EXTENSION DE 4 790 M² D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR CRÉATION DE 3 MOYENNES SURFACES NON ALIMENTAIRE

SAS VALONNE INVEST

PC43 - Réalisé en juillet 2025



RUE DE BAZINIERES
85000 – LA ROCHE-SUR-YON

EC&U
ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL & URBANISME
7 RUE DE LA GALISSONNIÈRE - 44000 NANTES • WWW.EC-U.FR • CONTACT@EC-U.FR • TÉL. : 02 40 04 02 11

CDAC
LA ROCHE-SUR-YON

SOMMAIRE

Conformément à l'Article R752-6 du Code de Commerce modifié par DÉCRET n°2019-331 du 17 avril 2019 - art. 4, la demande est accompagnée d'un dossier comportant les éléments suivants :

1. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET 19

A . Projet de création d'un magasin de commerce de détail 21

B . Projet de création d'un ensemble commercial 21

C. Projet de création ou d'extension d'un point permanent de retrait 21

D . Projet d'extension d'un ou plusieurs magasin de commerce de détail 21

E. Projet de changement de secteur d'activité 23

F. Projet de modification substantielle 23

G. Autres renseignements 23

2. CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET 35

3. EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 37

A . Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement 41

B . Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que les capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes 45

C . Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules 47

D. Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, fréquence et amplitude horaire de la desserte de ces arrêts 49

E . Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients 51

F . Documents garantissant les financements des aménagements envisagés de la desserte du projet et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial 55

4 . EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 57

A . Présentation des mesures autres que celles résultant d'obligations réglementaires destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments 59

B . Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et leur contribution à la performance énergétique des bâtiments, et fourniture d'une liste descriptive des produits, équipements et matériaux de construction utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie 63

C. Le cas échéant, dans la limites fixées aux articles L. 229-25 et R. 229-47 du code de l'environnement, description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter 7I

D . Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols 73

E . Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets 75

F . Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur 77

G . Le cas échéant, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et mesures de compensation envisagées 79

5 . EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS 8I

A . Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise 83

B . Le cas échéant, contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat, notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation 85

C . Le cas échéant, mesures propres à valoriser les filières de productions locales 89

D . Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs 9I

6 . EFFET DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE 93

A . Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales 95

B . Les accords avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi 97

ANNEXE 1 - K-bis 99

ANNEXE 2 - Maitrise foncière 101

ANNEXE 3 - Plans 139

ANNEXE 4 - Étude trafic 163

ANNEXE 5 - Étude thermique 225

ANNEXE 6 - Tableau de synthèse conformité 237

Projet d'extension d'un ensemble commercial - Plan masse existant



Projet d'extension d'un ensemble commercial - Plan masse projet



Valonne 4

Valonne 3

BUFFALO GRILL

PC2 - PLAN DE MASSE GENERAL

L'essentiel du projet

🔷 Valonne 4 : Un projet inscrit dans la dynamique de renouvellement de la zone commerciale Nord

L'extension de l'ensemble commercial s'inscrit dans une **stratégie globale de redynamisation** et de **restructuration de la zone commerciale Nord** de La Roche-sur-Yon.

Cette nouvelle étape, baptisée Valonne 4, s'inscrit dans la continuité :
- de la rénovation de la galerie marchande des Flâneries (situé en face),
- et du projet Valonne 3, qui a permis l'implantation de Grand Frais et Cultura (autorisation par PC délivré le 27/10/2023, ouverture prévue courant 2026

🏗️ Un projet fondé sur le renouvellement urbain

Dans le cadre de Valonne 3, les anciennes cellules de Decathlon et Mille Stock ont été démolies, libérant ainsi :
- **un foncier déjà artificialisé**,
- et des **m² de surface de vente réutilisables**

Le projet **Valonne 4 sera partiellement implanté sur cette emprise** :

✅ Pas d'extension de l'urbanisation

✅ Sobriété foncière affirmée

🛍️ Valonne 4 : une offre commerciale ciblée et complémentaire

Le projet prévoit une surface de vente supplémentaire de 4 790 m², répartie entre trois cellules commerciales spécialisées dans le secteur équipement de la maison et de la personne (non-alimentaire).

Il viendra compléter un pôle structuré, composé :
- de **9 enseignes** déjà dédiées à l'équipement de la maison,
- et de **deux moyennes surfaces** (Grand Frais et Cultura) issues de Valonne 3

🎯 Objectif : **renforcer la centralité commerciale** tout en **évitant la dispersion de l'offre.**

📘 Une compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le projet respecte l'ensemble des documents réglementaires en vigueur :

✅ SCoT du Pays Yon et Vie (11/02/2020)

La zone des Flâneries y est désignée comme **une polarité commerciale périphérique** pour le développement spécialisé.

✅ PLU de La Roche sur Yon approuvé le 17/08/2022

Le site est en **zone UEa**, ouverte à toutes les activités économiques (commerce, artisanat, restauration...).



Vues depuis le mail piéton et les stationnements extérieurs

🔷 Des mesures en faveurs de l'environnement et du développement durable

♻️ Un aménagement raisonné et durable

- Le projet s'intègre dans une logique de mutualisation des flux, des infrastructures et des stationnements.
- Le projet prévoit aussi la limitation de l'imperméabilisation des sols, avec notamment la création d'un parking silo à trois étages.

💧 Gestion durable des eaux pluviales

- **1 027 m² de stationnements perméables**, permettant l'infiltration des eaux de pluies et limitant le ruissellement.

☀️ Réduction des îlots de chaleur urbains

- Développement de **4 260 m² d'espaces végétalisés**
- Plantations de **108 arbres à forte canopée**, favorisant l'ombrage

🌦️ Production d'énergie renouvelable en toiture

- 40 % des toitures créées sont couvertes de panneaux photovoltaïques soit 3 600 m²

Mobilités propres et durables

- **42 places de stationnement** équipées de **bornes de recharge électrique**
- **60 emplacements vélos** sécurisés et accessibles

Des mesures en faveurs de la protection des consommateurs

Offre complémentaire et cohérente

- Le projet s'insère dans une **zone commerciale déjà structurée**, sans créer de concurrence directe.
- Il favorise la **concentration des achats** en un seul lieu, **optimisant le parcours client .**

➔ Moins de déplacements individuels

➔ Meilleure efficacité des courses

➔ Réduction de l'empreinte carbone

Accessibilité douce et liaisons internes renforcées

- Aménagement pour **piétons** et **cyclistes** au sein du site
- Connexions améliorées avec le reste de la zone commerciale et avec la nouvelle piste cyclable Philippe Lebon

Un acteur économique local de référence

- Le projet est porté par M.Valot, propriétaire-exploitant historique du site et employeur important de la zone commerciale.



Vue depuis les stationnements extérieurs



Vues depuis les stationnements extérieurs et le parking silo



Identification et qualité du demandeur

Raison sociale

Le présent dossier est déposé par la Société par Action Simplifiée VALONNE INVEST dont le siège social se situe au 57 rue Volta, 85 000 La Roche-sur-Yon. Elle est représentée par Monsieur Pascal VALOT en sa qualité de gérant.

Contact
Monsieur Pascal Valot
57 rue Volta ,
85 000 La-Roche-sur-Yon
Téléphone : 02 51 47 84 00
Mail : p.valot@groupemvp.fr
@ Le pétitionnaire accepte de communiquer avec l'administration par voie électronique.

Immatriculation

La SAS VALONNE INVEST est immatriculée au Registre de Commerce de la Roche-sur-Yon CEDEX sous le numéro suivant : 483 086 300.

Qualité en laquelle le demandeur agit

La SAS VALONNE INVEST propriétaire actuel d'une partie du foncier, bénéficiaire de promesses de vente et mandataire du reste de l'emprise foncière et autorisé à déposer un PC valant AEC.

Voir KBIS du demandeur en Annexe 1.

Dans le cadre de la vente, la cellule 2 sera rétrocédée à M. Rabiller au moment de la livraison. Elle est donc désignée sous l'appellation «cellule Rabiller» dans l'ensemble du dossier.

SAS VALONNE INVEST
Représenté par Pascal Valot

57 rue Volta ,
85 000 La-Roche-sur-Yon
Téléphone : 02 51 47 84 00
Mail : p.valot@groupemvp.fr

PAD Architectes
Représenté par Frédéric PERIOT

4, rue de la passerelle
85 100 Les Sables d'Olonne
Téléphone : 02 51 32 32 74
Mail : contact@padarchitectes.com

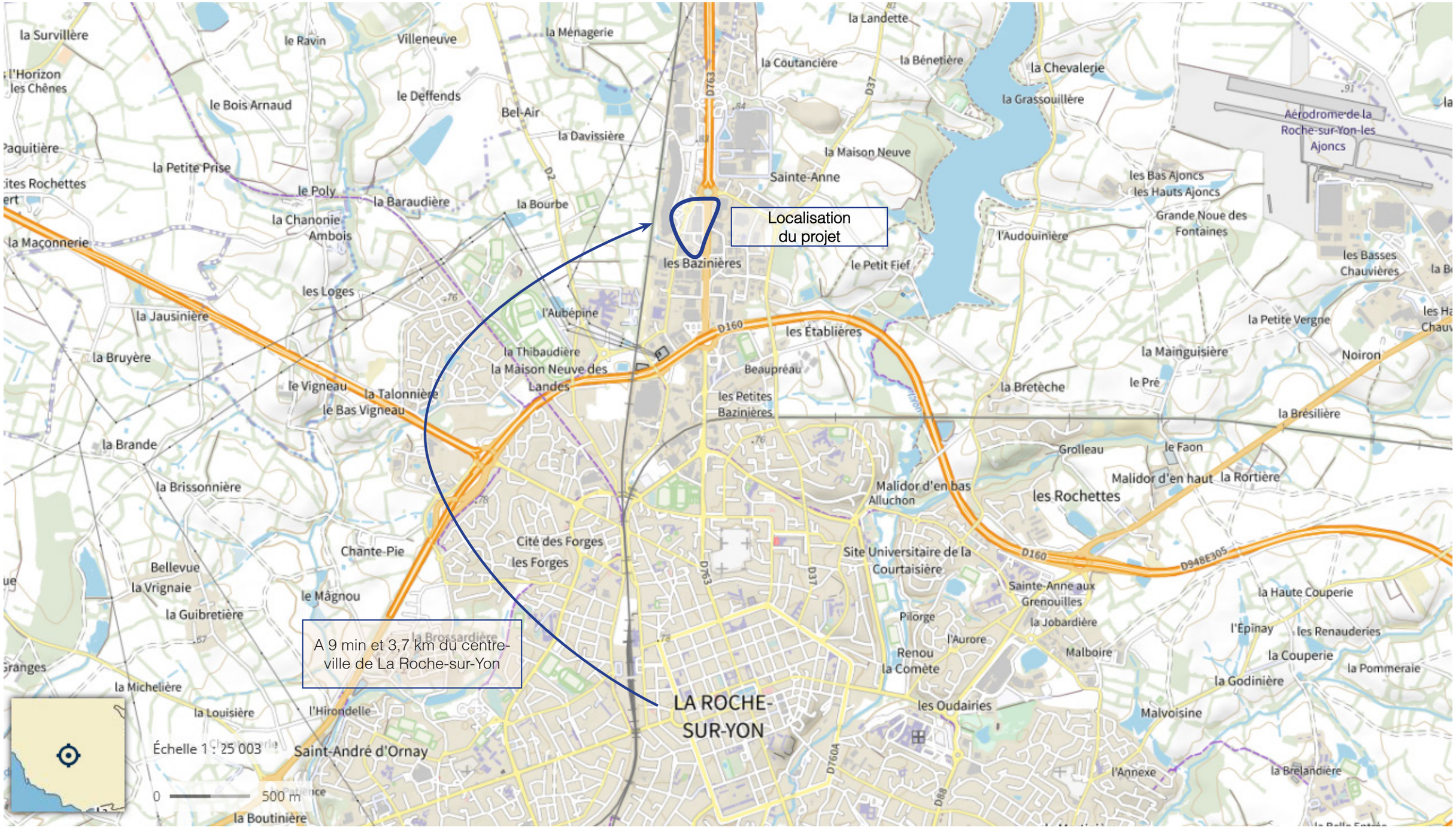
CABINET EC&U
Rédaction demande d'AEC

7 Rue de la Galissonnière
44000 Nantes
Téléphone : 02 40 04 02 11
Mail : adupin@ec-u.fr

Cabinet POLYGONE
Rédaction de l'Analyse d'Impact

16 allée de la Mer d'Iroise
44 600 Saint-Nazaire
Téléphone : 02 40 53 08 08
Mail : mmorvan@polygone.fr

Localisation du site du projet sur une carte IGN au 1/25 000e



Maitrise du foncier

Parcelles d'implantation du projet

Propriétaire	Section	N° de parcelle	Contenance	Pièces
SCI GATINIOL BAZINIERES	EM	12	00 ha 25 a 69 ca	Promesse de vente
SCI RABILLER	EM	100	00 ha 11 a 68 ca	- Autorisation du propriétaire -Promesse de vente
	EM	102	00 ha 06 a 04 ca	
TEMOINS DE JEHOVAH	EM	10	00 ha 24 a 05 ca	- Autorisation du propriétaire
SAS VALONNE INVEST	EM	56	00 ha 38 a 96 ca	Attestation notariée
	EM	108	00 ha 03 a 86 ca	
	EM	109	00 ha 02 a 13 ca	
	EM	110	00 ha 02 a 03 ca	
	EM	111	00 ha 00 a 30 ca	
	EM	112	00 ha 00 a 30 ca	
	EM	113	00 ha 15 a 94 ca	
	EM	114	00 ha 24 a 41 ca	
	EM	115	00 ha 00 a 35 ca	
	EM	116	00 ha 04 a 12 ca	
	EM	117	00 ha 04 a 02 ca	
	EM	118	00 ha 11 a 11 ca	
	EM	119	00 ha 10 a 12 ca	
	EM	121	00 ha 11 a 25 ca	
	EM	122	00 ha 49 a 90 ca	
	EM	123	00 ha 04 a 35 ca	
	EM	124	00 ha 01 a 81 ca	
	EM	125	00 ha 11 a 52 ca	
	EM	126	00 ha 03 a 20 ca	
	EM	13	00 ha 11 a 51 ca	
	EM	143	00 ha 02 a 20 ca	
	EM	144	00 ha 49 a 44 ca	
	EM	17	00 ha 01 a 35 ca	
	EM	59	00 ha 04 a 91 ca	
	EM	69	00 ha 49 a 96 ca	
TOTAL			**03 ha 86 a 51 ca**	

Voir plan cadastral en page suivante et justificatifs en Annexe 2 (fin du dossier).

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VENDEE

Commune :
ROCHE SUR YON (LA)

Section : EM
Feuille : 000 EM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 14/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

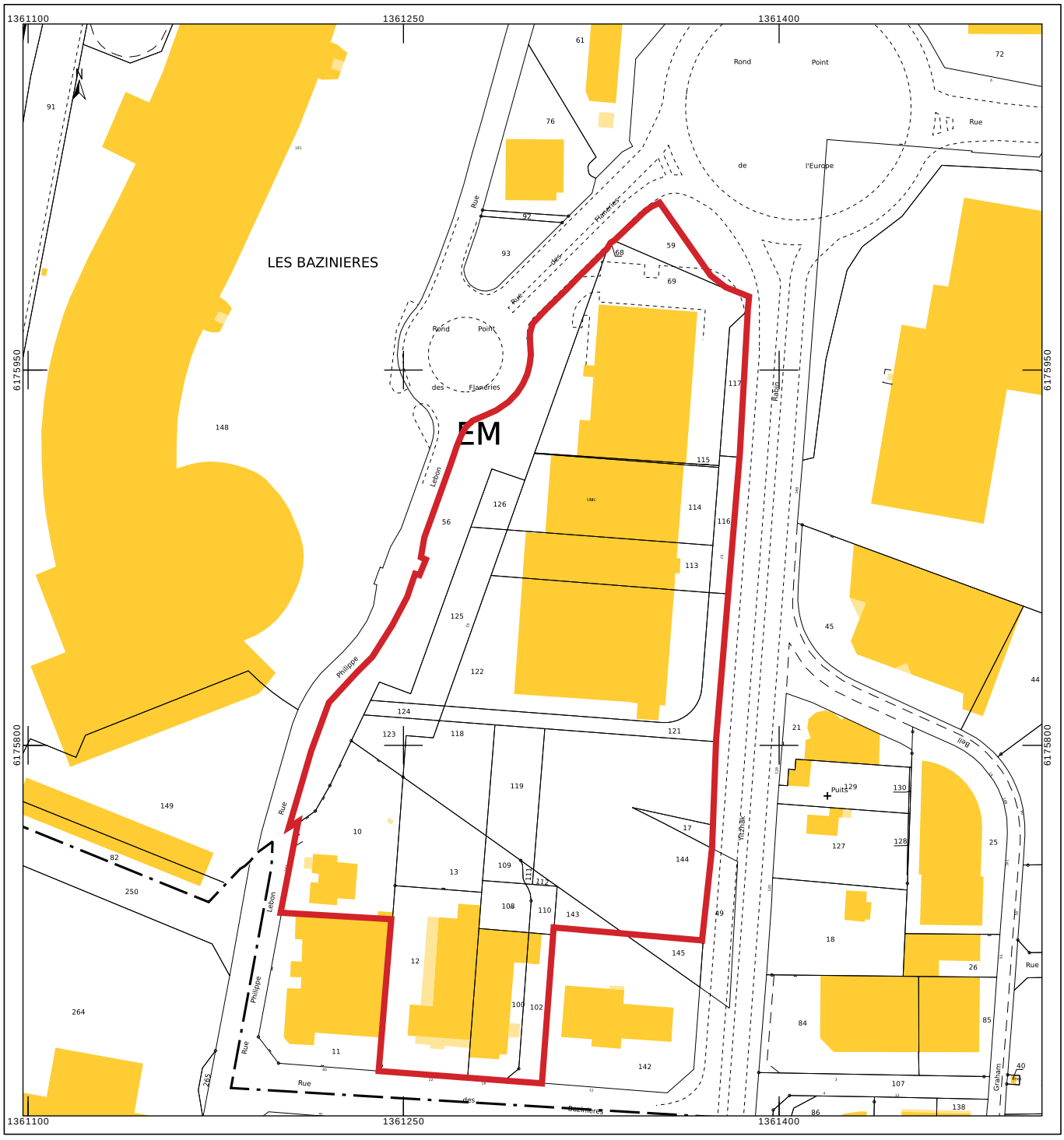
Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique Gestion Cadastrale VENDÉE
Cité Administrative TRAVOT Rue du 93ème RI
85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
ptgc.850.la-roche-sur-

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Emprise foncière du projet



Traitement des friches commerciales ou industrielles

A l'échelle de La Roche-sur-Yon et des communes limitrophes

Le projet Valonne 4 n'engendrera aucune friche. En effet, le projet s'inscrit dans la continuité de l'ensemble commercial et s'implante en partie sur des anciennes friches, préalablement démolies dans le cadre de l'opération Valonne 3, le projet n'engendrera donc pas d'artificialisation.

