'application de cette convention seront suivies :

Pour la SNC du Brochet

Par : Bertrand DABIREAU
Espace Performance – N – 35769 Saint-Grégoire cedex
Tél : 02.99.23.16.46
Fax : 02.99.23.16.52

Pour la communauté de communes Sèvre et Loire

Par le Pôle Aménagement et Attractivité du Territoire
84 rue Jean Monnet, ZA de la Sensive 44450 Divatte sur Loire
Tél : 02 51 71 92 12
Fax : 02 51 71 90 10

Pour le Département

par la délégation vignoble du Département de Loire-Atlantique
2 cours des marches de Bretagne
CS 39431
44191 CLISSON Cedex
Tél: 02 40 06 69 44
Fax :02 40 06 69 39

Fait à Nantes, le 20 NOV. 2017

en 3 exemplaires originaux.
(1 original par partie prenante)

M. Philippe GROSVALET
Président du conseil départemental
de Loire-Atlantique

P/O

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président délégué

Jean CHARRIER

M. Pierre-André PERROUIN
Président de la communauté de communes
Sèvre et Loire

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE ET LOIRE

M. DABIREAU
Directeur de l'aménagement
SNC Le Brochet

SNC LE BROCHET
Espace Performance - Bât N
35769 SAINT GREGOIRE CEDEX
Tél : 02 40 50 54 17
Siret : 798 442 844 RCS RENNES

6/6

Courrier de la DIRO pour la prise en charge des travaux des bretelles de la RN249

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Communauté de Communes
Sèvre et Loire
09 JUIN 2017
ARRIVÉE

Direction Interdépartementale des Routes Ouest

District de Nantes

2017-066

Nantes, le 06 JUIN 2017

Monsieur le président de la communauté de communes,

Pour faire suite aux échanges avec vos services, je vous confirme que l'aménagement à deux voies de la bretelle sortante de l'échangeur de Vallet dans le sens Nantes-Cholet est prévue au programme de travaux qui seront réalisés du 18 septembre au 27 octobre 2017 sur la RN249 entre les communes de Vallet et Tillières.

Nous profiterons des moyens matériels et des mesures d'exploitation qui seront mis en place dans le cadre d'un important chantier d'entretien courant pour réaliser cet aménagement de sécurité, conformément aux plans du dossier de DUP de la ZAC du Brochet. Cette opération sera intégralement prise en charge financièrement par l'État.

Concernant l'aménagement de la bretelle sortante dans le sens Cholet-Nantes, rendue nécessaire par le trafic induit à terme par l'aménagement de la ZAC du Brochet, il convient que sa réalisation soit actée dans le programme des équipements publics et que son financement soit intégré au bilan de l'opération d'aménagement de la ZAC.

Lorsque le trafic généré rendra cet aménagement nécessaire, il conviendra de mettre en place une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage entre nos services.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chef de district

Damien Courbe

Monsieur le président de la communauté de communes Sèvre Loire
84 Rue Jean Monnet
44450 Divatte-sur-Loire

Copie : DIRO/SEM

Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 14h00-17h00
Tél. : 33 (0) 2 51 80 69 50 – fax : 33 (0) 2 51 80 69 59
3, Impasse de la Bernardière – CS 30431
44104 Nantes Cedex 4

www.diro@developpement-durable.gouv.fr

ANNEXES IV - EFFET DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

.....

❍ Etude énergétique du cabinet SOLARA

SOLARA INGENIERIE
15, rue de la Pentecôte
44880 SAUTRON
☎ : 02.40.63.45.83

NOTICE ENVIRONNEMENTALE

HYPER U VALLET

Zac du Brochet
44330 VALLET

Emission Originale : 26 Mai 2023

Ce document est la propriété de SOLARA INGENIERIE et de ses clients, et ne doit pas être diffusé à des entreprises concurrentes sans accord écrit de la part de SOLARA INGENIERIE

SOMMAIRE

I – OBJECTIF DU PROJET	3
II – PROFIL ENERGETIQUE DU SITE	4
III – CHOIX ENERGETIQUE - REGLEMENTATION THERMIQUE	7
IV – INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE	10
V – INSTALLATION FRIGORIFIQUE	14
VI –CHAUFFAGE – RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION	16
VII – GESTION DE L'EAU - EAU CHAUDE SANITAIRE	19
VIII – ECLAIRAGES	21
IX – GTB	24

I – OBJECTIF DU PROJET

L'objectif du projet est d'atteindre un bâtiment à énergie positive.

Pour atteindre cet objectif, les solutions techniques à retenir devront être les moins énergivores.

- Eclairage Leds sur l'ensemble du site,
- Récupération de chaleur sur le froid pour le chauffage
- Récupération de chaleur sur le froid pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire
- Vitrines réfrigérées à portes.
- Système de gestion technique du bâtiment (GTB)

Par ailleurs, une production d'énergie photovoltaïque sera indispensable pour atteindre cet objectif

II – PROFIL ENERGETIQUE DU SITE

2.1 – PROFIL ENERGETIQUE THEORIQUE

Les principaux postes de consommations d'énergie du magasin ont été pris en compte dans le calcul :

- Installations de chauffage et de climatisation Surface de Vente et mail chauffés à 19°C extérieur et climatisés à 26°C
- Installations frigorifiques au CO2,
- Eclairage Leds sur l'ensemble du site,
- Production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) électrique,
- Fours boulangerie – Hypothèse : 2 fours rotatifs gaz + 1 four à soles mixte,
- Autres équipements électriques dont :
  - Equipements divers laboratoires (machines à glace, chambres de pousse, …)
  - Equipements divers d'exploitation (chargeurs batterie, compacteurs, niveleurs, bureautique…)
- Système de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Installation photovoltaïque

2.1.1 – CONSOMMATION ENERGETIQUE GLOBALE DU SITE SANS PHOTOVOLTAIQUE

Le tableau ci-dessous présente le profil énergétique théorique du site, tel qu'il serait **sans installation photovoltaïque** :