L'application en ligne CARTOFRICHES est un outil d'aide au recensement à l'échelle nationale des friches (industrielles, commerciales, d'habitat, tertiaires, etc.), ouvert au grand public via un portail de visualisation sur Internet.

Cette application est développée par le CEREMA. Le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement où Cerema est un établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle conjointe du ministre de la transition écologique et solidaire, et du ministre de la Cohésion des territoires.

Cette application recense ainsi les friches dites « qualifiées » (c'est-à-dire issues d'une base nationale et ayant fait l'objet d'un filtre manuel pour être retenues) et les friches transmises par des observatoires locaux.

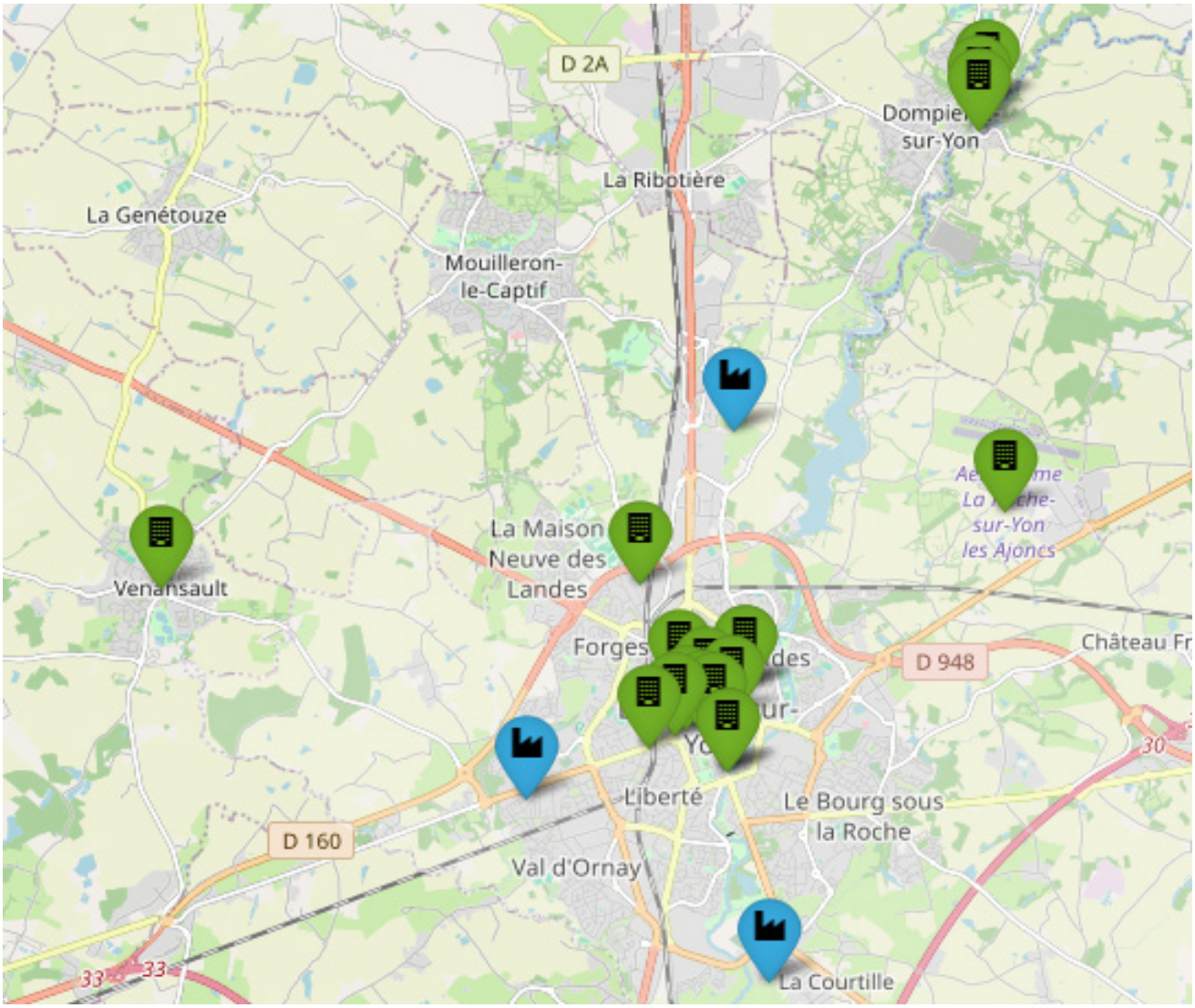
Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

CARTOFRICHES recense 16 friches sur la zone de chalandise. Pour autant, aucune d'entre elles ne correspond ni aux besoins du projet, ni à la compatibilité du SCoT et du PLU pour le commerce.
Par ailleurs, le projet contribue déjà à la résorption de 4 friches.

Ville	Site	Propriétaire	Date de Mutation	Surface	Capacité à accueillir le projet
La Roche-sur-Yon	Appel à projet recyclage foncier 2021, 97 rue du Maréchal Joffre	Organisme de logement social ORYON	1998	355 m²	Friche avec projet
	Appel à projet recyclage foncier 2021, ancien hôtel de ville	Commune de La Roche-sur-Yon	2018	36 141 m²	Réhabilitation de la friche (office du tourisme + cellules co)
	Appel à projet recyclage foncier 2021, rue Salvador Allende	Foncière métropolys	2015	765 m²	Réhabilitation grâce aux subvention du Fonds friches
	Appel à projet recyclage foncier 2021, le carré Foch	Commune de la Roche-sur-Yon et Vendée logement ESH	2018	1 566 m²	Réhabilitation grâce aux subvention du Fonds friches
	Appel à projet recyclage foncier 2021, rue Marcellin Berthelot	Vendée logement ESH	1995	190 m²	Réhabilitation logements
	Appel à projet recyclage foncier 2021, rue de l'Abbé Pierre Arnaud	Personne physique X	2001	1 370 m²	Friche trop petite

La Roche-sur-Yon	Appel à projet recyclage foncier 2021, ancienne galerie Bonaparte	Copropriétaires du 8 PCE Napoléon	1986	1 439 m²	Réhabilitation grâce aux subvention du Fonds friches
La Roche-sur-Yon	Appel à projet recyclage foncier 2021,îlot République ancienne école des Pupilles de Vendée l'enseignement publics de Vendée	Commune de la Roche-sur-Yon	1992	3 276 m²	Programme immobilier
	Appel à projet recyclage foncier 2021, Impasse Gay Lussac	Vitalia aménagement	2021	56 998 m²	Insertion de la friche dans un lotissement entre la départementale 160 et la voie ferrée
	Appel à projet recyclage foncier 2021, route de la petite Vergne	S20 Industries	2015	23 m²	Friche trop petite
	Friche rue Bunsen	Commune de la Roche-sur-Yon	2018	97 751 m²	Friche trop grande
	Friche rue des Sables	Copropriété : Clos Charlotte, Les Copropritaires, SNC Domaine Charlotte et Vendée logement ESH	2020	19 700 m²	Zone AUB, zone à urbaniser, dont le développement futur est conditionné par la mise en place d'un projet d'ensemble
	Friche 85191_13958	Commune de la Roche-sur-Yon et La Roche-sur-Yon Agglomération	1993	17 683 m²	Zone UEd, zone urbaine mixte à dominante d'équipements et de faible intensité, réservée à une densité maîtrisée.
Venansault	Appel à projet Recyclage Foncier 2021	Organisme de logement social ORYON	2014	12 411 m²	Réhabilitation grâce aux subvention du Fonds friches
Dompierre sur Yon	Appel à projet recyclage foncier 2021, rue de la maréchalerie	Commune de Dompierre sur Yon et SCI Gustave	2011	2 826 m²	Réhabilitation grâce aux subvention du Fonds friches
	Appel à projet recyclage foncier 2021, Le Bois Noir	Commune de Dompière sur Yon	2015	1 251 m²	Réhabilitation grâce aux subvention du Fonds friches

Source : cartofriches.cerema.fr/cartofriches



Source : Cartofriche

A l'échelle du site du projet

Dans le cadre du projet Valonne 3, les bâtiments ex Décathlon, Mille Stocks et Débarrass&Vous ont été démolis dans une perspective de modernisation et de réorganisation de l'ensemble commercial.

Le projet Valonne 4 s'implantera partiellement sur ce terrain libéré, ce qui permet d'éviter toute artificialisation supplémentaire des sols.



1 .Magasin Mille Stocks





2. Magasin Décathlon


JUIN 2018


JUIN 2022
3. Entreprise Débarrass&Vous


Vos fêtes ont du talent !
Zoé confetti
4. Magasin Zoé Confetti


3
2
1
4
Maisons du Monde
Magasin de meubles
Kave Home
Magasin de meubles
Mobilier de France
La Roche-sur-Yon
Le grand déstockage
Cuir Center
Magasin de canapés
Point S - La Roche-sur-Yon...
Garage automobile
Points de vue

Historique du projet

Une continuité dans la requalification et la valorisation commerciale du site

Le projet Valonne 4 s'inscrit dans le prolongement de la démarche de requalification commerciale engagée sur le site.

La précédente opération, Valonne 3, a permis de valoriser des emprises libérées par la démolition de deux anciennes friches commerciales - les bâtiments « ex Mille Stocks» et « ex Décathlon», qui n'étaient plus exploités suite au transfert de leur activité. Ces démolitions ont libéré de la surface de vente existante, sans artificialisation nouvelle, rendant possible l'implantation de deux moyennes surfaces, Cultura et Grand Frais, dans le cadre d'un simple transfert de m² à l'intérieur du site.

Cette opération n'avait donc pas nécessité de solliciter une nouvelle autorisation CDAC, puisque la surface commerciale globale n'avait pas augmenté (PC 085 191 23 Y0048 M01).

Dans cette logique de densification maîtrisée du site existant, **le projet Valonne 4 prévoit une extension complémentaire, en partie sur les terrains déjà libérés et traités dans le cadre de Valonne 3.** Il ne génère ni nouvelle friche ni artificialisation, mais s'inscrit pleinement dans une dynamique de revalorisation et d'optimisation d'un tissu commercial existant.

Historique des autorisations de l'ensemble commercial :

Date	Opération	Acquisition/ transfert	Surface de vente de l'ensemble commercial
Avant 1973 *	Bâtiment « ex Mille Stock»	1 500 m²	1 500 m²
	Bâtiment « ex Décathlon Nature»	1 000 m²	2 500 m²
12 janvier 1989	CDUC	10 608 m²	13 108 m²
1991	m² transférés (cf CNUC du 27 novembre 1991)	- 7 269 m²	5 839 m²
12 juillet 2002	CDAC	267 m²	6 106 m²
8 août 2005	CDAC Décathlon	3 750 m²	9 856 m²
2023	Projet Valonne 3 (transfert de m²)	2 499 m²	9 540 m²
2025	Demande CDAC Valonne 4	4 790 m²	14 330 m²

* Les bâtiments « ex Mille Stock et « ex Décathlon Nature» ont été édifiés avant l'entrée en vigueur de la loi ROYER (1973) date avant laquelle aucune autorisation d'urbanisme commercial n'était nécessaire.

PARTIE

01

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

A . Projet de création d'un magasin de commerce de détail

Non concerné.

B . Projet de création d'un ensemble commercial

Non concerné.

C . Projet de création ou d'extension d'un point permanent de retrait

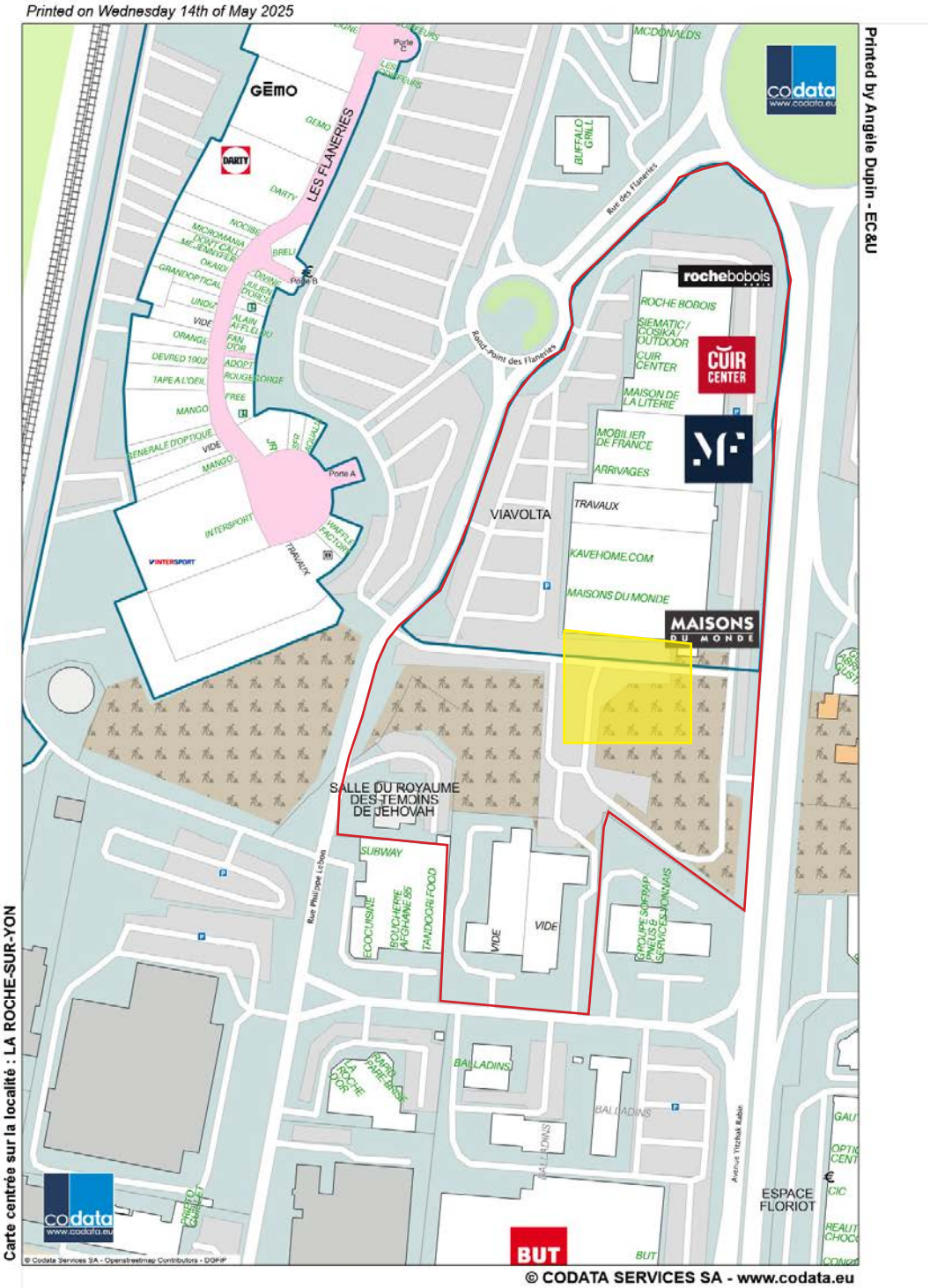
Non concerné.

D . Projet d'extension d'un ou plusieurs magasin de commerce de détail

Ensemble commercial				
	Cellule	Surface de vente actuelle	Evolution	Surface de vente projet
Magasins exploités par Pascal Valot	Roche Bobois	641 m²	0 m²	641 m²
	Boconcept	343 m²	0 m²	343 m²
	Cuir Center	707 m²	0 m²	707 m²
	Maison de la Literie	499 m²	0 m²	499 m²
	Mobilier de France	1 251 m²	0 m²	1 251 m²
	Maison du Monde	1 500 m²	0 m²	1 500 m²
	Arrivages	265 m²	0 m²	265 m²
	La Halle	1 128 m²	0 m²	1 128 m²
	Vib's	707 m²	0 m²	707 m²
Valonne 3 (reprise des m² Decathlon / Mille Stocks)	Cultura (Ex Decathlon détruit)	1 500 m²	0 m²	1 500 m²
	Grand Frais (Ex Mille Stocks détruit)	999 m²	0 m²	999 m²
Valonne 4 (Projet)	Cellule 1	0 m²	+ 1 960 m²	1 960 m²
	Cellule Rabiller	0 m²	+ 730 m²	730 m²
	Cellule 3	0 m²	+ 2 100 m²	2 100 m²
Total				14 330 m²

Le présent dossier a pour objet de demander auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Vendée une autorisation pour l'extension d'un ensemble commercial.

Le projet consiste à demander 4 790 m² de surface de vente pour la création de 3 moyennes surfaces de secteur 2 (non-alimentaire).



Périmètre de l'ensemble commercial

Valonne 3 (PC 085 191 23 Y0048 M01 délivré le 27/10/2023)

E . Projet de changement de secteur d'activité

Non concerné.

F . Projet de modification substantielle

Non concerné.

G . Autres renseignements

Le projet s'intègre au sein d'un pôle commercial déjà existant, localisé dans la zone commerciale Nord de La Roche-sur-Yon.