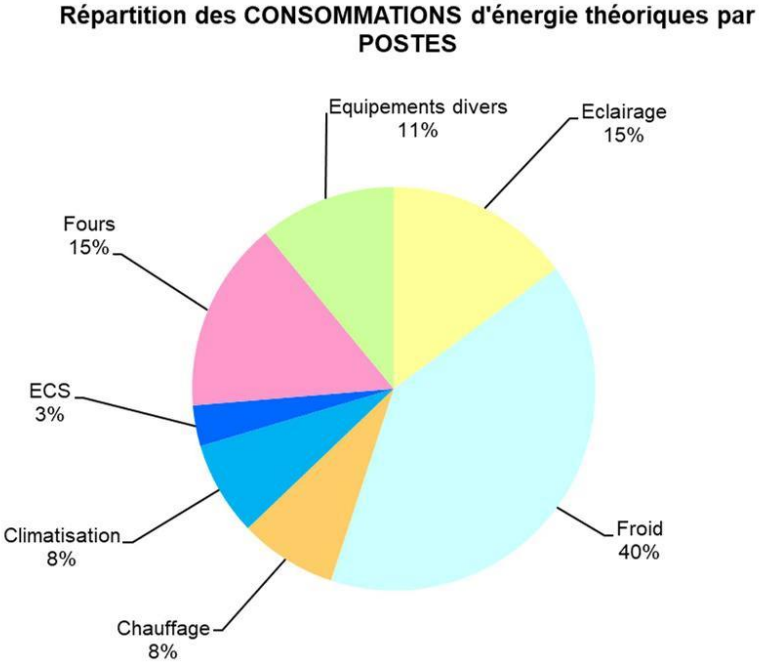
Energie	Consommations annuelles (kWh/an)	Consommations annuelles surfaciques (kWh/m² SDV)	Emission Carbone (Tonne eq CO2)/an
Electricité	2 223 038	395	187,5
Gaz	342 840		77,8
TOTAL	2 565 878		

A titre indicatif, le ratio de consommation du magasin actuel est de 569 kWh/m² -

Le gain est donc de 30 % par rapport au magasin actuel.

2.1.2 – UTILISATION DE L'ENERGIE PAR POSTES DE CONSOMMATION (théorique)

Répartition des consommations d'énergie théoriques par postes :



Ratios surfaciques des consommations d'énergie théoriques par postes SANS PHOTOVOLTAIQUE:

Poste	Consommations annuelles (kWh)	Consommations annuelles surfaciques (kWh/m² Surface de vente)
Eclairage	381 480	58,7
Froid	1 031 000	158,6
Chauffage	200 802	30,9
Climatisation	193 500	29,8
ECS	83 868	12,9
Fours	393 984	60,6
Equipements divers	281 244	43,3
TOTAL	**2 565 878**	**395**

2.1.3 – CONSOMMATION ENERGETIQUE GLOBALE DU SITE AVEC PHOTOVOLTAIQUE

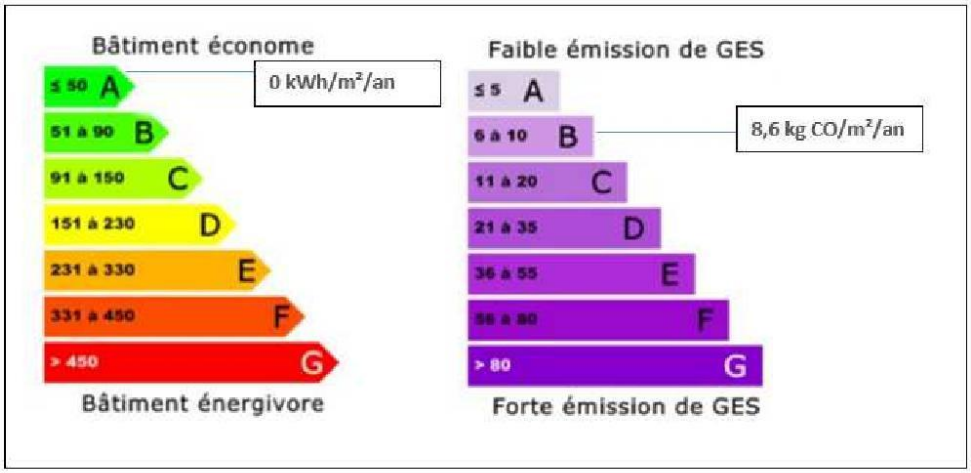
Le tableau ci-dessous présente le profil énergétique théorique du site, **avec prise en compte de l'installation photovoltaïque prévue :**

Energie	Consommations annuelles (kWh/an)	Consommations annuelles surfaciques (kWh/m² SDV)	Emission Carbone (Tonne eq CO2)/an
Electricité	-347 914	0	0,0
Gaz	342 840		77,8
TOTAL	0		

La production photovoltaïque compense les consommations d'énergie.

Le bâtiment est à énergie positive.

2.1.4 – ETIQUETTE ENERGETIQUE DU SITE



III – CHOIX ENERGETIQUE - REGLEMENTATION THERMIQUE

3.1 – CHOIX ENERGETIQUE : GAZ – APPROCHE EN ECONOMIE CIRCULAIRE

Le magasin aura une politique de limitation de ses déchets.

Les déchets organiques inévitables sont traités par une usine de méthanisation située à moins de 30 km (La Séguinière – 49 280) ce qui permet donc une valorisation énergétique de ces déchets. D'autre part l'impact transport est limité de par la proximité de l'exutoire.

Le magasin s'approvisionnera en gaz auprès de ce méthaniseur (le contrat de livraison en gaz naturel du magasin contiendra une garantie d'origine). Ce sera donc du **BIOGAZ** et une application concrète du principe d'économie circulaire.

3.2 – CALCUL REGLEMENTAIRE RT 2012 - ISOLATION

3.2.1 – REGLEMENTATION THERMQIUE

Compte tenu de la date de dépôt de permis :

- La partie Hyper doit se conformer à la RT2012.
- La partie bureaux doit se conformer à la RE2020.

3.2.2 – PRECONISATIONS ISOLANTS MAGASIN

⇨ *Isolation parois opaques :*

	U minimum	**Type isolant minimum (ou équivalent)**
Murs extérieurs zones chauffées	0,21 W/m².K	Rockbardage Energy avec Laine de roche de Rth 4,5 m².K/W Ep 150 mm
Toiture zones chauffées	0.24 W/m².K	Rockacier **classe C** nu Energy avec Laine de roche de Rth 4 m².K/W Ep 160 mm

3.2.3 – PRECONISATIONS ISOLANTS ZONE BUREAUX

⇨ *Isolation par l'extérieur et laine de bois :*

Afin de renforcer l'inertie de la zone bureaux et de réduire par conséquent les consommations de chauffage et rafraichissement, nous préconisons de traiter cette zone en maçonnerie avec isolation par l'extérieur en laine de bois (16 cm).

L'avantage de la laine de bois est d'offrir un déphasage thermique d'environ 8 heures.

3.2.4 – PROTECTIONS SOLAIRES

Les protections solaires sur les différentes parois peuvent apporter un **gain sur les consommations de rafraichissement de l'ordre de 15%.**

Toiture surface de vente :

La toiture sera **de teinte claire** pour favoriser le réfléchissement.

Les exutoires de fumée en toiture de la surface de vente et du mail pourront être équipés de protection solaire.

Gains énergétiques liés à l'optimisation de l'enveloppe :

Chauffage : 10%

Refroidissement : 15%

3.2.5 – PORTES TAMBOUR

Les entrées du public seront équipées de portes tambour afin de limiter les infiltrations d'air neuf, et, par voie de conséquence, les consommations de chauffage.