Liste non-exhaustive des magasins exploités sur plus de 300 m² de surface de vente sur la zone commerciale Nord :

Zone commerciale Nord		
Enseigne (> 300 m² de SDV)	Activité	Surface de vente Source : LSA Expert
La Foir'Fouille	Bazar discount	1 938 m²
Conforama	Équipement de la maison	3 160 m²
Casa	Équipement de la maison	680 m²
Chaussea	Mode	614 m²
Gémo	Mode	3 581 m²
Boulanger	Electo-domestique	2 700 m²
Animalis	Animalerie	836 m²
But	Electo-domestique	2 990 m²
Besson Chaussures	Chaussures	1 300 m²
Intersport	Sport	2 500 m²
Porcelanosa	Cuisine	1 000 m²
Fnac	Culture	2 000 m²
H&M	Mode	1 300 m²
Norma	Bazar discount	338 m²
Hyper U	Hypermarché	6 849 m²
Alain Afflelou	Optique	450 m²
Celio	Mode	450 m²
Jardiland	Jardinerie	5 400 m²
VM Matériaux	Matériaux	370 m²
Espace des Marques	Modes	1 150 m²
Stokomani	Bazar discount	1 500 m²
Gautier	Meubles	525 m²
Cuisine plus	Cuisines	450 m²
Cash Piscines	Matériaux	738 m²

Ixina	Cuisines	400 m²
Action	Bazar discount	650 m²
Weldom	Bricolage	3 000 m²
Kiabi	Mode	1 500 m²
Ecocuisine	Cuisine	410 m²
Darty	Electo-domestique	1 300 m²
Poltronesofà	Meubles	600 m²
King Jouet	Jouet	894 m²
Bureau Vallée	Bureautique	900 m²
Socoo'c	Cuisines	400 m²
Grand Optical	Optique	300 m²
JMT Alimentation	Animalerie	300 m²
Mango	Mode	350 m²
Cuisine Références	Cuisine	350 m²
Décathlon	Sport	5 489 m²
Tom&Co	Animalerie	450 m²
Bebe 9	Puériculture	900 m²
Bicoop	Magasin bio	400 m²
Chausson Matériaux	Matériaux	2 500 m²
Gifi	Bazar discount	1 910 m²
Cuisines Schmidt	Cuisines	300 m²
Roche Bobois	Meubles	641 m²
Boconcept	Meubles	343 m²
Cuir Center	Meubles	707 m²
Maison de la Literie	Meubles	499 m²
Mobilier de France	Meubles	1 251 m²
Arrivages	Meubles	265 m²
La Halle	Mode	1 128 m²
Vib's	Mode	707 m²
Maison du Monde	Décoration	1 500 m²
Cultura	Culture	1 500 m²
Grand Frais	Supermarché	999 m²
Cellule 1	Secteur 2 Equipement de la personne et de la maison	1 960 m²
Cellule Rabiller		730 m²
Cellule 3		2 100 m²
Total surface de vente		**80 452 m²**

Ensemble commercial du projet Projet Valonne 4

Située au Nord de La Roche-sur-Yon, la zone commerciale Nord constitue l'un des principaux pôles commerciaux de l'agglomération yonnaise.

Développée à partir des années 1970, elle s'est progressivement structurée autour de l'hypermarché et de plusieurs moyennes surfaces, formant un ensemble commercial cohérent et attractif.

Au fil des décennies, la zone a connu plusieurs phases d'extension et de modernisation, s'adaptant aux évolutions des modes de consommation.

Aujourd'hui, la zone commerciale accueillent une offre diversifiée, mêlant grande distribution, enseignes spécialisées et services.

Vue aérienne de la zone commerciale Nord – La Roche-sur-Yon



Source : Google Map

Carte centrée sur la localité : LA ROCHE-SUR-YON



© Codata Services SA - Openstreetmap Contributors - DGFiP

© CODATA SERVICES SA - www.codata.eu

Printed on Wednesday 14th of May 2025

Printed by Angèle Dupin - EC&U

Printed by Angèle Dupin - EC&U



Carte centrée sur la localité : LA ROCHE-SUR-YON

PARC DE STATIONNEMENT

Parking clientèle aérien		
	Avant-projet	Après-projet
Nombre de places de stationnement aérien	480	290
Dont places perméables	51 (dont 8 PMR)	70 (dont 8 PMR)
Dont places de stationnement réservées aux PMR	16	18
Dont places de stationnement réservées à la recharge des véhicules électriques	16	16
Emplacement vélos	0	28
Parking silo R +3		
Nombre de places de stationnement total	0	295
Dont places de stationnement réservées aux PMR	0	6
Dont places de stationnement réservées à la recharge des véhicules électriques	0	26
Emplacement vélos	0	32
Emplacements deux roues	0	7
Total nombre de places de stationnement total	**480**	**585 (+ 105 pl)**

Dans le cadre de l'opération précédente Valonne 3, une première intervention sur le parking avait déjà été réalisée, marquant le début d'une requalification progressive de l'ensemble commercial.

Le projet actuel s'inscrit dans la continuité de cette dynamique de renouvellement urbain. Il prévoit l'extension de l'ensemble commercial par la création de trois cellules destinées à des enseignes du secteur 2, pour une surface de vente totale de 4 790 m².

Afin d'accompagner cette extension et de répondre aux nouveaux besoins en stationnement, une refonte complète de l'offre est prévue, visant à garantir une circulation fluide et une expérience client optimisée.

La capacité totale de stationnement passera ainsi de 480 à 585 places, grâce à la construction d'un parking silo en R+3 offrant 295 places supplémentaires. Ce nouvel ouvrage viendra compléter les 290 places aériennes existantes, réaménagées dans le cadre du projet.

Ce choix permet de maîtriser l'emprise au sol tout en augmentant significativement la capacité d'accueil, dans une logique de sobriété foncière.

Une attention particulière est portée à la qualité environnementale du stationnement :

- 70 places sont réalisées avec des revêtements perméables, dont 8 accessibles aux PMR,
- 42 places sont équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques (16 en aérien, 26 en silo),
- 24 places sont réservées aux

personnes à mobilité réduite (PMR) (18 en aérien, 6 en silo).

Par ailleurs, le projet prévoit l'aménagement de 60 emplacements pour les vélos (28 en aérien, 32 en silo) ainsi que 7 emplacements pour les deux-roues motorisés, favorisant ainsi les mobilités douces.

L'ensemble de l'aire de stationnement, y compris les cheminements piétons, sera connecté au reste de la zone commerciale, assurant une continuité fonctionnelle et sécurisée.

Le projet prévoit également une connexion directe à la nouvelle piste cyclable de la rue Philippe Lebon, renforçant l'accessibilité du site en modes actifs.

Enfin, les accès existants et la desserte en transports en commun permettent d'absorber les flux générés par le projet sans difficulté.

Les aménagements paysagers de pleine terre

Le traitement paysager du projet a été conçu dans une logique d'amélioration qualitative de l'existant et d'intégration harmonieuse du site. La surface totale des espaces verts passera ainsi de 4 200 m² à 4 260 m², marquant une volonté de renaturation du site. (cf tableau synthèse page 75).

STATIONNEMENTS ET DÉSIMPERMÉABILISATION

Les parkings ont été repensés pour conjuguer fonctionnalité, confort d'usage et respect de l'environnement. Ils intègrent une large variété de **massifs plantés arborés**, permettant de créer de l'ombre, de diversifier les strates végétales et de favoriser la biodiversité locale.

Une partie des stationnements sera réalisée en **pavés joints engazonnés**, dans une démarche de désimperméabilisation des sols, contribuant à la régulation thermique et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains mais aussi à la gestion des eaux pluviales.

Chaque poche de stationnement désimperméabilisé accueillera quatre alignements d'Aulnes glutineux (Alnus glutinosa) plantés en tiges, offrant ombrage et continuité végétale. Ces arbres seront implantés au sein de noues paysagères de 3 mètres de large, conçues pour assurer **une gestion douce et locale des eaux pluviales.**

Ces noues seront végétalisées à l'aide d'une palette d'espèces adaptées aux conditions hydriques variables, comme Salvia nemorosa et Euphorbia characias (cf. palette végétale p. suivante).

Des stationnements engazonnés supplémentaires seront également aménagés en limite nord et sud du site, bordés de strates herbacées, arbustives et arborées denses, renforçant l'intégration paysagère du projet.

MASSIFS EN BORDURE DE RAMPE

Les abords de la rampe d'accès seront également traités par des **massifs plantés structurés**, composés d'essences variées contribuant à la lisibilité des cheminements et à la continuité paysagère entre les différentes zones du site. Ils prolongent la logique de stratification végétale déjà présente dans les stationnements.

BOSQUETS EN LIMITE DE SITE

En bordure de voirie, des bosquets paysagers seront implantés afin de s'inscrire dans la trame végétale

environnante sans constituer de barrière visuelle.

Composés d'essences de haut jet associées à une strate arbustive haute et basse, ces bosquets assurent à la fois une **transition douce avec le paysage existant et une intégration naturelle du projet dans son environnement.**

Les massifs en bordure de parking seront conçus dans une logique de rappel végétal de ces bosquets, créant ainsi une cohérence d'ensemble à l'échelle du site.

Le projet contribue à l'amélioration de la qualité paysagère en entrée de ville, notamment par la mise en valeur de la bande d'espace vert située en façade et le traitement soigné des stationnements en fond de parcelle, côté D763.

L'utilisation de pavés enherbés pour les places arrière permet d'assurer une intégration paysagère harmonieuse, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Ces aménagements renforcent l'image qualitative du site depuis les axes structurants et participent à la requalification globale de ce secteur d'entrée de ville.

DÉCOMPTE DES VÉGÉTAUX

<u>Strate arbustive</u> :
- Avant-projet : 85 arbustes
- Après-projet : 116 arbustes (31 arbustes supplémentaires)

<u>Strate arborée</u> (arbres tiges et cépées) :
- Avant-projet : 21 arbres
- Après-projet : 129 arbres (108 arbres supplémentaires)



VALONNE
PALETTE VÉGÉTALE

LES NOUES : DES ESSENCES TOLÉRANTES À L'HUMIDITÉ


Lysimachia punctata


Salvia nemorosa


Angelica sylvestris


Euphorbia characias


Alchemilla mollis


Achillea millefolium


Nepeta fassenii


Iris pseudacorus

LA STRATE ARBORÉE AU NIVEAU DES NOUES


Alnus glutinosa
50


Fraxinus excelsior L.
40


Quercus robur L.
39

LIGNE DAU
architecture & paysage

VALONNE - PALETTE VÉGÉTALE

LES PLANTATIONS À L'ENTRÉE DU CENTRE COMMERCIAL

DES BORDURES DE VIVACES FLEURIES RÉSISTANTES À LA SÉCHERESSE

LIGNE DAU
architecture & paysage



Gaura lindhemeiri
'Snowbird'



Echinacea
tennesseensis
`Rocky Top Hybrids



Nepeta 'Snowflake'



Nepeta 'Walker's Low'



Phlox subulata
'White Delight'



Knautia macedonica



Scabiosa
lachnophyllum
'Blue Horizon'



Salvia microphylla

LA STRATE ARBUSTIVE



Viburnum lantana
25



Lonicera
fragrantissima
25



Choysia ternata
36



Corylus avellana L.
15



Ligustrum vulgare
15

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

Le projet prévoit également la création d'un restaurant (Indiana).

PARTIE

02

CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET

Disponible en annexe 3

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

PARTIE

03

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

Renseignements relatifs à l'aménagement du territoire



Un projet desservi par les transports en commun et les modes doux. L'ensemble commercial est équipé de trottoirs et de passage sécurisés, desservi par le réseau de pistes cyclables.



Au sein d'une polarité commerciale de proximité périphérique du pôle majeur de La Roche-sur-Yon, en continuité de la principale zone d'habitat (55 213 habitants, + 4,84 % en 10 ans).

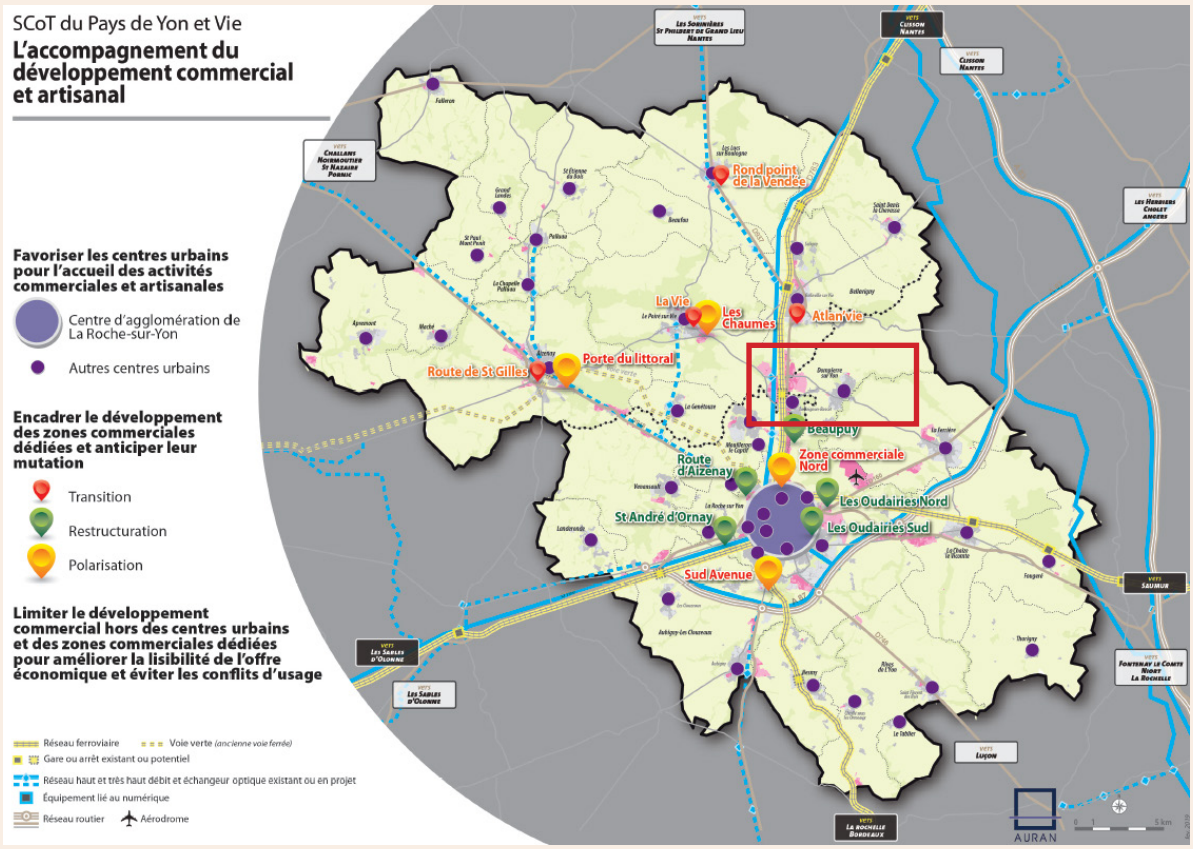


Implanté au cœur de la zone commerciale des Flâneries, à La Roche-sur-Yon, à proximité immédiate d'axes structurants que sont la D763 et la route de Nantes, principal point d'entrée Nord de l'agglomération

Projet compatible au Schéma de Cohérence Territoriale de La Roche-sur-Yon :

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays Yon et Vie) approuvé le 11/02/2020, qui identifie la zone commerciale Nord des Flâneries comme une polarité commerciale périphérique du pôle majeur de La Roche-sur-Yon. Ce secteur est explicitement reconnu comme un espace privilégié pour le développement de l'offre spécialisée et alimentaire.

✅ Le projet est donc compatible avec le SCoT.



Source : SCoT du Pays Yon et Vie - DOO

Projet conforme avec le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU de La Roche sur Yon) approuvé le 17/08/2022 classe le site du projet en zone UEa, une zone où sont autorisées l'ensemble des activités économiques : commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de service ou encore de restauration.

✅ Le projet est donc conforme au PLU.

A. Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement

La compacité en architecture est le rapport entre la surface de déperdition (l'enveloppe extérieure du bâtiment) et le volume protégé (chauffé) : C=S/V.

Plus ce rapport est grand plus il y a de surfaces déperditives, plus il y a de pertes par les parois.

Une partie de l'énergie consommée dans un bâtiment est dissipée au travers des parois extérieures.

Le volume protégé (chauffé) nécessaire est fonction des besoins en locaux du bâtiment selon sa destination.

Pour un volume protégé fixé (V), la réduction des surfaces de déperdition (S) permet d'améliorer sa compacité.

La compacité d'un bâtiment dépend de :

• sa forme : la sphère est idéale, le cube est une bonne solution.

• sa taille : pour une même forme, le facteur de compacité diminue avec la taille.

• ses caractéristiques de contact : les parois mitoyennes ne sont pas considérées comme des surfaces de déperditions.

Les constructions présentent une architecture simple avec des volumes rectangulaires, réduisant les surfaces de déperditions.

De plus, le projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et de valorisation de foncier déjà artificialisé, en mobilisant plusieurs friches existantes pour densifier l'offre commerciale sans extension urbaine.

Cette approche permet de concentrer les constructions dans un périmètre maîtrisé, tout en optimisant l'usage du sol.

La création d'un parking silo en R+3 (rez-de-chaussée + trois niveaux) participe également à cette démarche de compacité, en répondant aux besoins de stationnement sans consommer d'espace supplémentaire en surface.

Ce projet peut donc être considéré comme présentant une bonne compacité.

AIRES DE STATIONNEMENT

Parking clientèle aérien		
	Avant-projet	Après-projet
Nombre de places de stationnement aérien	480	290
Dont places perméables	51 (dont 8 PMR)	70 (dont 8 PMR)
Dont places de stationnement réservées aux PMR	16	18
Dont places de stationnement réservées à la recharge des véhicules électriques	16	16
Emplacement vélos	0	28
Parking silo R +3		
Nombre de places de stationnement total	0	295
Dont places de stationnement réservées aux PMR	0	6
Dont places de stationnement réservées à la recharge des véhicules électriques	0	26
Emplacement vélos	0	32
Emplacements deux roues	0	7
Total nombre de places de stationnement total	**480**	**585**

L'ensemble commercial disposera d'une aire de stationnement de 585 places dont 295 dans le parking silo.

Le site est également accessible à pied et à vélo grâce aux trottoirs, cheminement doux et pistes cyclables.