Gain de 50 % sur le taux d'infiltration d'air

IV – INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

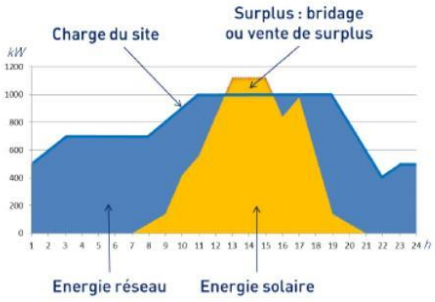
4.1 – GENERALITES AUTOCONSOMMATION PHOTOVOLTAIQUE

4.1.1 – PRINCIPE

L'énergie produite sera autoconsommée et le surplus de production par rapport aux besoins est estimé à 60% et est revendu sur le réseau à un tarif dépendant d'un appel d'offres.

Principe de l'autoconsommation :

Le graphique ci-dessous illustre la valorisation de l'énergie photovoltaïque produite par rapport à une courbe de charge quelconque sur une journée :



Le taux d'autoconsommation d'une installation photovoltaïque est le rapport entre l'énergie photovoltaïque consommée localement et l'énergie totale produite. Ce rapport est idéalement proche de 100%, signe d'un bon dimensionnement.

Le taux de couverture d'une installation photovoltaïque est le rapport entre l'énergie photovoltaïque consommée localement et la consommation totale du bâtiment. Ce rapport est très variable en fonction des courbes de charge et des surfaces installées. Pour un magasin, une couverture entre 15 et 30% est courante. La couverture optimale se situe en général aux alentours de 25%.

L'autoconsommation photovoltaïque nécessite d'être dimensionnée au plus juste de manière à maximiser les taux d'autoconsommation et de couverture sans sur-dimensionner l'installation.

Pour atteindre ces objectifs, le pilotage des équipements revêt une importance capitale, pour différer ou anticiper certaines charges électriques et les faire coïncider avec les pics de production photovoltaïque (c'est le rôle de la GTB).

Une autre orientation très favorable pour l'autoconsommation est le stockage d'électricité (batteries, ou stockage thermique en accumulation ou sous forme de glace), mais les techniques sont encore très marginales et très coûteuses.

Atouts de l'autoconsommation :

Les atouts d'une installation en autoconsommation sont :

- La diminution de la facture énergétique avec des retours sur investissement aux alentours de 10 – 15 ans.
- Une meilleure visibilité de la facture énergétique.
- Une indépendance relative de la production électrique et un circuit électrique raccourci.
- Une production d'origine renouvelable.
- Des contraintes administratives allégées par rapport à un projet en revente.

4.2 – OBJECTIF A ATTEINDRE

Afin que la production d'énergie photovoltaïque compense totalement la consommation d'énergie (électrique et gaz), on devra prévoir une puissance d'environ 2 440 kW, soit environ 5 800 panneaux.

4.3 – SOLUTIONS D'IMPLANTATION

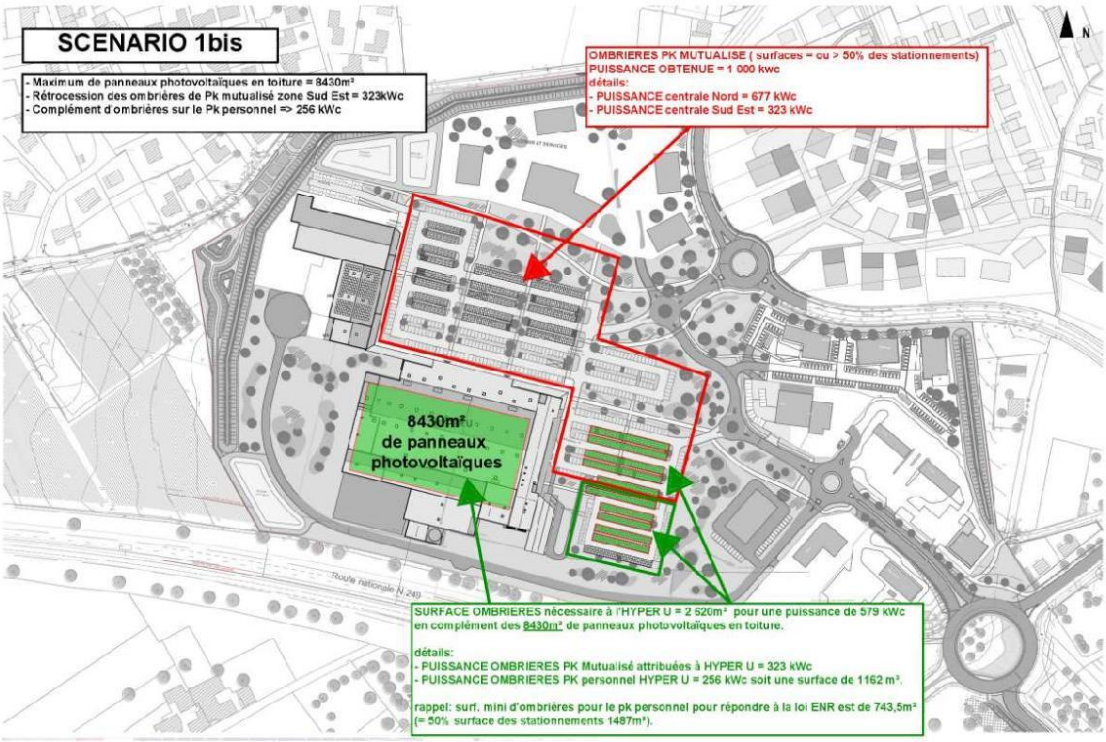
La loi Climat Energie impose un minimum de 30% (50% à partir de 2025) des zones de toitures créées à équiper en photovoltaïque (ou toiture végétale).

Toutefois, pour atteindre l'objectif d'un bâtiment énergie positive, ce taux devra être largement dépassé.

Nous proposons les solutions d'implantation suivantes pour le projet :

<u>En toiture</u> : 8 430 m², soit 1 863 kWc

<u>En ombrière de parkings</u> : 2620 m², soit 579 kWc



4.4 – BILAN PRODUCTION - CONSOMMATION

Projet Hyper U VALLET	Scenario pour être Bât à energie positive
Conso BASE calculée sur une SDV de 6500 m²	**2 565 878 kWh**
Surface Photovoltaïque en toiture réglementaire (50% toiture)	8 430 m²
eq en puissance	1 863 kWc
Surface Photovoltaïque de parking en ombrières	2 620 m²
eq en puissance	579 kWc
TOTAL Photovoltaïque HYPER U	2 443 kWc
Estimation autoconsommation (Hors stockage)	1 026 351 kWh
Estimation surplus	1 540 424 kWh
Total Production PV (Autoconso + revente)	**2 566 775 kWh**

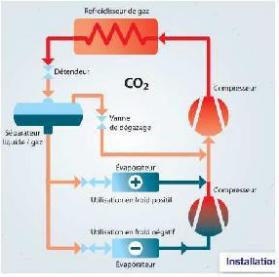
V – INSTALLATION FRIGORIFIQUE

5.1 – MEUBLES REFRIGERES

Les engagements des états pris sur la diminution des émissions de CO2 ont modifié complétement les fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques.

Compte-tenu du contexte général sur les fluides frigorigènes, nous préconisons en base la mise en place d'une production tout CO_2.

Le CO2 est utilisé en fluide frigorigène, c'est-à-dire que les frigories sont cédées aux émetteurs (évaporateurs chambres froides, vitrines réfrigérées) lors du changement d'état du CO2 (passage d'une phase liquide à une phase gazeuse).



Gain de 100 % des émissions de CO2 liées aux fluides.

L'installation comprendra un système de compression parallèle ainsi que des éjecteurs gaz et liquides
Gain de consommation : 30%,

5.2 – MEUBLES REFRIGERES

Afin d'optimiser les consommations, nous préconisons que :

- Tous les meubles mis en place soient équipés de ventilateurs dits de basse consommation
  Gain de 20 % de la consommation des vitrines.

- Les vitrines frigorifiques positives soient :
  - Equipées de portes à double vitrage
    Gain de 40 % de la consommation des vitrines.
  - De faible hauteur de 2m pour diminuer les déperditions frigorifiques
    Gain de 10 à 15 % sur la consommation de froid du meuble.

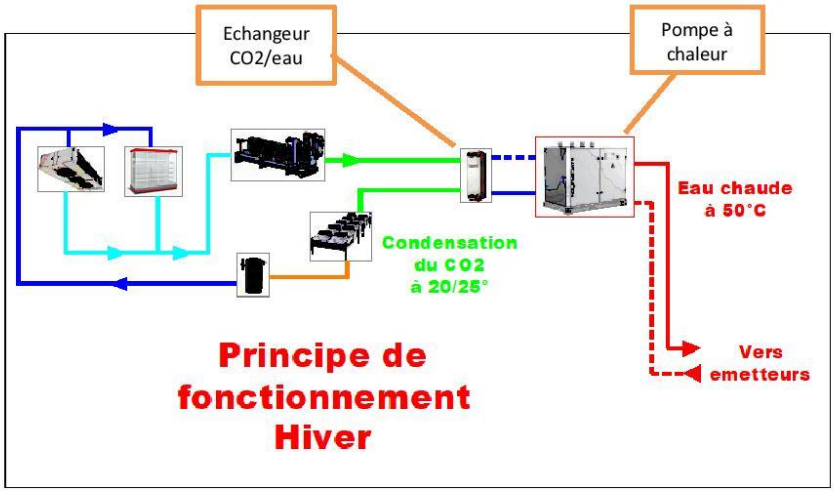
- Les bacs frigorifiques négatifs seront, de base, raccordés sur la production centralisée :

VI –CHAUFFAGE – RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION

6.1 – RECUPERATION DE CHALEUR POUR CHAUFFAGE

Le magasin sera équipé d'un système de récupération des calories émises par la production de froid pour chauffer la surface de vente et le mail.

Le principe consistera à installer en salle des machines un échangeur de chaleur CO2 / eau permettant de récupérer la chaleur rejetée, de la valoriser par une pompe à chaleur et de la transmettre aux émetteurs.



Gain 80 % sur la consommation de chauffage par rapport à une installation sans récupération de chaleur

6.2 – SURFACE DE VENTE ET MAIL

6.2.1 – ROOFTOPS (POMPES A CHALEUR AEROTHERMIQUES)

Il sera prévu d'installer en toiture des rooftops gaz (pompe à chaleur aérothermiques avec modules gaz constitués de chaudières à condensation en série incorporées aux appareils), ce qui permet de combiner sur une même machine les systèmes de chauffage, de rafraichissement et de déshumidification.

Ils seront choisis avec des options permettant la diminution des consommations d'énergie :

- Ventilateurs basse consommation
- Gestion analogique et économique des dégivrages (machines multi-circuits avec interdiction de dégivrage simultanés)
- Gestion du free-cooling
- Régulation de la qualité d'air par sondes CO2 (en fonction de l'occupation)

Gain de 5 à 10% sur la consommation de climatisation.

6.2.2 – DESTRATIFICATEURS D'AIR

Dans la surface de vente seront également installés des déstratificateurs d'air assurant à eux seuls un brassage d'air de 3 volumes/air.

Ils permettront de valoriser au mieux les dégagements calorifiques de l'éclairage et des occupants en période de chauffage et réduiront les temps de fonctionnement des ventilateurs des roof-tops.

6.3 – BUREAUX

L'inertie thermique sera valorisée par une ventilation nocturne en période estivale pour rafraîchir la masse et limiter les temps de marche des climatiseurs.

La sensibilisation des collaborateurs sera accentuée sur l'utilisation appropriée de la climatisation dans les bureaux
De plus, la GTB permettra de superviser l'ensemble et viendra couper la climatisation en cas de nécessité

Gain de 5 à 10% sur la consommation de climatisation des bureaux.

6.4 – VENTILATION

6.4.1 – MATERIEL PERFORMANT

Les ventilateurs utilisés pour traiter le conditionnement d'air dans l'ensemble des locaux seront à haute efficacité énergétiques (H.E.E.).

Gain de 60 % sur la consommation électrique

6.4.2 – REDUCTION DES TEMPS DE FONCTIONNEMENT

Les systèmes d'extraction des locaux de cuisson et de plonge des laboratoires de l'hypermarché seront gérés via la GTC pour limiter au maximum leur mise en service.

Différents asservissements seront effectués (contact de fin de cuisson, minuterie, détecteur de présence

VII – GESTION DE L'EAU - EAU CHAUDE SANITAIRE

7.1 – RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Afin de réduire la consommation en eau du site, et pour participer à l'effort collectif sur la diminution des niveaux d'eau dans les nappes, on prévoira de mettre en place une installation de récupération d'eau de pluie.

La cuve aura une capacité de 150 m3.

Celle-ci sera destinée principalement, après filtration et traitement :

- Au nettoyage des sols et de la cour de service
- A l'arrosage des espace verts et des plantes et fleurs vendues dans le magasin.
- Au remplissage de la cuve sprinkler.

Gain 80 % sur la consommation en eau des besoins de ces postes.

7.2 – LIMITATION DES CONSOMMATIONS

Les appareils sanitaires seront équipés de robinetterie temporisée (à poussoir ou à détection optoélectronique).