Compacité de l'aire de stationnement :

Le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial par la création de quatre moyennes surfaces de secteur 2 au cœur de la zone commerciale Nord de la Roche-sur-Yon.

S'agissant d'un réaménagement du parking, le projet est soumis à la loi ALUR.

Dans le cadre du projet, le coefficient ALUR sera de 62 %.

• Surface de l'emprise au sol de l'aire de stationnement objectif de la loi ALUR : 12 964,5 m^2 (17 286 m^2 x 0,75)

• Surface de l'emprise au sol de l'aire de stationnement du projet : 10 777 m^2

Le projet va au-delà de la prescription de la loi ALUR.

Détermination de la surface de plancher du projet affectée au commerce (SDP)	SDP	17 286
Détermination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement :	Coefficient (Loi ALUR)	0,75
	Surface maximale de l'aire de stationnement	12 964,5

	Type de surface	Coefficient de pondération	Surface réelle	Surface à prendre en compte
Surface à prendre en compte pleinement	Places de stationnement imperméabilisées (PMR, familiale, covoiturage et autres...)	1	10 263 m²	10 263 m²
Surface à prendre en compte pour moitié	Places perméables (hors enrobée drainant)	0,5	1 027 m²	514 m²
Surface à déduire	Places dédiées à l'auto-partage	0	0	0
	Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	0	200 m²	0 m²
	Espaces paysagers en pleine terre	0	4 260 m²	0
Total de l'emprise au sol de l'aire de stationnement :			15 750 m²	10 777 m²



Surface réelle		Coeff.	Surf. ALUR
Places imp.	2 379 m²	1	2 379 m²
Voirie imp. d'accès	7 884 m²	1	7 884 m²
Places perm.	1 027 m²	0.5	514 m²
Places Elec.	200 m²	0	0 m²
Total	15 306 m²		10 777 m²

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

PLAN PROJET - LOI ALUR

B . Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que les capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes

Par la création de plusieurs moyennes surfaces de secteur 2, le projet vise à développer une polarité commerciale périphérique du pôle nord de la Roche-sur-Yon identifiée au DOO du SCoT comme secteur privilégié pour l'accueil de commerces d'aménagements spécialisés.

Les infrastructures de desserte sont existantes et calibrées pour l'accueil de cet équipement commercial.

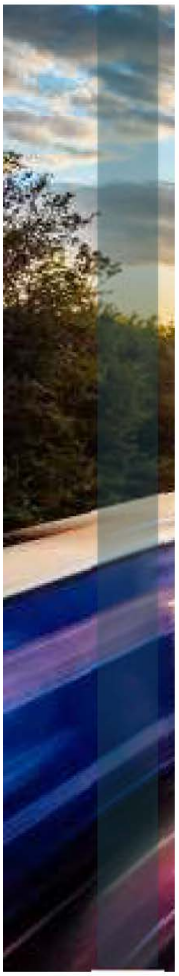
Afin de déterminer l'impact du projet sur la circulation, le projet à fait l'objet d'une étude de trafic réalisé par le cabinet POLYGONE, dont les conclusions sont reprise ci-dessous et l'étude complète est versée en annexe.



SYNTHESE

SYNTHESE

- Le point le plus fréquenté observé de la zone d'étude est le point n° 4 situé Av Yitzach Rabbin (Devant Maison de la Literie) avec au global une fréquentation de 108 321 véhicules par semaine , 15 474 véhicules / jour et 15 907 véhicules / jour ouvré (hors samedi et dimanche).
- Le point n° 3, situé Rue des Flaneries (Sortant du Centre Commercial), est le moins fréquenté : 27 756 véhicules par semaine.
- Nous avons observé la circulation des giratoires de la zone en heure de pointe du soir : observation effectuée le 24 avril 2025 entre 17h30 et 18h30,. La circulation est plus dense entre 17h30 et 18h30 notamment sur le rond-point X. Sinon, le trafic est globalement fluide.
- Le projet générera environ 304 véhicules supplémentaires / jour (TMJO, hors samedi et dimanche), soit 608 trajets (en cumulant les allers et retours) répartis comme suit : 120 au point n° 1, 90 au point n° 2, 54 au point n° 3, 204 au point n° 4 et 140 au point n° 5.
- Après projet, en tenant compte d'une augmentation du trafic, les capacités résiduelles des axes étudiés **sur une journée** s'établiront entre 19,4 % et 71,3 %. Elles demeureront donc en-dessous des seuils de saturation.
- En réalisant le même calcul en **heure de pointe maximum**, nous effectuons le même constat.



SYNTHESE

- En rajoutant au projet Valonne 4 les magasins qui vont prochainement ouvrir à Valonne 3, nous obtenons un total de 1 292 trajets.

- Les capacités résiduelles en incluant Valonne 4 et Valonne 3 s'établiront entre 18,3 % et 70,9 % **sur une journée** Elles demeureront donc en-dessous des seuils de saturation.

- En réalisant le même calcul en **heure de pointe maximum,** nous effectuons le même constat.

- En conclusion, les statistiques détaillées dans cette étude ne font état d'aucun taux de saturation en heure de pointe maximale des axes routiers avec la réalisation des 2 projets.

- En conséquence, les projets n'auront pas de réel impact sur le trafic.

C . Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules

A ce stade, les cellules n'étant pas commercialisées, il nous est difficile d'évaluer précisément les flux journaliers de livraison occasionné par le projet.

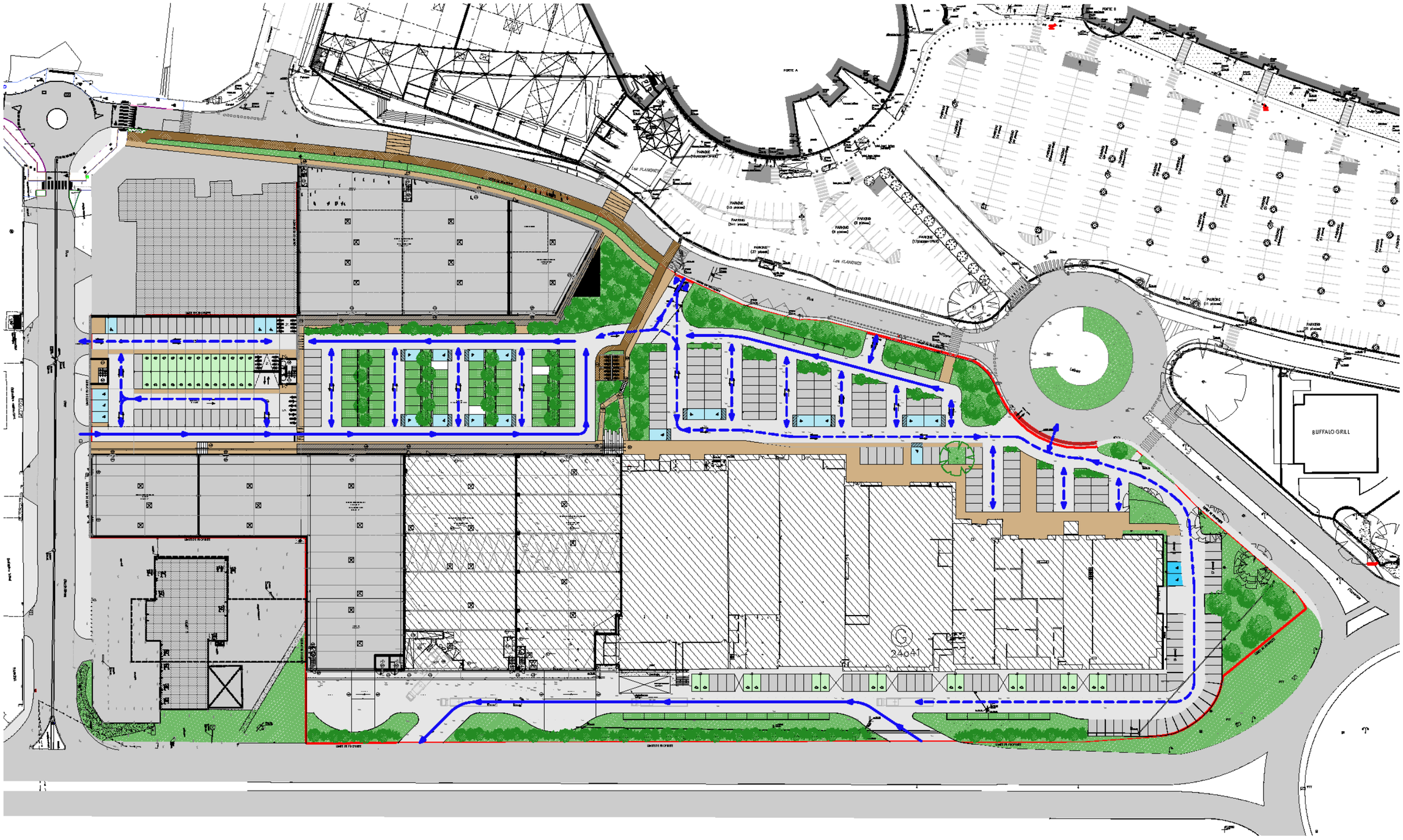
Néanmoins, nous pouvons faire des estimations en fonction des surfaces de vente des cellules et de leur secteur d'activité. Voir tableau ci-dessous.

Pour les livraisons, les camions empruntent les voies dédiées en périphérie du site pour accéder aux réserves des points de vente (voir les plans de circulation poids lourd en page suivante).

Les livraisons seront organisées en dehors des périodes d'affluence et préférentiellement le matin, en dehors des horaires d'ouverture.

Il est à noter que les cellules étant destinées à accueillir des magasin de secteur 2 (non-alimentaire et donc non-périssable), ceux-ci nécessitent moins de livraison.

Locaux	Secteur	Surface de vente	Nombre de livraisons	
			Gros porteurs	Petits porteurs
Cellule 1	Secteur 2	1 960 m²	2	5
Cellule Rabiller		730 m²	2	5
Cellule 3		2 100 m²	2	5
Total		Le projet recevra 15 livraisons par semaine dont 6 par gros porteurs et 15 petits porteurs. LE PROJET GÉNÈRE 21 NOUVELLES LIVRAISONS, SOIT EN MOYENNE 3 PAR JOUR.		



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

CIRCULATION DOUBLE SENS

CIRCULATION SENS UNIQUE

PLAN DE CIRCULATION - 1/1000

D . Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, fréquence et amplitude horaire de la desserte de ces arrêts

La desserte en transport en commun est assurée par le réseau de bus Impulsyon, géré par l'Agglomération de la Roche-sur-Yon, qui dessert la zone commerciale à l'arrêt «Europe» situé à 2 min à pied (160m).

L'arrêt « Europe» est desservi par :

- Ligne 1 (Flâneries <>Jardin de l'Ornay), avec une fréquence de 20 min entre 6h30 et 20h30.

- Ligne M (Mouilleron-le-Captif <> Napoléon) avec une fréquence de 30 min entre 7h15 et 19h35

Les modalités de fonctionnement du réseau sont propices à une utilisation importante. Nous considérons leur utilisation par environ 17 % de la clientèle.

Cela dit, le projet s'implantant dans une zone commerciale existante et dynamique, il profitera plus des flux pré-existants qu'il n'en générera;

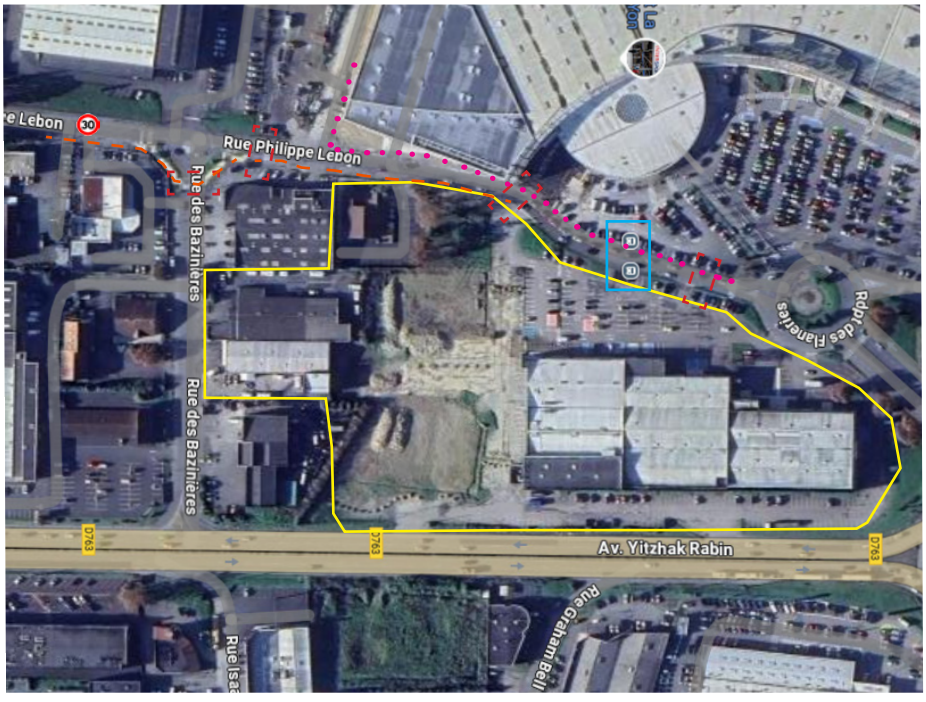
D'autre part le site est également accessible par les modes doux (pour les piétons et cyclistes).

Tous les horaires sont disponibles en annexe.

Les statistiques de montées et descentes aux arrêts de bus ont été demandées auprès de l'opérateur de transport, mais nous n'avons, à ce jour, pas encore reçu de réponse.



Arrêt Europe - Ligne 1, M Impulsyon - source : Google Map



Source : Google Map

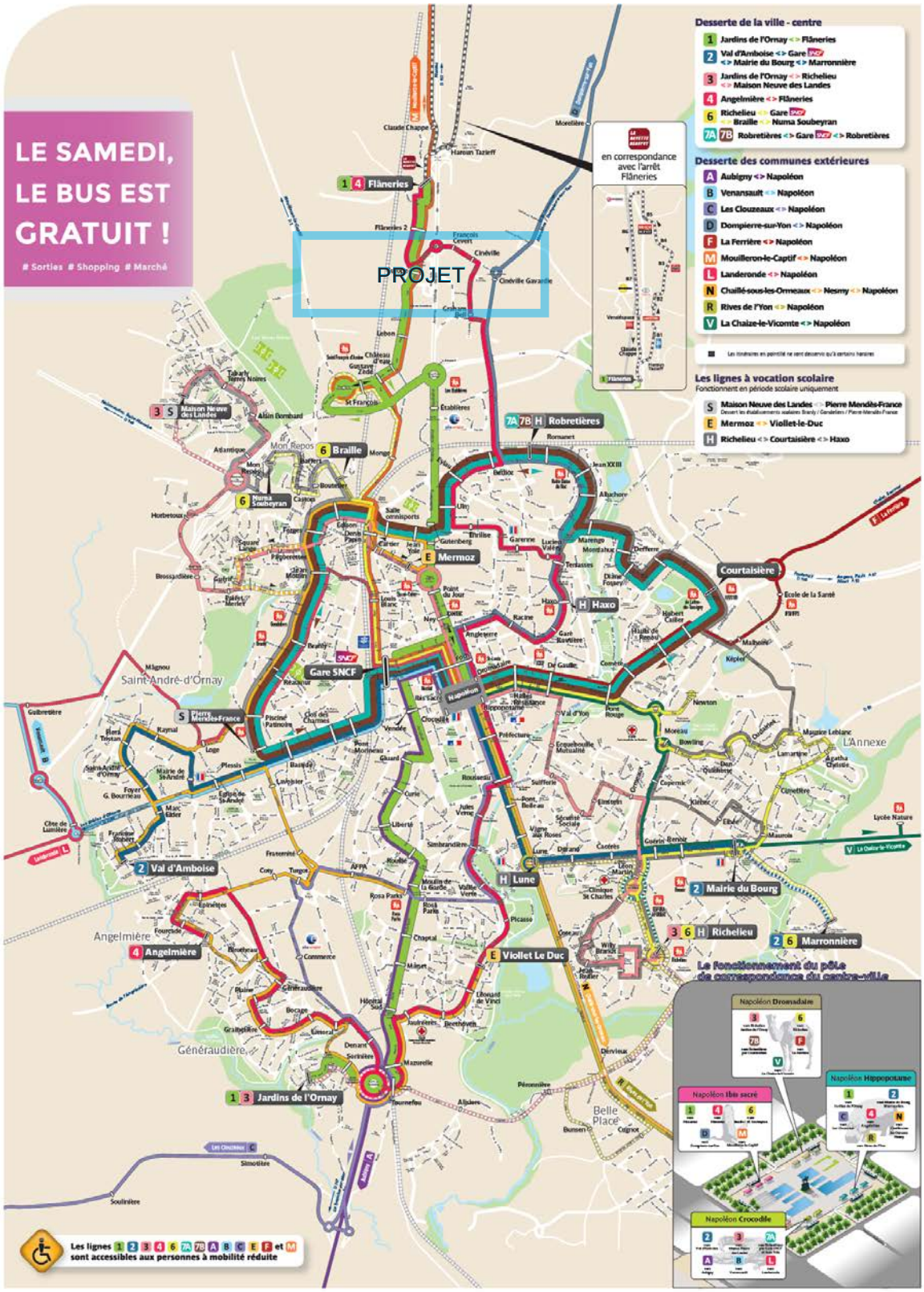
Périmètre ensemble commercial

Arrêt de bus

Passages piétons

Piste cyclable

Trottoirs


LE SAMEDI, LE BUS EST GRATUIT !
Sorties # Shopping # Marché
PROJET
Desserte de la ville - centre
1 Jardins de l'Ornay <> Flâneries
2 Val d'Amboise <> Gare SNCF <> Mairie du Bourg <> Marronnière
3 Jardins de l'Ornay <> Richelieu <> Maison Neuve des Landes
4 Angelmière <> Flâneries
6 Richelieu <> Gare SNCF <> Braille <> Numa Soubeyran
7A 7B Robretières <> Gare SNCF <> Robretières
Desserte des communes extérieures
A Aubigny <> Napoléon
B Venansault <> Napoléon
C Les Clouzeaux <> Napoléon
D Dompierre-sur-Yon <> Napoléon
F La Ferrière <> Napoléon
M Mouilleron-le-Captif <> Napoléon
L Landeronde <> Napoléon
N Chaillé-sous-les-Ormeaux <> Nesmy <> Napoléon
R Rives de l'Yon <> Napoléon
V La Chaize-le-Vicomte <> Napoléon
Les lignes scolaires
Fonctionnent en période scolaire uniquement
S Maison Neuve des Landes <> Pierre Mendès-France
E Mermoz <> Viollet-le-Duc
H Richelieu <> Courtaisière <> Haxo
en correspondance avec l'arrêt Flâneries
Les lignes 1 2 3 4 6 7A 7B A B C E F et M sont accessibles aux personnes à mobilité réduite
Le fonctionnement du pôle de correspondance du centre-ville
Napoléon Dromadaire
Napoléon Ibis sacré
Napoléon Hippopotame
Napoléon Crocodile

E . Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients

Pour estimer les parts modales, nous nous basons sur des distances de déplacement couramment admises par mode de transport : un piéton en moyenne n'excède pas 15 minutes de marche pour faire ses achats. Un cycliste en moyenne n'excède pas 10 minutes de vélo pour réaliser ses achats (soit un rayon de 3 km).
Si l'on part de ce postulat :



Nombre de personnes susceptible de se rendre le site à pied

> La population de la zone de chalandise résidant à moins de 15 minutes à pied du projet correspond à moins de 1 % de la population totale de la zone de chalandise.