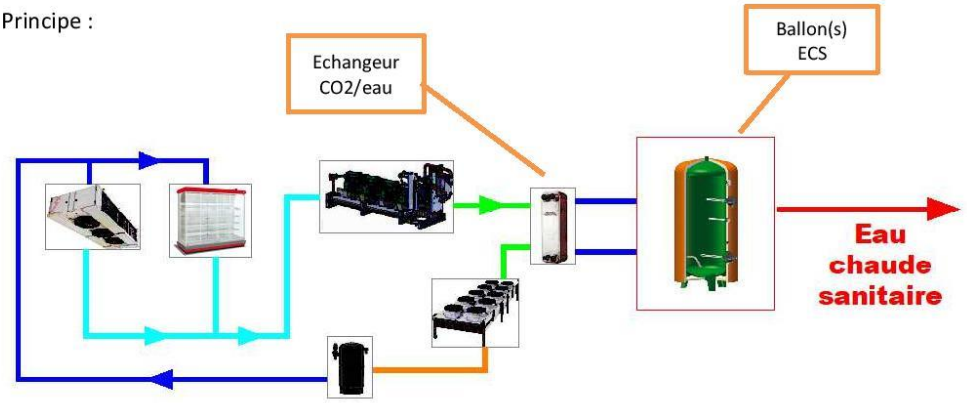
Les chasses d'eau seront équipées de mécanisme double débit (6/12litres)

Gain de 20 à 30 % des consommations d'eau sur les postes équipés

7.3 – RECUPERATION DE CHALEUR POUR EAU CHAUDE SANITAIRE

On prévoira de récupérer les calories rejetées par la production de froid pour préchauffer l'eau chaude sanitaire et assurer la base des besoins.

Principe :



L'échangeur de chaleur pour la récupération pour le préchauffage de l'ECS est positionné en amont de celui de la récupération de chaleur pour le chauffage, en sortie des compresseurs, lorsque le CO2 est très chaud et permet d'obtenir une eau chaude à 60/70°C.

L'eau chaude récupérée est stockée dans un ballon tampon de 1,5 m3 équipé d'une épingle électrique assurant l'appoint, avant d'être distribuée aux points de puisage.

Gain 90 % sur la consommation d'ECS par rapport à une installation sans récupération de chaleur.

VIII – ECLAIRAGES

8.1 – PRODUITS LEDS

Tous les éclairages du projet sont à base de leds.

Les produits choisis seront garantis 5 ans minimum et avec un facteur de dépréciation du flux élevé à 50 000 heures (par exemple L90 à 50 000 heures).
Ceci permet de disposer des sources les plus performantes à l'installation et sur la durée de vie du matériel.

La durée de vie théorique minimale des éclairages LED est de 50 000 heures.

8.2 – GRADATION DE L'ECLAIRAGE

L'éclairage naturel sera valorisé par un système de gradation de l'éclairage artificiel.

Ce système permet de diminuer ou d'augmenter progressivement l'éclairage artificiel en fonction des apports de lumière naturelle.

Gain de 15 % de la consommation de l'éclairage de la surface de vente

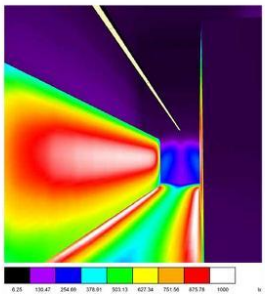
8.3 – ECLAIRAGE SURFACE DE VENTE

On pourra envisager plusieurs solutions pour l'éclairage de la surface de vente.

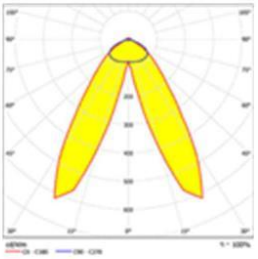
8.3.1 – SOLUTION 1 : ECLAIRAGE ASYMETRIQUE

Solution d'éclairage par chemins lumineux asymétriques dans les allées privilégiant la mise en valeur des produits.

Le ratio de puissance installée serait d'environ 9 W/m² au niveau des chemins lumineux.



Flux lumineux :

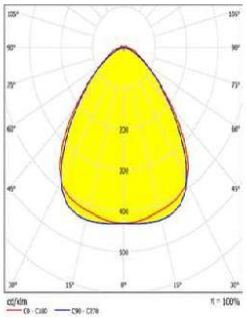


Dans la zone « frais », on pourra prévoir des projecteurs fixés sur rails.

8.3.2 – SOLUTION 2: NAPPE D'ECLAIRAGE

Solution consistant à réaliser une nappe d'éclairage assurant un niveau d'éclairement homogène (perpendiculaire aux allées):

Flux lumineux



IX – GTB

9.1 – GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

Il sera mis en place une installation de GTB permettant de contrôler en permanence les postes les plus susceptibles au dérapage, à savoir (par ordre d'importance) :

- Le froid,
- Le chauffage et le rafraichissement dans leur ensemble,
- La gestion du tarif EDF,
- L'éclairage dans son ensemble,
- La production photovoltaïque,

Ses principaux niveaux d'action se situeront donc :

- **Sur la Production de froid**
  - Suivi du réglage des pressions HP - BP (HP flottante en période d'hiver) suivant mode de chauffage,
  - Suivi de consommation électrique par Centrale.
- **Sur le Chauffage et le rafraichissement**
  - Commande des appareils de chauffage et rafraichissement en fonction des plages horaires, des températures extérieures, des demandes de chauffage ou rafraichissement, etc.
- **Sur la récupération de chaleur**
  - Pilotage et suivi de la récupération de chaleur en fonction des plages horaires, de la température extérieure, des demandes de chauffage, etc...
- **Sur la Ventilation**
  - Commande des différentes ventilations en fonction des paramétrages horaires.
- **Sur le Délestage**
  - Commande des différents délestages en fonction des puissances atteintes, des puissances souscrites, des périodes horaires de fonctionnement des appareils à délester (temporisation de marche, d'arrêt, compteurs, etc.).
- **Sur les Eclairages**
  - Commande des différents éclairages en fonction des paramétrages horaires.
- **Sur le Photovoltaïque**
  - Sonde d'ensoleillement – contrôle production – gestion défauts
- **Sur les Défauts techniques**
  - Gestion et visualisation des alarmes et des défauts.

- **Sur la Gestion des consommations**
  - Compteurs d'énergie électrique sur postes clés (froid, chauffage, climatisation …).
  - Compteurs sur principaux postes de consommateurs d'eau.

Exemple de synoptique :

Economie : 5 à 10 % de la facture annuelle,

9.2 – CONTROLE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le suivi à distance des installations du site sera assuré par un contrat de contrôle des performances énergétiques engageant le bureau d'études Solara sur la consommation globale.

La mission de contrôle des performances inclut :

- La remise d'un rapport annuel des performances obtenues :
  - Comparaison des performances par usage sur 3 années.
  - Calcul de ratio de consommation par usage et comparaison entre site de même importance.