Nombre de personnes susceptible de se rendre sur le site à vélo

> La population résidant à moins de 3 km du point de vente correspond à environ 9 % de la population totale de la zone de chalandise.



Nombre de personnes susceptible de se rendre sur le site en transport en commun

> On estime que le pourcentage de la population de la zone de chalandise susceptible de se rendre sur site en bus correspond à environ 17 % de la population totale de la zone de chalandise.



Nombre de personnes susceptible de se rendre sur le site en voiture

> On estime que le pourcentage de la population de la zone de chalandise susceptible de se rendre sur site en voiture correspond à 100 % de la population totale de la zone de chalandise.

Échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

- Trajets quotidiens domicile-travail

La commune de la Roche-sur-Yon est le principal pôle d'emploi de la zone de chalandise avec 44 484 emplois sur un total de 153 705 emplois, elle profite donc de flux domicile-travail.

Les flux domicile-travail sont principalement concentrés vers la commune de La Roche-sur-Yon, avec environ 22 800 navettes entrantes contre 4 350 navettes sortantes en 2024.

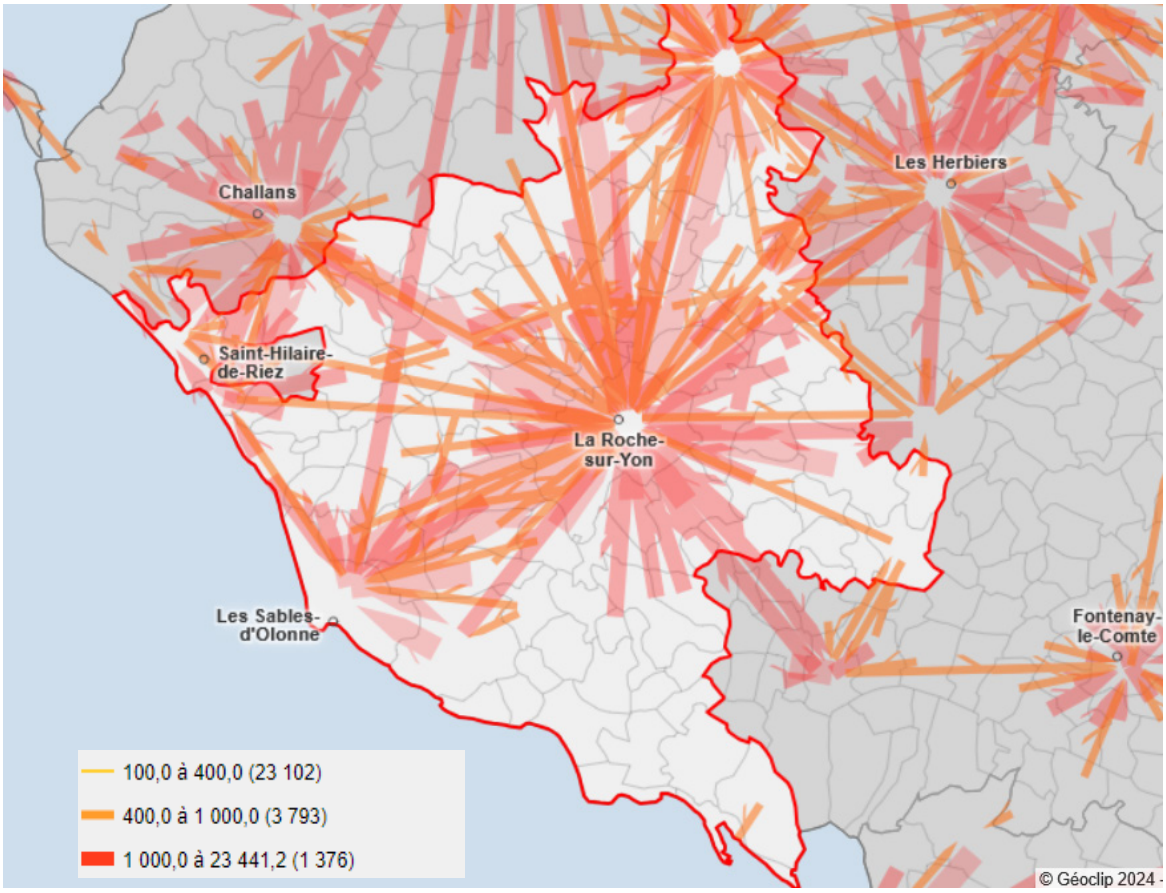
La zone de chalandise compte 3 autres pôles d'emploi de visé plus local, Les Sables d'Olonnes et ses 18 393 emplois, Montaigu-Vendée avec 14 023 emplois et Saint-Hilaire-de-Riez avec 2 822 emplois.

Le projet situé à la Roche-sur-Yon au croisement de la D160 et de la route de Nantes principale entrée de ville nord de la Roche-sur-Yon bénéficie des flux domicile-travail.

- Échanges saisonniers

La Roche-sur-Yon n'est pas une destination touristique où l'on séjourne mais plutôt un territoire de passage entre un tourisme littoral vendéen, très développé et un tourisme de loisirs lié au Puy du Fou (2 000 000 visiteurs annuels) au Nord-est.

Plusieurs formes de tourisme coexistent : un tourisme rétrolittoral, en particulier estival et un tourisme de proximité et d'excursion sur la Roche-sur-Yon.



Carte des navettes domicile-travail en 2024.
Source : france-decouverte.geoclip.fr

En effet, la Roche-sur-Yon est en capacité d'attirer des visiteurs, de tous âges et de toutes sensibilités confondus avec son histoire et son patrimoine naturel et culturel :

• Historiques : ville crée en 1804 par Napoléon 1er (place Napoléon, préfecture...),

• Bâtis remarquables (église Saint-Louis, théâtre à l'italienne, maisons renaissance) et plus ordinaires (parcs et jardins, les animaux de la place, …)

De par la nature de l'équipement commercial projeté on peut affirmer que le tourisme n'aura pas un fort impact sur l'activité.

L'EFFET DU PROJET SUR LES FLUX DE TRANSPORTS ET SON ACCESSIBILITÉ PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES MODES DE DÉPLACEMENT LES PLUS ÉCONOMES EN ÉMISSION DE DIOXYDE DE CARBONE

Le site est accessible en voiture, en transports en commun et en modes doux (trottoirs sécurisés, passages piétons et piste cyclable).

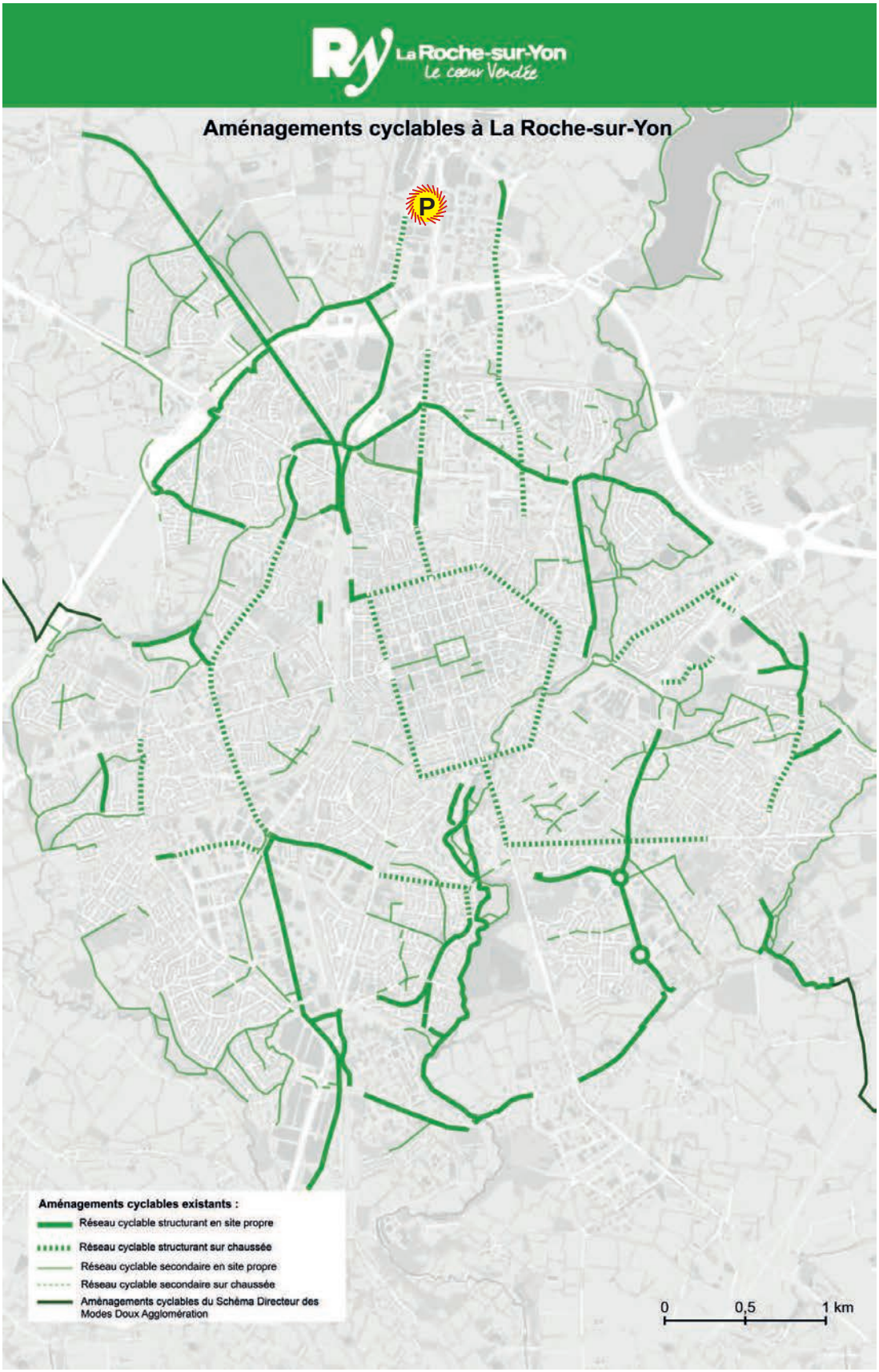
Le projet prend place au sein d'un pôle commercial existant, favorisant la mutualisation des déplacements et du stationnement, limitant ainsi la production de gaz à effet de serre.

La Roche-sur-Yon Agglomération a élaboré son schéma directeur des déplacements doux, conformément à son Plan Global des Déplacements, afin de répondre à plusieurs objectifs :

Renforcer le rôle du vélo et de la marche pour les déplacements urbains et interurbains, en prenant en compte tous les motifs de déplacement : utilitaire, de loisirs, sportif et touristique.

Établir une programmation cohérente et ambitieuse des aménagements sur la période 2016-2020 : 57 km avec une ambition affichée à près de 200 km à l'horizon 2030.

Voir plan page suivante.


La Roche-sur-Yon
Le cœur Vendée
Aménagements cyclables à La Roche-sur-Yon
P
Aménagements cyclables existants :
Réseau cyclable structurant en site propre
Réseau cyclable structurant sur chaussée
Réseau cyclable secondaire en site propre
Réseau cyclable secondaire sur chaussée
Aménagements cyclables du Schéma Directeur des Modes Doux Agglomération
0
0,5
1 km

F . Documents garantissant les financements des aménagements envisagés de la desserte du projet et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial

Principales caractéristiques de ces aménagements

Le projet s'implante dans le prolongement de l'ensemble commercial existant sur une partie des parcelles en friche.

Des adaptations mineures sont portées par le porteur de projet, sans incidence sur l'espace public.

Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports

Comme évoqué précédemment, le projet n'aura pas d'impact significatif sur les réseaux routiers.

De ce fait, aucun coût supplémentaire ne sera assumé par la collectivité en matière d'aménagement routier.

Les transports en commun desservent d'ores et déjà, l'ensemble commercial, le projet n'aura pas d'impact significatif sur leur fonctionnement.

Avantages économiques et autres que les aménagements procureront aux collectivités

Le projet développera les cheminements doux dans le prolongement des espaces publics ce qui facilitera les cheminements doux entre les équipements commerciaux de la zone (voir page 53).

PARTIE

04

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

A . Présentation des mesures autres que celles résultant d'obligations réglementaires destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments

Une réduction de la demande énergétique par la conception architecturale

Le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial par la création de trois nouvelles cellules commerciales de secteur 2 d'une surface de vente totale de 4 790 m^2.

La surface de plancher totale du projet est de 6 152 m^2.

Pour ce projet, la réglementation thermique applicable est la RT2012.

Le projet s'inscrit dans une démarche de transition environnementale, en intégrant des principes constructifs et énergétiques compatibles avec les objectifs de la RT2020, dans une logique d'anticipation et de montée en performance progressive.

Les attestations RT2012 des commerces font état de sur-performances notables vis-à-vis des minimas réglementaires :

Cellule	Cellule 1/ Cellule Rabiller	Cellule 3 / Cellule 4
Bbio max	232.30	224.20
Bbio projet	203.30	207.90
Sur-performance	12,48	7,27

À cette fin, les éléments de l'enveloppe thermique du projet seront ainsi optimisés :

- Bardage métallique double-peau en laine de roche.
- Panneaux rigides multicouches de laine de roche en toiture-terrasse.
- Menuiseries aluminium double-vitrage à rupteur de pont thermique.

La conception bioclimatique du bâtiment sera privilégiée avec notamment les éléments ci-dessous.

CASQUETTES ET AUVENT

La mise en œuvre de casquettes et d'un auvent (protections solaire) sur la façade principale. Ceci afin de diminuer les besoins de chauffage en période hivernale. Le Soleil étant bas, les rayons passeront au travers. En période estivale, les besoins en rafraîchissement seront diminués car le Soleil sera haut et les rayons seront stoppés par la structure.

MUR RIDEAU ET MENUISERIES

La mise en œuvre d'apport de lumière naturelle avec des menuiseries performantes :

- Vitrage à isolation renforcée (VIR)

voire double-vitrage - Transmission thermique Ug ≤ 1,0 W/(m².K) qui permet de diminuer les déperditions et donc les besoins de chauffage en période hivernale.
• Transmission lumineuse TL ≥ 45% - Favoriser l'apport de lumière naturelle afin d'éviter l'éclairage artificiel.
• Facteur solaire g ≤ 0,33 – Diminuer les surchauffes et donc les besoins de rafraîchissement en période estivale.
• Couche de contrôle solaire en face 2 afin de diminuer g au maximum.

Par ailleurs, une installation photovoltaïque sera mise en place sur une partie des toitures créées soit 3 480 m² de panneaux photovoltaïques, soit 40 % de la surface totale de toiture créées.

La toiture accueillera une production d'électricité d'une surface totale de 3 600 m² équivalent actuellement à une puissance d'environ **788 kWc* de panneaux solaires photovoltaïques** à plat ou légèrement inclinés selon la pente de la toiture multicouche.

Les modules polycristallins ou monocristallins permettront d'amortir une partie des besoins du bâtiment.

La durée de vie des panneaux avoisinera les 25 ans et l'impact écologique lié à fabrication sera amorti en trois ans.

La production annuelle sera d'environ 788 400 kWh/an d'électricité photovoltaïque.

Cette production sera destinée principalement à la revente via réinjection sur le réseau ENEDIS.

Cette production pourra également être proposée en **autoconsommation collective** dans le cas où les preneurs des cellules commerciales sont ouverts à la proposition.

Un accès sécurisé en toiture permettra de faire la maintenance de l'équipement.

L'ensemble des bâtiments du site seront équipés en système de chauffage et climatisation par des pompes à chaleur.

Voir étude thermique en annexe.



Toiture multicouche - Exemple



Toiture multicouche - Exemple

Limiter le besoin d'éclairage

Eclairage naturel

L'éclairage naturel sera optimisé afin d'éviter au maximum l'allumage de l'éclairage artificiel.

Les magasins optimiseront les apports de lumière naturelle, tout en préservant les risques d'inconfort tel que l'éblouissement, la surchauffe ou les déperditions de chaleur.

Eclairage artificiel

L'utilisation d'éclairage LED permet une diminution conséquente de la consommation d'électricité dans le magasin.

Tous les équipements lumineux seront équipés de lampes basses consommation ce qui permettra une réduction des consommations et une amélioration du cycle de remplacement.

Limiter la consommation d'eau

Les points de ventes seront équipés de sanitaires avec économie d'eau : chasse d'eau économe 3/6 litres, réducteur de débit d'eau au robinet pour limiter la consommation d'eau.

B . Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et leur contribution à la performance énergétique des bâtiments, et fourniture d'une liste descriptive des produits, équipements et matériaux de construction utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie

Le projet s'inscrit dans une volonté affirmée de constituer un ensemble cohérent, tant à l'échelle de l'emprise foncière qu'à celle du secteur élargi, en lien avec les opérations voisines des Flâneries.