- La réception des alarmes sur pertes des performances et intervention auprès des installations concernées (par ordre d'importance) :
  - Réglages anormaux.
  - Dépassement de la puissance électrique souscrite.
  - Consommation anormale des postes assujettis à dérives.
  - Anomalies diverses.

- Le paramétrage des consignes (température, pression, seuil de luminosité…)

- Les réglages des horaires, …

- Le suivi de la production d'énergie électrique de la centrale photovoltaïque

❍ Note descriptive sur le mélange terre/pierre/gazon

GINJAUME
ARCHITECTURE ET PAYSAGE

NOTE DESCRIPTIVE : LE MELANGE TERRE-PIERRE

DEFINITION

Le mélange terre-pierre est un système de reconstruction des sols qui permet d'assurer en même temps la portance du sol, et la croissance et le développement des racines de la végétation.

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes (exemple de référence pour la définition d'un espace libre de « pleine terre » : le PLU de Nogent-sur-Marne) :

- Son revêtement est perméable.
- Sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).
- Il peut recevoir des plantations.

D'après ces critères, le revêtement en mélange terre-pierre est un espace libre de pleine terre.

PRINCIPE

Le principe du mélange terre-pierre consiste simplement à mélanger de la terre végétale et des pierres. Les pierres juxtaposées créent un squelette rigide et résistant au compactage. Les pierres se bloquent les unes les autres pour former le squelette autobloqué portant, laissant des espaces libres entre elles où la terre se localise sans compactage. Les racines des plantes et des arbres peuvent ainsi coloniser la terre en contournant les pierres.

CARACTERISTIQUES

Ces propriétés s'obtiennent en mélangeant en volumes 60 à 65% de pierres (2 volumes) et 35 à 40% de terre (1 volume).

La composition du mélange terre-pierre permet de :

- Stabiliser le sol afin que les espaces verts ne soient pas dégradés.
- Favoriser la croissance de végétaux.

Roser Ginjaume Gratacos - 22 bd Marcel Sembat -11100 Narbonne - T. 07 70 22 42 41 - agence@ginjaume.fr

GINJAUME
ARCHITECTURE ET PAYSAGE

DUREE DE VIE

La durée de vie du mélange terre-pierre engazonné dépend :

- D'usage adapté (espace vert en l'occurrence)
- D'un entretien adapté (arrosage si engazonnement)

UTILISATION ENVISAGEE DAN LE CADRE DU PROJET DE LIDL

Compte-tenu de la surface d'espace vert très importante, en alternative aux autres types de revêtements (stabilisé, paillage naturel biodégradable, prairie rustique), nous proposons un traitement paysager alternatif sur certaines parties, permettant :

- De maîtriser les coûts sur ces zones en pleine terre, tout en proposant un volet paysager très qualitatif à l'échelle de l'ensemble du projet.
- D'éviter toute détérioration des aménagements paysagers qualitatifs en cas d'occupation anarchique de périphéries.

ENTRETIEN

- Minimum : deux tontes par an (une au printemps et une en été)
- Maximum : passage de la tondeuse ou du coupe-bordure toutes les 2 à 3 semaines

Réensemencement de semis de gazon rustique adapté à la région au fur et à mesure du temps si nécessaire.

EXEMPLE DE RENDU

Mélange terre-pierre avant engazonnement

Revêtement en mélange terre-pierre : l'herbe est grillée par la sécheresse

Roser Ginjaume Gratacos - 22 bd Marcel Sembat -11100 Narbonne - T. 07 70 22 42 41 - agence@ginjaume.fr

Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC du Brochet

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le 20 FEV. 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de création
de la ZAC du Brochet
sur la commune de VALLET (44)

Introduction sur le contexte réglementaire

L'avis qui suit, a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Brochet sur la commune de Vallet et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Ce projet de ZAC du Brochet, porté par la communauté de communes de Vallet, est situé sur la commune de Vallet, au cœur du vignoble nantais. Cette ZAC à vocation économique couvre une superficie d'environ 17,5 ha afin d'assurer le transfert et l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités sur le territoire de la communauté de communes. Le programme prévisionnel prévoit au maximum environ 90.000 m² de surface de plancher.

Le site se situe au sud-ouest de l'agglomération de Vallet, en bordure de la RD 743 et de la RN 249 et à proximité d'un échangeur de la RN 249.

Cette zone a vocation à accueillir le transfert de l'Hyper U en périphérie du centre-ville. Son périmètre important est motivé par la nécessité de permettre l'accueil de commerces de vêtements, chaussures, articles de sport, bricolage, meubles-literie-décoration sans concurrence avec l'offre du centre-ville. Le projet de PLU identifie cette ZAC par un zonage 2AUec.

2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Le site d'implantation de la ZAC ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il comprend des parcelles agricoles (fourrage), des vignes, des friches, un jardin et un plan d'eau présentant une sensibilité écologique moyenne du fait de la présence d'amphibiens mais de faibles intérêts floristiques. Plusieurs espèces protégées ont été repérées sur le site (avifaune et amphibiens).

S'agissant d'un projet de ZAC, il présente des enjeux en terme d'optimisation de l'espace consacré à une nouvelle urbanisation et de la desserte, ainsi que de qualité de vie pour les riverains. Par ailleurs, les vues depuis les axes routiers en périphérie immédiate du site devront être soignées.

3 - Qualité de l'étude d'impact

3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'état initial est globalement de bonne qualité et permet de bien identifier les enjeux environnementaux des sites et de leurs abords.

Le dossier présente également une synthèse claire de ces enjeux.

3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser

L'étude d'impact présente, par thématiques, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune de ces thématiques.

L'étude d'impact comprend une évaluation des incidences de la ZAC sur le site Natura 2000 des marais de Goulaine et conclut à juste titre en l'absence d'incidences.

Les volets « infrastructures de transport », « impacts cumulés avec d'autres projets connus » et « modalités de suivi des mesures » requis par l'article R 122-5 du code de l'urbanisme auraient mérité d'être plus développés et être complétés par des éléments quantitatifs.

3.3 - Justification du projet

L'étude d'impact doit présenter les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.

La communauté de communes justifie son choix par l'impossibilité d'étendre la zone commerciale de Champilambart qui est saturée, l'absence de foncier à vocation commerciale et tertiaire, son accessibilité (RD 763 et RN 249 ainsi qu'une ligne de bus) et la présence de faibles intérêts écologiques.

Il aurait cependant été souhaitable d'évoquer le devenir de la zone commerciale de Champilambart après le transfert de l'Hyper U, notamment en terme d'impacts paysagers.

Quatre scénarios d'aménagement de la zone ont été étudiés sur la base d'une analyse multicritères et pour une superficie variant de 16,5 à 18,8 ha.

La commune de Vallet, définie comme pôle d'équilibre par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, joue un rôle réel de centralité locale sur le plan de l'offre d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques. Le projet de ZAC est compatible avec le rôle de pôle de centralité de Vallet.

Au regard du SCoT du Vignoble Nantais, la commune de Vallet fait partie des villes ayant un potentiel de développement important, elle est ainsi classée en catégorie A. Un projet de pôle d'activités majeur intercommunal est identifié dans le PADD du SCoT.

Le projet de développement commercial traduit dans la ZAC est donc en adéquation avec le statut offert par le SCoT à la commune de Vallet.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique est clair. Il aurait cependant pu être complété par la conclusion sur l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 des marais de Goulaine.

3.5- Analyse des méthodes

L'étude d'impact précise de façon succincte les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. Le nom des auteurs n'est pas précisé dans le dossier.

4 – Prise en compte de l'environnement par le projet

Le projet entraîne la suppression du plan d'eau présentant des intérêts écologiques modérés et qui sera compensée par la création d'une zone humide au nord-ouest du site d'une surface égale au double de celle qui sera supprimée, soit 2000 m² environ.

Le projet prévoit la réalisation :
- d'un dispositif de traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel qui se traduit par l'installation de trois bassins de rétention. Le dimensionnement et le débit de fuite devront être conformes au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire, à savoir 3 l/ s/ ha, pour une pluie d'occurence décennale et sans problème d'inondation à l'aval ;
- de merlons boisés pour limiter les nuisances sonores sur les pourtours ouest, nord et est de la ZAC ;
- le maintien de perspectives visuelles vers l'église ;
- de boisements en frange de la ZAC ;
- de cheminements doux et d'un arrêt de bus.

La participation d'un bureau spécialisé en acoustique dans ce dossier apporte des éléments très intéressants quant au principe d'aménagement de cette zone d'activités proches de secteurs habités. Les nombreuses prescriptions issues de cette étude acoustique (merlon, regroupement d'activités tertiaires proches des habitations, localisation étudiée des installations techniques bruyantes des activités ...) devront donc être appliquées. Il serait également intéressant de prévoir la consultation d'un bureau d'étude en acoustique dans le cadre du suivi de l'aménagement de cette zone.

Par ailleurs, la capacité de la station d'épuration sera suffisante pour traiter les apports supplémentaires d'eaux usées.

Au-delà du maintien de perspectives visuelles vers l'église, le projet devrait assurer une meilleure intégration paysagère des protections phoniques (merlons).

Afin d'améliorer la fluidité du trafic routier, le projet prévoit des aménagements sur la RD 763 et l'échangeur de la RN 249, qui ne relèvent pas de la collectivité mais des gestionnaires de réseaux : le Conseil général et l'État (DIR Ouest). Il sera donc nécessaire de vérifier l'acceptabilité de ces aménagements avec les deux gestionnaires. Il sera également nécessaire de respecter les règles de constructibilité vis-à-vis de la RN 249 dont notamment un recul minimal par rapport à l'axe de cette route (en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

5 – Conclusion

Avis sur les informations fournies

L'étude d'impact est de bonne qualité et livre au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Il manque cependant des éléments chiffrés relatifs aux volets « infrastructures de transport », « impacts cumulés avec d'autres projets connus » et « modalités de suivi des mesures » requis par l'article R 122- 5 du code de l'urbanisme.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet prend en compte les principaux enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin de limiter les impacts pressentis. Le projet devrait cependant rechercher un meilleur traitement paysager des protections phoniques (merlons).

La faisabilité des aménagements routiers relatifs à la RD 763 et RN 249 ainsi que le respect des règles de constructibilité du fait de la présence de la RN 249 devront être étudiés avec le Conseil général et l'État (DIR Ouest).

Pour le préfet de la région Pays de la Loire,
et par délégation,
la secrétaire générale
pour les affaires régionales

Sandrine GODFROID

ANNEXES V - EFFET DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR

.....

❍ Liste des fournisseurs HYPER U

LES FOURNISSEURS LOCAUX			
ENTREPRISE	ACTIVITE	CODE POSTAL	COMMUNE
GIRARDEAU	MINOTERIE	44190	BOUSSAY
PAT'FONDINES	PÂTISSERIE SECHE	44240	SUCE SUR ERDRE
GAEC DE LA GALAXIE	FROMAGE	44430	LE LOROUX BOTTEREAU
CABRI D'ANJOU	FROMAGE	49120	CHEMILLE
FERME DU TERRIER	YAOURT	85013	BAZOGES EN PAILLERS
LAITERIE DE MONTAIGU	BEURRE CREME	85600	MONTAIGU
QUOI DE N ŒUF POULETTE	ŒUFS	44430	LA REMAUDIERE
CHENI FRUITS	POMMES POIRES	49450	ST MACAIRE EN MAUGES
CATEL ROC	CREPES GALETTES	44119	TREILLIERES
ANNE DE BRETAGNE	ABAT TRIPERIE	44470	THOUARE SUR LOIRE
SARL LE FUMOIR	SAUMON FUME	49270	OREE D'ANJOU
SAVEURS DE MAUGES	CHARCUTERIE	49110	LE PIN EN MAUGES
PIVETEAU BOUCHERIE	CHARC. SAUCISSES	44140	MONTBERT
LES DELICES DE CLOBERT	CHARC SALAISON	85590	LES EPESSES
SCAVO	ABATTOIR	44143	REZE
SCEA CHARPENTIER	MOULES	44770	LA PLAINE SUR MER
EARL EGRON VALLEE	HUITRES	56370	LA TOUR DU PARC
CHAGNEAU	HUITRES	44580	BOURGNEUF
DOMAINE DU BOIS JOLY	VIN	44330	LE PALLET
GUILLAUME CHARPENTIER	VIN	44430	LE LOROUX BOTTEREAU
LOIRET VINCENT	VIN	44330	LE PALLET
SARL VINS DINS LEBRIN	VIN	44330	LA REMAUDIERE
DOMAINE P LUNEAU PAPIN	VIN	44430	LE LANDREAU
DOMINIQUE BEATRICE HARDY	VIN	44330	MOUZILLON
DROUARD CHRISTOPHE	VIN	44690	MONNIERES
EARL LECHAT ET FILS	VIN	44330	VALLET
EARL PETITEAU M ET V	VIN	44330	LE PALLET
EARL DAVID DUVALLET	VIN	44330	VALLET
GAEC DU BOIS PERRON	VIN	44430	LE LOROUX BOTTEREAU
MERLAUD C ET R	VIN	44330	VALLET
PATRICK LEBAS	VIN	44330	VALLET
VIGNOBLE DE L'ECHASSERIE	VIN	44330	VALLET
VIGNOBLE GUERIN	VIN	44330	VALLET
DISTILLERIE VRIGNAUD	CREMES LIQUEURS	85320	MAREUIL EN LAY
LE NATILLAIS	LIQUEURS SANS ALC	44840	LES SORINIERES
PINSON	CONFISERIE	85600	BOUFFERE
MIELLERIE DE LA VIOLETTE	MIEL	85610	CUGAND
MUROISE ET COMPAGNIE	CONFITURE	44330	VALLET