Les volumes proposés sont simples et orthogonaux. Leur gabarit s'aligne avec les constructions existantes sur la parcelle ainsi qu'avec les bâtiments mitoyens, assurant une transition harmonieuse. L'ensemble s'inscrit dans la continuité architecturale des programmes Valonne 1, 2 et 3, en reprenant les principes de composition des volumes, les modes constructifs et le traitement des façades.

ESPACES EXTÉRIEURS ET PARCOURS PIÉTON

Sur l'intérieur de l'emprise, un mail piétonnier structuré par une casquette vient protéger les cheminements et qualifier les linéaires commerciaux. Cette casquette joue un rôle architectural fort en accompagnant le parcours tout en assurant confort et lisibilité des accès.

PARKING SILO

Le parking silo attenant est conçu comme un ouvrage largement ventilé, ouvert sur trois façades. Réalisé en charpente métallique, sa structure reste lisible depuis l'espace public. En limite séparative, un mur coupe-feu est érigé sur trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Ce mur, traité avec le même soin que les autres élévations, participe pleinement à l'unité architecturale de l'ensemble.

La toiture du parking est composée de sheds, dont l'orientation permet l'installation de panneaux photovoltaïques bénéficiant d'un rendement optimisé.

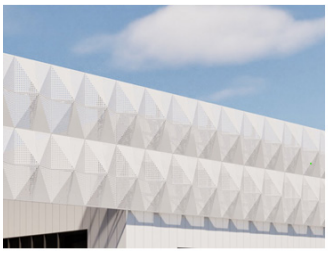
TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades intérieures, orientées vers le mail piéton, se caractérisent par de larges vitrines qui renforcent l'animation commerciale. Un habillage en tasseaux bois verticaux, de teinte naturelle, habille l'ensemble du linéaire principal. Ce bardage se retourne horizontalement pour former un auvent au-dessus du mail, permettant une déambulation protégée. Les menuiseries sont en aluminium, finition gris anthracite.

Les façades périphériques, visibles depuis l'espace public, sont enveloppées d'une résille métallique perforée, en référence à celles déjà

mises en œuvre sur les projets voisins des Flâneries et de Valonne 3, assurant ainsi une lecture architecturale unitaire du secteur. Ce parement, à l'apparence légère et mouvante, évoque un jeu d'origami dont les perforations varient, offrant des effets visuels changeants selon la lumière et les saisons.

En arrière de la résille, les façades surmontant les auvents et les mitoyennetés sont habillées d'un bardage métallique gris clair, à onde verticale irrégulière, permettant d'animer les linéaires et de renforcer la qualité architecturale de l'ensemble.





Les couvertures seront de type étanchéité auto-protégée et accueilleront des panneaux photovoltaïques.

TRAITEMENT DU PARKING SILO

Le parking silo bénéficie d'un traitement architectural soigné, en cohérence avec les bâtiments commerciaux attenants. Conçu comme un ouvrage largement ventilé, il présente des façades largement ouvertes laissant apparaître la structure métallique porteuse, affirmant ainsi son identité constructive.

Les garde-corps sont réalisés en grille métallique fine, de teinte gris sombre, assurant à la fois la sécurité des usagers et une discrétion visuelle en façade.

En limite parcellaire, la façade mitoyenne avec la boucherie Afghane est traitée avec le même bardage à onde verticale irrégulière que celui des cellules commerciales. Ce choix permet de valoriser le mur coupe-feu tout en assurant une continuité esthétique entre les différents volumes bâtis.

Les façades nord et sud du parking sont habillées de la résille métallique tridimensionnelle utilisée sur les façades commerciales donnant sur l'espace public. Cette résille, à perforations variables, agit comme un fil conducteur architectural, assurant l'unité visuelle de l'ensemble du projet et renforçant la cohérence du site dans son environnement urbain.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notice paysagèe page 31 du dossier décrit les choix de végétaux pour le projet. Le plan masse paysager recense les arbres conservés et localise les sujets plantés dans le cadre du projet.

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

Ainsi les bâtiments seront conçus en structure et bardage métallique.

Matériau le plus utilisé pour la construction dans les pays industrialisés, l'acier n'a eu aucun mal à franchir les étapes de la transition écologique de l'orée du 21ème siècle; Matériau naturel par excellence, l'acier peut se recycler indéfiniment et à 100 % sans altération de ses qualités. Par ses propriétés magnétiques et sa valorisation, l'acier se trie très facilement ce qui en fait un matériau le plus recyclé dans le monde.

Sa récupération et son recyclage en fin de vie contribuent à l'économie de minerai engendrée à la préservation des ressources naturelles.

L'acier est réellement recyclable, au sens où il peut être réutilisé, à l'infini,

sans perdre ses qualités initiales.
Le matériau se régénère : après récupération et retour de l'aciérie, il retrouve ses propriétés d'origine.
Cette aptitude a également pour avantage de préserver les ressources naturelles en évitant de puiser dans les réserves de minerai de fer.

Grâce à la structuration de la filière de récupération et de valorisation, le recyclage de l'acier est toujours possible et assuré localement, à proximité de tout chantier.

Protection de l'environnement :

Les systèmes en acier utilisés pour les bâtiments se présentent sous la forme de composants industrialisés.

Le degré de préfabrication de ces technologies est élevé, ce qui réduit les opérations sur le chantier, limite la production de déchets, optimise les livraisons et réduit les délais.

Autant d'avantages pour les riverains et les usagers; Issues de la filière sèche, les constructions métalliques sont faciles et rapides à monter.

Elles ne nécessitent pas d'eau sur le chantier, ce qui économise la ressource et évite les écoulements. Les chantiers sont propres, silencieux et n'émettent que peu de nuisances (poussières, bruits, déchets) pour les riverains.

Ces chantiers, permettent un travail intégré au cœur des villes en diminuant les nuisances sonores ainsi que les nuisances de circulation aux alentours. L'impact environnemental d'une construction métallique est minimal sur le chantier comme pendant l'exploitation du bâtiment.

Toitures équipées de panneaux photovoltaïques :

La loi Relative à l'Énergie et au Climat (L171-4 du CCH) demande : « L'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables qui seront réalisées en toiture du bâtiment et/ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement pour la création d'emprise au sol supérieur ou égal à 500 m^2 sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment».

Avec 8 692 m^2 de surface totale de toiture créé, il est nécessaire de créer au minimum 2 607 m^2 de toiture photovoltaïque correspondant au 30 % réglementaires.

Le projet développera 3 600 m^2 de toiture photovoltaïque soit 40 % de la surface totale de la toiture (maximum réalisable en tenant compte des ombres portées et des éléments en toiture).

Cette volonté repose sur plusieurs considérations techniques et réglementaires. Tout d'abord, il est crucial de maintenir des zones de circulation sur la toiture pour permettre l'accès des techniciens en charge de l'entretien et des éventuelles réparations. Ces espaces sont également nécessaires pour l'installation et la maintenance des équipements techniques, notamment ceux qui assurent le couplage des panneaux.

Par ailleurs, la toiture devra accueillir les installations de Chauffage, Ventilation et Climatisation (CVC), dont le dimensionnement précis n'est pas encore finalisé à ce stade du projet. Ces systèmes indispensables au fonctionnement global des bâtiments, occuperont une part significative de la toiture.

Application des objectifs de perméabilité et d'ombrage des aires de stationnement

Conformément à la loi Climat et Résilience et la loi APER (Références : Art.L111-19-1 du Code de l'urbanisme - Loi n°2023-175 du 10 mars 2023)

Rappel du cadre réglementaire

Nouveaux parcs de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent respecter les obligations suivantes :

- Perméabilité : 50 % de la surface du parc doit être perméable
- Ombrage : 50 % de la surface doit être couverte par un dispositif d'ombrage (arbres ou ombrières photovoltaïques).

Si l'ombrage est assuré par des arbres, la règle impose un arbre pour trois places de stationnement.

Parcs existants

Les parcs de stationnement extérieurs doivent être mis en conformité pour l'ombrage selon les échéances suivantes :

- 1er juillet 2026 : pour les parcs de >10 000 m²
- 1er juillet 2028 : pour les parcs de 1 500 à 10 000 m²

La superficie prise en compte inclut les places de stationnement, les voies de circulation et tout aménagement intégré au périmètre du parc.

Le projet prend place dans un ensemble commercial déjà existant, il n'y aura donc pas de rénovation lourde de l'aire de stationnement. Seulement 974 m² soit, 9% des revêtements de surfaces sont remplacés.

Le projet n'est donc pas soumis au dispositif concernant la perméabilité de l'aire de stationnement.

Néanmoins, 70 places de stationnement seront désimperméabilisé soit 1 027 m².

Concernant l'ombrage, les places de stationnement seront ombragées par des arbres à forte canopée.

L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales

Le projet prévoit une amélioration du traitement paysager, avec une extension des surfaces végétalisées, traduisant une volonté affirmée de renaturation du site.

Les stationnements sont repensés dans une logique environnementale : intégration de massifs arborés pour favoriser la biodiversité et l'ombrage, création de noues paysagères pour une gestion naturelle des eaux pluviales, et aménagements en pavés engazonnés pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les abords de la rampe d'accès et les limites du site seront également végétalisés avec des massifs et bosquets composés d'essences variées, en écho au paysage environnant. L'ensemble du dispositif paysager vise ainsi à renforcer l'intégration du projet dans son environnement tout en améliorant le confort d'usage et la qualité écologique du site.

Ces aménagements renforcent l'image qualitative du site depuis les axes structurants et participent à la requalification globale de ce secteur d'entrée de ville.



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

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE

C . Le cas échéant, dans les limites fixées aux articles L. 229-25 et R. 229-47 du code de l'environnement, description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter

Sans Objet.

Le projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article L752-6 alinéa 2°-a du Code de Commerce en matière de bilan des émissions de gaz à effet de serre.

En effet, le porteur de projet est une personne morale de droit privé qui emploie moins de cinq cents personnes.

D . Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols

Le projet Valonne 4 consiste en l'extension d'un ensemble commercial par la création de trois moyennes surfaces de secteur 2 (non-alimentaire) d'une surface de vente totale de 4 790 m².

Le projet prendra place sur une partie des friches démolies lors de la précédente opération Valonne 3, permettant ainsi de privilégier la réutilisation d'un site déjà artificialisé.

Afin de réduire l'emprise au sol des nouvelles infrastructures, un parking silo à étages (R+3) sera réalisé, limitant ainsi le recours à des aires de stationnement classique en surface.

Cette densification permet la création de 60 m² d'espaces verts de pleine terre et 240 m² de revêtements perméables

Superficie Terrain	Etat Actuel		Etat Futur	
	Surface	Pourcentage	Surface	Pourcentage
Assiette foncière	**38 651 m²**	**100 %**	**38 651 m²**	**100 %**
Emprise au sol	14 632 m²	38 %	21 240 m²	55 %
Enrobé : voirie et stationnement	18 291 m²	47 %	10 463 m²	27 %
Autres surfaces imperméables	741 m²	2 %	1 661 m²	4 %
Surfaces imperméables	**33 664 m²**	**87 %**	**33 364 m²**	**86 %**
Espaces verts de pleine terre	4 200 m²	11 %	4 260 m²	11 %
Stationnement perméable	787 m²	2 %	1 027 m²	3 %
Surfaces perméables	**4 987 m²**	**13 %**	**5 287 m²**	**14 %**

E. Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitements des déchets.

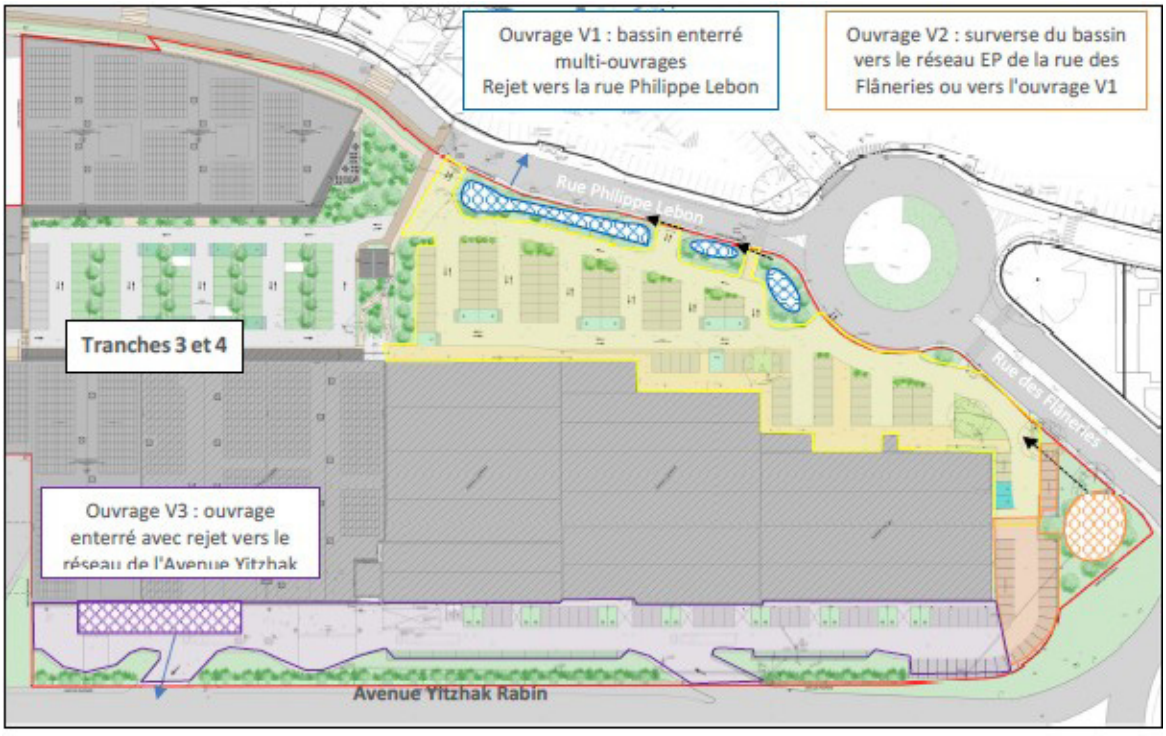
Gestion des eaux pluviales

Tranche 1 & 2

Pour rappel, les bâtiments existants ne sont pas concernés par les travaux. Les toitures sont aujourd'hui renvoyées directement vers le réseau EP de la Ville placé sous la rue Philippe LEBON; cette gestion restera inchangée.

Le projet prévoit la végétalisation et le réaménagement d'une partie des places de stationnement dans l'aire actuelle. La gestion des eaux pluviales concerne donc uniquement les surfaces imperméabilisées par les stationnements et aires circulées.

Suivant l'existant et l'absence de réaménagement complet de l'aire de stationnement, des dispositifs de rétention enterrés seront mis en place permettant le stockage de 245 m^3 (minimum), répartis sur les 3 versants identifiés (V1,V2 et V3).

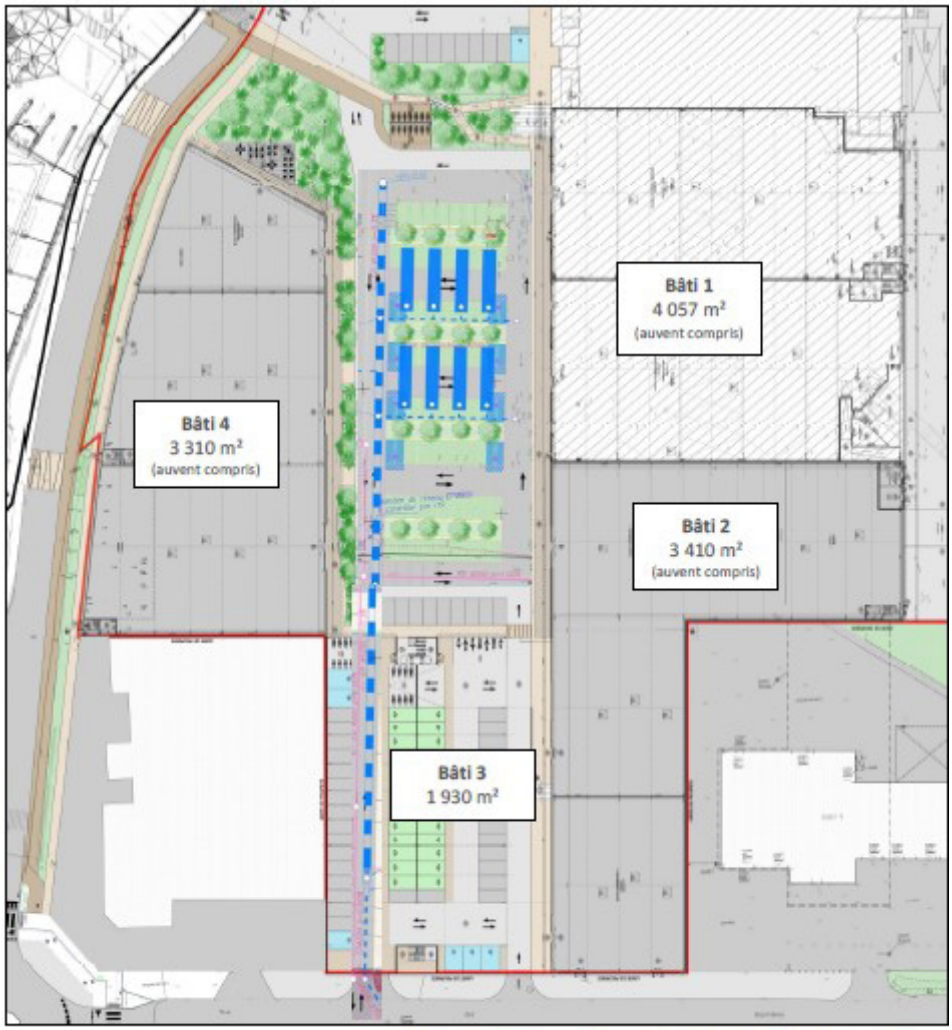


Les ouvrages prévus pour la gestion des eaux pluviales des tranches 1 et 2 (PAD architectes, juillet 2025)

Tranches 3 & 4

Suivant la conception architecturale du projet (localisation des bâtiments, secteur central aménagé des stationnement) et les espaces laissés libres pour la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention, un dispositif de rétention enterré sera mis en place permettant le stockage des 570 m³.

L'ouvrage enterré sera placé sous voiries et/ou parking suivant les contraintes d'épaisseurs de revêtements et la place disponible.



Plan des réseaux EU et EP du projet (GEOUEST, octobre 2024)

Gestion des eaux usées

Les eaux usées sont rejetées dans le réseau public par système de tout à l'égout.

Traitement des déchets

Si la nature des enseignes n'est pas connue, de par son secteur d'activité (secteur 2), les déchets seront essentiellement des produits d'emballage. Ceux-ci seront triés et stockés au sein des réserves et enlevés par une entreprise spécialisée.

Ces déchets ne causeront pas de nuisances visuelles ou olfactives, aucune bennes à déchets ne sera visible de la route. Leur stockage est prévu dans les locaux.

F . Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur

Nuisances visuelles et lumineuses

Le projet ne génère pas de nuisance visuelle. Au contraire, le projet achève la résorption de trois friches commerciales.

Les espaces vers seront élargis et enrichis par la plantation de 108 arbres de hautes tige. Cela participera à l'amélioration de l'insertion paysagère du site et plus largement de l'ensemble commercial en entrée de ville, notamment par la mise en valeur de la bande d'espace vert située en façade et le traitement soigné des stationnements en fond de parcelle, côté D763.

L'utilisation de pavés enherbés pour les places arrière permet d'assurer une intégration paysagère harmonieuse, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Ces aménagements renforcent l'image qualitative du site depuis les axes structurants et participent à la requalification globale de ce secteur d'entrée de ville.

Les horaires d'allumage et d'extinction des enseignes respecteront les règles applicables.

Aucune benne à déchets ne sera visible depuis la RN.

Nuisances olfactives

L'activité n'engendrera pas de nuisance olfactive. Les déchets d'emballages seront stockés dans les locaux.

Nuisances sonores

Le projet est situé dans un ensemble existant, et sera suffisamment éloigné des premières habitations pour ne pas occasionner de nuisances sonores pour les riverains que ce soit pour l'activité sur site ou par les livraisons.

Les livraisons seront organisées en dehors des périodes d'affluence de manière à limiter les interactions avec les flux clientèles.

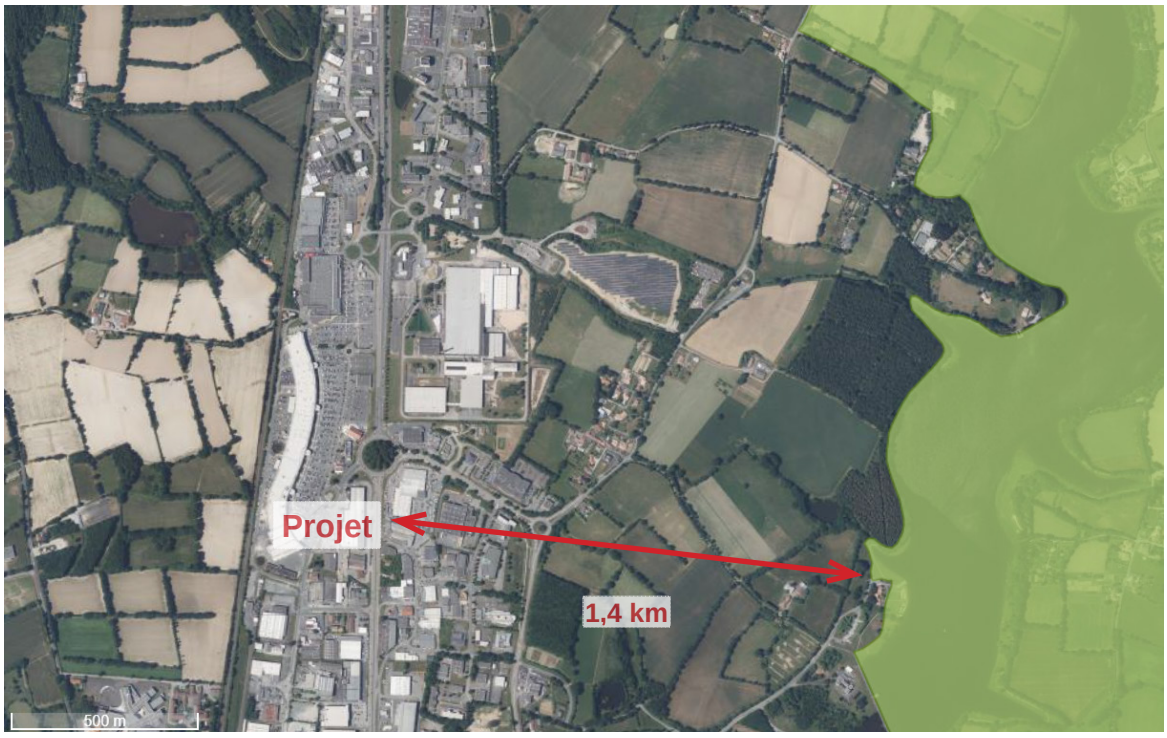
Le site du projet accueillera des surfaces végétales et paysagères qui réduiront le bruit résiduel issu des activités futures du site.

G . Le cas échéant, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et mesures de compensation envisagées

Le site, déjà urbanisé n'est pas répertorié dans un zonage protégé.

Le projet est situé à plus de 1,4 km d'une ZNIEFF de type II

La distance qui sépare le projet de cette zone naturelle, nous permet de garantir que le projet n'aura pas d'impact sur ces sites.



PARTIE

05

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

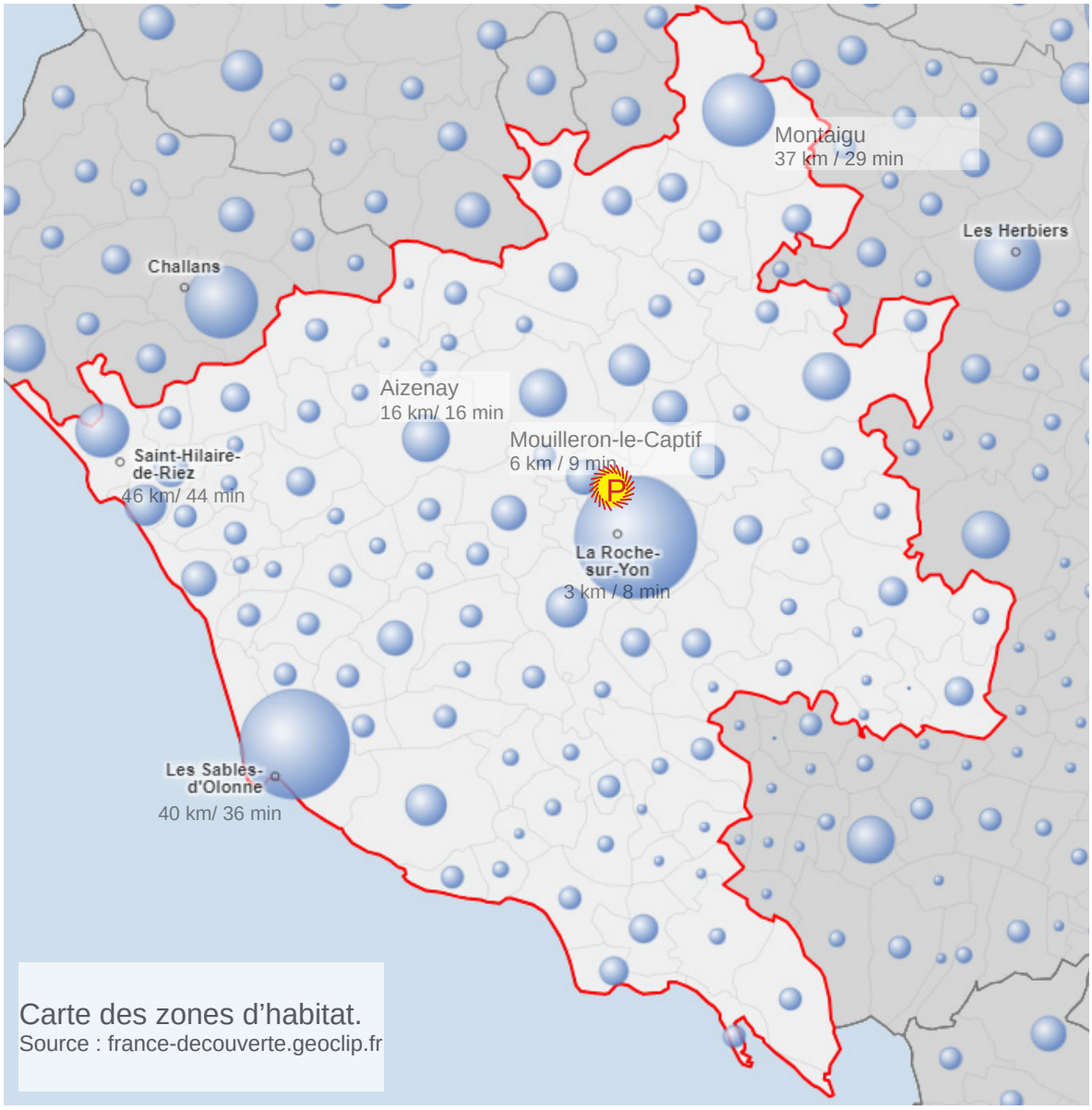
EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

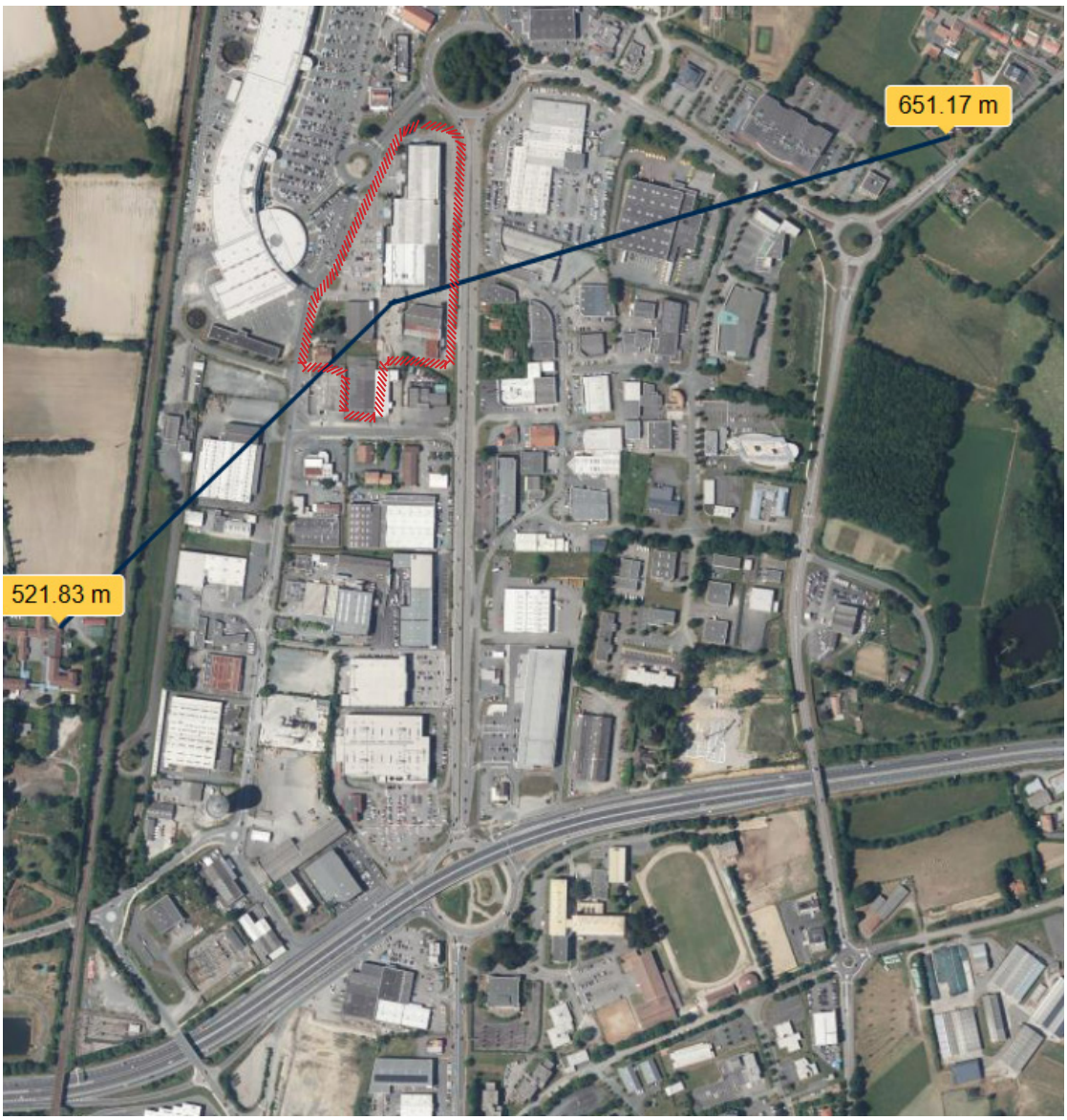
A . Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise

Le projet se situe dans la principale zone d'habitat de la zone de chalandise, au sein du pôle majeur de la Roche-sur-Yon.

Le projet est situé à plus de 520 m des premières habitations et parfaitement accessible à pied grâce aux trottoirs et passages piétons sécurisés et au transport en commun.



Carte des zones d'habitat.
Source : france-decouverte.geoclip.fr



Source : géoportail

B . Le cas échéant, contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat, notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation

La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs

L'extension de cet ensemble commercial s'inscrit dans la continuité du programme de restructuration de la zone commercial nord de la Roche-sur-Yon commencé avec le projet de modernisation de la galerie marchande des Flâneries juste en face du futur projet et poursuit avec la mise en chantier de Valonne 3. (Grand Frais et Cultura).

Le projet prévoit de résorber trois friches urbaines et vise à consolider la vocation économique du site en demandant une extension de 4 790 m² de surface de vente pour la création de 3 grandes moyennes surfaces de secteur 2.

Le projet prend place au sein d'une polarité commerciale périphérique du pôle majeur nord de la commune (zone commercial nord - les Flaneries) qui suscite un vif intérêt auprès de multiples enseignes qui recherchent un emplacement stratégique, dans des zones commerciales d'intérêt majeure.

Les enseignes présents dans ce projet seront sélectionnées pour leur capacité à répondre aux attentes d'une clientèle moderne, en quête de produits et services de qualité et en veillant à la complémentarité de l'offre avec le reste de la zone commerciale et l'offre de centre-ville.

Des négociations sont engagées avec l'enseignes d'équipement de la maison Alinéa.

Alinéa

Alinéa est une enseigne française spécialisée dans l'ameublement et la décoration de la maison. Elle propose une large gamme de produits alliant design, fonctionnalité et accessibilité, avec une attention particulière portée à la qualité des matériaux et à l'inspiration méditerranéenne de ses collections. Engagée dans une démarche de production responsable, Alinéa valorise également le savoir-faire local et les circuits courts.

Voir courriers d'intérêt page suivante

Cette deux enseigne témoigne de la direction prise dans la commercialisation de l'opération. L'ambition est de rechercher la complémentarité avec l'offre existante dans les secteurs de l'équipement de la maison et de la personne.

L'ensemble commercial constitue depuis des années l'une des principales polarités commerciales dédié à l'ameublement et la décoration.

Par ailleurs, les Flâneries constituent la principale destination shopping notamment pour le prêt-à-porter, après le centre-ville de la Roche-sur-Yon.

La commercialisation vise donc à conforter une spécificité sans modifier l'armature commerciale du territoire.

alinea

A l'attention de Monsieur Pascal
VALOT
Gérant de VALONNE INVEST et du
GROUPE MVP

Aubagne, le 2 juillet 2025

Objet : lettre d'intention

Monsieur Valot,

Pour faire suite à nos différents échanges relatifs à l'implantation d'un magasin ALINEA de 2 000 à 3 000 m^2 dans votre extension du centre commercial à la Roche sur Yon, nous précisions que ce projet est à ce jour prévu dans le cadre d'un contrat de franchise.

Nous vous remercions de l'intérêt porté pour notre enseigne ALINEA dans la droite lignée des enseignes ameublement que vous exploitez à ce jour.

Nous restons à votre disposition pour avancer dans le process de développement ALINEA dans le respect du cahier des charges de l'enseigne.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.

Alexis Mulliez

C . Le cas échéant, mesures propres à valoriser les filières de productions locales

Pour l'heure, les magasins n'étant pas installés, nous ne pouvons pas présenter les mesures propres à valoriser les filières de productions locales.

On peut néanmoins affirmer que le porteur de projet Monsieur Pascal Valot est un acteur historique du commerce local. En effet, M.Valot exploite déjà 6 magasins d'ameublement dans la zone commercial Nord les Flaneries.

En outre, le projet sera soutenu par des prestataires locaux, ce qui garantira la création d'emplois dans la région.

D . Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs

- Les risques naturels

La commune de la Roche-sur-Yon est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux et un risque de sismicité modérée.

- Les risques technologiques

On recense 3 sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et 13 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols.

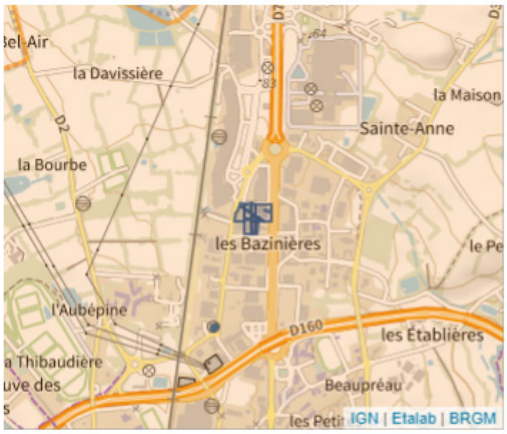
Ces risques sont pris en compte dans le code général de la construction et n'appellent pas de mesures supplémentaires.