ANNEXE VI - EFFET DU PROJET EN MATIERE SOCIALE

❍ Liste des prestataires

LES PRESTATAIRES DE SERVICE LOCAUX			
NOM	ACTIVITE	CODE POSTAL	COMMUNE
Paysage du vignoble	Paysagiste	44330	Vallet
Centrale réfrigération	Frigoriste	44800	Saint-Herblain
Eiffage	Electricité	85600	Montaigu
Crédit mutuel	Banque	44330	Nantes
CiC	Banque	44330	Nantes
Buciol	Maçonnerie	44330	Vallet
SRM	Récupérateur Métaux	44330	Mouzillon
Norauto	Entretien Véhicule	44330	Vallet
Dubillot environnement	entretien réseaux eau	44840	Les Sorinnières
Gautier tp	Tp	44690	La Haie-Fouassière
Initial	Entretien	44980	Sainte-Luce-sur-Loire
Petit camion blanc	Livraison drive	44330	Vallet
Aria	Entretien Sillo	44116	Vieillevigne
Guemas	Assurance	44190	Clisson
Bourmaud	entretien bvp	44115	Haute-Goulaine
BPA	Banque	44140	Rezé
SEV	enseigne	85600	Saint-Georges-de-Montaigu
Geodis	Transport Express	44860	Saint-Aignan-de-Grand-Lieu
Humanis	Epargne Salarial	49300	Cholet
Secob	Comptabilité	44100	Nantes
Optimum securité	Sécurité	44470	Carquefou
TEB	Video	44830	Brains
Kelio	Gestion planning personnel	49300	Cholet
Samsic	Nettoyage magasin	44700	Orvault
RGIS	Inventaire	44470	Carquefou
Solara	BET	44880	Sautron
Chauviré	Carrelage	44330	Vallet
Faun	Architecte	44100	Nantes
Madic	Maintenance Station	44047	Coueron
Lachon vallais	Avocat	44100	Nantes
Greenflex	GTB	44160	Saint-Herblain
Agence Intérim	Interim vallet	44330	Vallet

❍ Liste des associations et clubs sportifs de l'HYPER U

LES ASSOCIATIONS ET CLUBS SPORTIFS			
NOM	ACTIVITE	CODE POSTAL	COMMUNE
VSV	VELO	44330	VALLET
BMX CLUB	BMX	44330	VALLET
ESV	FOOT	44330	VALLET
ETOILE MOUZILLONNAISE	FOOT	44330	MOUZILLON
FCEV	FOOT	44330	CHAPELLE HEULIN/MONNIERES
FCLL	FOOT	49270	LANDEMONT
ABAC	FOOT	44330	LA BOISSIERE DU DORE
ARCT	FOOT	49230	TILLIERES
CHVB	VOLLEY	44330	LA CHAPELLE HEULIN
HANDBALL VALLET	HAND	44330	VALLET
LE LANDREAU HANDBALL	HAND	44430	LE LANDREAU
PVB	BASKET	44330	VALLET
GSV	BASKET	44330	LE PALLET
ASHBB	BASKET	44330	LA CHAPELLE HEULIN
MOINE BASKET CLUB	BASKET	49230	ST GERMAIN/MOINE
ELAN DES MAUGES	BASKET	49270	ST LAURENT DES AUTELS
EMTT	TENNIS DE TABLE	44330	MOUZILLON
TENNIS CLUB	TENNIS	44330	VALLET
ARC NATURE	TIR A L'ARC	44330	VALLET
JUDO CLUB	JUDO	44330	VALLET
RUGBY CLUB	RUGBY	44430	LE LANDREAU
AMIS DES SENTIERS	MARCHE	44330	VALLET
EMG	GYM	44330	MOUZILLON
AGV	GYM	44330	VALLET
VALLET FITNESS	GYM	44330	VALLET
GYM TONIC	GYM	49270	ST LAURENT DES AUTELS
TONIC FAM	GYM	44330	MOUZILLON
YOGA SOUFFLE DETENTE	YOGA	44330	VALLET
SURYAYOGACLUB	YOGA	44430	LE LANDREAU
VALLET DANCE	DANCE	44330	VALLET
AMJM	DANCE	44330	MOUZILLON
LES LUCIOLES	DANCE	44330	LA CHAPELLE HEULIN
MOUZIDANSONS	DANCE	44330	MOUZILLON
ESCRIME VALLETAISE	ESCRIME	44330	VALLET
VALLET SHORINJI KEMPO	SHORINJI KEMPO	44330	VALLET
TGV LUTTE	LUTTE	44330	VALLET
RCN VALLET	ATHLETISME	44330	VALLET
ATV TAEKWONDO	ART MARTIAL	44330	VALLET
ALCH	SPORTS DIVERS	44330	LA CHAPELLE HEULIN
CENTRE EQUESTRE VALLETAIS	EQUITATION	44330	VALLET
EXPO VALL	EVENEMENT	44330	VALLET
CHAMPILAMBARD	LIEU DE CULTURE	44330	VALLET

LES ASSOCIATIONS ET CLUBS SPORTIFS			
NOM	ACTIVITE	CODE POSTAL	COMMUNE

HARMONIE	MUSIQUE	44330	VALLET
SOS CALVAIRES	PATRIMOINE	44330	VALLET
L'OUTIL EN MAIN	INITIAT METIERS	44330	VALLET
CLUB DE SCRABBLE	SCRABBLE	44330	VALLET
CLUB DE L'AGE D'OR	ACTIVITES AINES	44330	VALLET
ASSO BONNE FONTAINE	ANIM VILLAGE	44330	VALLET
ASSO DES 7 VILLAGES	ANIM VILLAGE	44330	VALLET
CARNAGE ASSO	MUSIQUE	44330	VALLET
CHORALE DE VALLET	CHORALE	44330	VALLET
BBALS	LOISIRS ET SPORT	44430	LE LANDREAU
LES AINES DU LANDREAU	ACTIVITES AINES	44430	LE LANDREAU
TELETHON VALLET	TELETHON	44330	VALLET
SECOURS CATHOLIQUE	CONVIVIALITE	44330	VALLET
PILE POIL SAUVETAGES	PROTEC ANIMAUX	49600	GESTE
SER VOLANT		44330	VALLET
LE LIEN D'ANTOINE	ENFANTS HOSPITAL	44330	MOUZILLON
VAINCRE LA MUCOVISCIDO	MUCOVISCIDOSE	44430	LE LANDREAU
RESTO DU CŒUR	DON ALIMENTAIRE	44330	VALLET
BANQUE ALIMENTAIRE ANTENNE LOIRE ATLANTIQUE	DON ALIMENTAIRE	44330	VALLET