SISMICITÉ : 3/5



1 - très faible
2 - faible
3 - modéré
4 - moyen
5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3



1 : potentiel radon faible
2 : potentiel radon moyen
3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



ARGILE : 1/3



1 : Exposition faible
2 : Exposition moyenne
3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :
https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



PARTIE

06

EFFET DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

A . Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales

Pour l'heure, les magasins n'étant pas installés, nous ne pouvons pas présenter de partenariats.

On peut néanmoins affirmer que le porteur de projet a à cœur de s'engager dans la vie locale comme il le fait déjà dans ses autres magasins :

- Secours populaire
- Le Poiré football
- Aizenay football
- Rugby club Yonnais
- Basket club la Roche-sur-Yon

Associations soutenues précédemment :

- Team Total Energie (cyclisme)
- La pétanque Agésinate
- Lions club

Dans le cadre de ses différentes expériences Monsieur Valot a toujours cherché à travailler en partenariat avec les associations locales ainsi que les collectivités. Il en sera de même dans le cadre du projet de l'extension de l'ensemble commercial

B . Les accords avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi

Employeur important de la commune, Monsieur Valot est engagé depuis de nombreuses années dans la vie locale de La Roche-sur-Yon. Il emploie actuellement 46 personnes dans les différents magasins de l'ensemble commercial.

A ce stade, les cellules du projet Valonne 4 n'étant pas commercialisée, il nous est difficile de déterminer précisément les emplois générés par le projet.

Néanmoins, nous pouvons faire des estimations en fonction des surfaces de vente des cellules et de leur secteur d'activité. Voir tableau ci-dessous.

Par ailleurs, l'ensemble commercial existant accueille aussi les bureaux du groupe MVP et emploie 10 personnes.

L'extension de l'ensemble commercial accueillera 20 emplois dans les futurs bureaux.

Locaux	Secteur	Surface de vente	Nombre d'emplois actuels	Nombre d'emplois futur
Roche Bobois	Secteur 2 Equipement de la personne et de la maison	641 m²	5	5
Boconcept		343 m²	NR	NR
Cuir Center		707 m²	5	5
Maison de la Literie		499 m²		
Maison du Monde		1 500 m²	20	20
Mobilier de France		1 251 m²	5	5
Arrivages		265 m²	NR	NR
La Halle		1 128 m²	5	5
Vib's		707 m²	6	6
Cultura		1 500 m²	0	8
Grand Frais	Secteur 1 Alimentaire	999 m²	0	18
Cellule 1	Secteur 2 Equipement de la personne et de la maison	1 960 m²	0	5
Cellule Rabiller		730 m²	0	5
Cellule 3		2 100 m²	0	5
Total emplois			**46**	87

Magasins déjà exploités par Pascal Valot

ANNEXE

01

KBIS

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

Greffe du Tribunal de Commerce de La Roche-sur-Yon
55 RUE HOCHE
85017 LA ROCHE SUR YON CEDEX

N° de gestion 2006B01373

Code de vérification : 1Rc0XS5Jby
https://controle.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 22 avril 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	493 086 300 R.C.S. La Roche-sur-Yon
Date d'immatriculation	11/12/2006
Dénomination ou raison sociale	**VALONNE INVEST**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	20 000,00 Euros
Adresse du siège	57 rue Volta 85000 La Roche Sur Yon
Nomenclature d'activités française (code NAF)	6820B
Durée de la personne morale	Jusqu'au 10/12/2105
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Nom, prénoms	VALOT Pascal Albert Remy Emile
Date et lieu de naissance	Le 25/10/1965 à Les Sables-d'Olonne (85)
Nationalité	Française
Domicile personnel	2 Logis de Douin 85670 La Chapelle-Palluau

Directeur général

Nom, prénoms	BENATIER Virginie
Nom d'usage	VALOT
Date et lieu de naissance	Le 13/10/1966 à Les Sables-d'Olonne (85)
Nationalité	Française
Domicile personnel	2 Logis de Douin 85670 La Chapelle-Palluau

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

Adresse de l'établissement	57 rue Volta 85000 La Roche Sur Yon
Activité(s) exercée(s)	L'acquisition sous toutes formes la construction la propriété la location l'administration l'exploitation d'immeubles de toute nature. L'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens. Marchands de biens lotisseurs promotion immobilière
Nomenclature d'activités française (code NAF)	6820B
Date de commencement d'activité	02/12/2006
Origine du fonds ou de l'activité	Création

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

ANNEXE

02

MAITRISE FONCIÈRE

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

Extrait de la maitrise foncière

ocean.notaires.fr

10 rue des Vergers d' Éole
BP 467
85804 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
Tel : 02 51 55 91 53

gillo'bus – arrêt gendarmerie

VENTE SA LES FLANERIES (BENATIER) / SARL VALONNE INVEST (VALOT)
1050244 /CHB /BAS /LAM

Notaires Assistants
Droit Immobilier
Aurélie BARRETEAU
Charlène MAROLLEAU
Cindy MORICEAU
Droit de la Famille
Manon RAFINESQUE

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Christophe BARON Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « OCEAN NOTAIRES & CONSEILS », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT JEAN DE MONTS (Vendée), 13 Boulevard du Maréchal Juin,

CERTIFIE ET ATTESTE :

Qu'aux termes des actes reçus par moi le 30 juin 2022,

Avec la participation de Maître Céline LECOMTE, notaire à LA ROCHE SUR YON (Vendée), assistant le VENDEUR.

La Société dénommée **LES FLANERIES**, Société par actions simplifiée dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), centre commercial LES FLANERIES, 181 rue Philippe Lebon – Porte A2 1er étage, identifiée au SIREN sous le numéro 403856693 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

Madame Marie-Paule Thérèse Odette **AMELINEAU**, retraitée, épouse de Monsieur Claude Lucien Denis Frédéric **BENATIER**, demeurant à AIZENAY (85190) 7 avenue de Verdun.
Née à NANTES (44000), le 30 juillet 1946.

Monsieur Claude Lucien Denis Frédéric **BENATIER**, retraité, époux de Madame Marie-Paule Thérèse Odette **AMELINEAU**, demeurant à LECCI (20137) Santa Lucia di Testa Résident 18.
Né à AIZENAY (85190), le 20 janvier 1944.

A (Ont) vendu à :

La Société dénommée **SARL VALONNE INVEST**, Société à responsabilité limitée dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), RUE PHILIPPE LEBON ZONE ACTI NORD, identifiée au SIREN sous le numéro 493086300 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

La société dénommée SARL VALONNE INVEST acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

Le bien suivant :
Immeuble article un

DESIGNATION

A LA ROCHE-SUR-YON (VENDÉE) 85000 57 Rue Volta,
Un ensemble immobilier comprenant des locaux à usage commercial.

Terrain y attaché à usage de parking et aire de circulation comprenant des places de parking.

Cadastré(e) :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	108	9 RUE DES BAZINIERES	00 ha 03 a 86 ca
EM	109	9 RUE DES BAZINIERES	00 ha 02 a 13 ca
EM	110	RUE VOLTA	00 ha 02 a 03 ca
EM	111	RUE VOLTA	00 ha 00 a 30 ca
EM	112	RUE VOLTA	00 ha 00 a 30 ca
EM	113	57 RUE VOLTA	00 ha 15 a 94 ca
EM	114	7134 RTE DE NANTES	00 ha 24 a 41 ca
EM	115	57 RUE VOLTA	00 ha 00 a 35 ca
EM	116	57 RUE VOLTA	00 ha 04 a 12 ca
EM	117	57 RUE VOLTA	00 ha 04 a 02 ca
EM	118	57 RUE VOLTA	00 ha 11 a 11 ca
EM	119	57 RUE VOLTA	00 ha 10 a 12 ca
EM	121	RUE VOLTA	00 ha 11 a 25 ca
EM	122	RUE VOLTA	00 ha 49 a 90 ca
EM	123	RUE VOLTA	00 ha 04 a 35 ca
EM	124	RUE VOLTA	00 ha 01 a 81 ca
EM	125	RUE VOLTA	00 ha 11 a 52 ca
EM	126	RUE VOLTA	00 ha 03 a 20 ca
EM	13	RUE VOLTA	00 ha 11 a 51 ca
EM	143	RUE VOLTA	00 ha 02 a 20 ca
EM	144	RUE VOLTA	00 ha 49 a 44 ca
EM	17	LES BAZINIERES	00 ha 01 a 35 ca
EM	59	BELLEVUE DE LA ROCHE	00 ha 04 a 91 ca
EM	69	LES BAZINIERES	00 ha 49 a 96 ca

Total surface : 02 ha 80 a 09 ca

Immeuble article deux

DESIGNATION

A LA ROCHE-SUR-YON (VENDÉE) 85000 Route de Nantes,

1°) Une parcelle de terre à usage de parking et d'accès d'une surface d'environ 1740 m² ;

2°) Une parcelle de terre à usage d'espace vert d'une surface d'environ 1128 m² ;

3°) Et une parcelle de terre d'une surface d'environ 578 m².

Cadastré(e) :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	56	BELLEVUE DE LA ROCHE	00 ha 38 a 96 ca

Immeuble article trois

DESIGNATION

A LA ROCHE-SUR-YON (VENDÉE) 85000 Rue Volta.

Une parcelle en nature de passage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	49	RUE VOLTA	00 ha 06 a 70 ca

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance :

- - en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle,
- - en ce qui concerne la partie louée, par la perception des loyers.

L'entrée en jouissance a été fixée au jour des actes.

EN FOI DE QUOI j'ai établi la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit,

Les jour, mois et an susdits.

Maître Christophe BARON

Fait à LA ROCHE SUR YON
Le 30 juin 2022



105573724

PAL/JRC/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE SEPT MARS

A SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE (Vendée), 10 rue des Vergers d'Eole, au sein d'un bureau annexe de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Pascaline ALABERT, Notaire Associée de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OCEAN NOTAIRES & CONSEILS », titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN DE MONTS, 13 Boulevard Maréchal Juin et de bureaux annexes à NOIRMOUTIER EN L'ILE, SAINT GILLES CROIX DE VIE et SOULLANS (CRPCEN 85087) et d'un Office Notarial à BRETIGNOLLES SUR MER, 3 Place de l'Hôtel de Ville (CRPCEN 85095), identifié sous le numéro CRPCEN 85087,

Notaire assistant l'ACQUEREUR,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Amélie BUCQUOY, notaire à LA ROCHE-SUR-YON (85000) 6, rue Raymond Poincaré, assistant le VENDEUR,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI GATINIOL-BAZINIERES**, Société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON

(85000), 143 rue Fernand Montlahuc, identifiée au SIREN sous le numéro 343384814 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

ACQUEREUR

La Société dénommée **VALONNE INVEST**, Société par actions simplifiée au capital de 20.000,00 €, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 57 rue Volta, identifiée au SIREN sous le numéro 493086300 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

QUOTITES VENDUES

La société dénommée SCI GATINIOL-BAZINIERES vend la totalite pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée VALONNE INVEST acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEURS

1°) La Société dénommée **BANQUE CIC OUEST**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 86.998.832 €, dont le siège est à NANTES CEDEX 01 (44040), 2 Avenue Jean-Claude Bonduelle BP 84001, identifiée au SIREN sous le numéro 855801072 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

2°) La Société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL LA ROCHE MOLIERE**, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON CEDEX (85010), 23 boulevard Aristide Briand CS 30385, identifiée au SIREN sous le numéro 786444505 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

3°) La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE**, Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, dont le siège est à NANTES CEDEX 9 (44949), route La Garde Route de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 440242469 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, numéro de TVA FR 57 440 242 469, société de courtage d'assurance immatriculée auprès du Registre des Intermédiaires en Assurance ORIAS sous le numéro 07 023 954.

Intervenant toutes trois dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

Dénommées ci-après sous le vocable le « **PRETEUR** » ou les « **PRETEURS** », à moins qu'elles ne soient nommément désignées.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI GATINIOL-BAZINIERES est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Michel GATINIOL et Madame Marguerite GATINIOL, co-gérants de ladite société, élisant domicile dans le cadre de leur fonction au siège de cette dernière, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts.

- La Société dénommée VALONNE INVEST est représentée :

. pour sa représentation légale : par Monsieur Pascal VALOT, président de ladite société, élisant domicile dans le cadre de ses fonctions au siège de cette dernière, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'article 16 des statuts que de la loi, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une

assemblée générale ordinaire des associés en date du 28 février 2025 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

. à l'acte : par Monsieur Alexandre VALOT, demeurant à MOUILLERON-LE-CAPTIF (85000) 16, passage de la Croix, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pascal VALOT, susnommé, aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 28 février 2025, dont la copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée BANQUE CIC OUEST est représentée à l'acte par Madame Alexandra BALLESTEROS, notaire assistant, professionnellement domiciliée en l'Etude dénommée en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Madame Stéphanie RETIERE, suivant une délégation de pouvoir en date à NANTES du 19 février 2025, demeurée annexée aux présentes.

Ladite Madame RETIERE, gestionnaire service clients entreprises, agissant elle-même au nom et pour le compte de la BANQUE CIC OUEST, susnommée, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Franckie BAILLY,

Ledit Monsieur BAILLY, responsable d'activité organisation, ayant lui-même agi en vertu d'une délégation donnée par Madame Mireille HABY, Directeur Général de la CIC OUEST, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Admnistration en date du 1er décembre 2020, ayant tous pouvoirs tant en vertu des statuts de ladite société, déposés au rang des minutes de Maître Jean GASTE, notaire associé à NANTES, qu'en vertu de l'article L2225-51-1 du Code de commerce.

Madame Mireille HABY a confirmé, en tant que de besoin, tous les pouvoirs précédemment consentis par Monsieur Laurent METRAL, agissant en tant que Président Directeur Général de la société, puis Directeur Général de celle-ci, nommé à ces fonctions en vertu des délibérations des Conseils d'Admnistration des 21 mai 2014 et 19 mai 2016.

- La Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL LA ROCHE MOLIERE est représentée à l'acte par Madame Cindy MORICEAU, notaire assistant, professionnellement domiciliée en l'Etude dénommée en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Monsieur Philippe CHAUVIERE, suivant une délégation de pouvoir en date à LA ROCHE SUR YON du 13 février 2025, demeurée annexée aux présentes.

Ledit Monsieur CHAUVIERE, unité qualité gestion des garanties, agissant lui-même au nom et pour le compte de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL LA ROCHE MOLIERE, susnommée, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Jean-Pierre MORIN suivant procuration à mandataire en date à LA ROCHE SUR YON du 15 novembre 2024.

Ledit Monsieur MORIN agissant en sa qualité de Directeur Général de la CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL OCEAN, elle-même mandataire des Caisses de CREDIT MUTUEL de VENDEE adhérant à la FEDERATION DU CREDIT MUTUEL OCEAN, en vertu d'une délégation spéciale dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de la S.C.P. Henri BRIANCEAU, Eric EMILLE, Grégory MERCIER, Michel de CASTELLAN et Arnaud THABARD, Notaires à LA ROCHE SUR YON (85000), 25 rue des Halles, par actes dressés le 6 juillet 2004, le 2 octobre 2007 et le 6 mai 2019.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE est représentée à l'acte par Madame Krystina HAMELIN, collaboratrice de notaire, professionnellement domiciliée en l'Etude dénommée en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Monsieur Laurent CHAPUY, suivant une délégation de pouvoir en date à LA ROCHE SUR YON du 25 février 2025, demeurée annexée aux présentes,

Ledit Monsieur CHAPUY ayant lui-même agi en vertu d'une délégation du 28 aout 2020, donnée par Madame Nicole GOURMELON, Directeur Général de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Atlantique Vendée, ayant elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de déléguer aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 21 décembre 2018.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

L'**ACCEDANT** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SCI GATINIOL-BAZINIERES :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société VALONNE INVEST :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents, demeurés ci-annexés, ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LA ROCHE-SUR-YON (VENDÉE) 85000 22 Rue des Bazinières,
La parcelle supportant les bâtiments de l'ancienne enseigne "DEBARRASS' & VOUS" représentant environ 800m² de surface à exploiter (hangar, bureaux, WC).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	12	22 RUE DES BAZINIERES	00 ha 25 a 69 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de consultation du site Géoportail est annexé.

Etant ici précisé que :

1/ Suivant procès-verbal de remaniement en date du 26 décembre 1995, volume 1995P n° 8035, la parcelle BR n° 186 est devenue la parcelle EM n° 12, objet des présentes.

2/ Suivant procès-verbal de cadastre n° 5333, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON, le 14 juin 1988, volume 7535 n° 23, les parcelles BR n° 174, 182 et 185 ont été réunies pour former la parcelle BR n° 186 sus-visée.

3/ Suivant procès-verbal de cadastre n°5333, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON, le 14 juin 1988, volume 7535 n° 23, la parcelle P n° 483 a été remplacée par la parcelle BR n° 185.

4/ Suivant procès-verbal de cadastre n° 3433 en date du 14 juin 1988, volume 7535 n° 20 la parcelle BR n° 176 a été divisée en BR n° 182 et 183.

5/ La parcelle BR n° 174 provient du domaine public.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la rue des Bazinières.
L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

ABSENCE D'USAGE DU BIEN DEPENDANT D'AUTRES BIENS

Le **VENDEUR** déclare ne pas accéder à son **BIEN** en passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes, et que son **BIEN** n'est pas alimenté par des réseaux secs et/ou humides enfouis et/ou aériens passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes.

ZONAGE

A titre d'information, est annexé aux présentes un extrait du plan de zonage du **BIEN** (zone UEa du PLUM) au niveau des dispositions d'urbanisme applicable à la Commune.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de bâtiment artisanal.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend démolir le bâtiment pour la construction d'une extension du pôle commercial "LES FLANERIES".

VISITE DES LIEUX

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le **PROMETTANT** d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

EFFET RELATIF

Acquisition en la forme administrative de la Ville LA ROCHE-SUR-YON le 28 janvier 1988 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 8 février 1988 volume 7471, numéro 2.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de la VENDEE auprès duquel l'acte sera déposé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

[...]

[...]

DONT ACTE sans renvoi

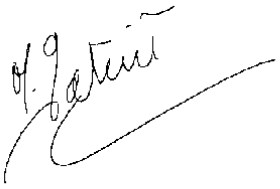
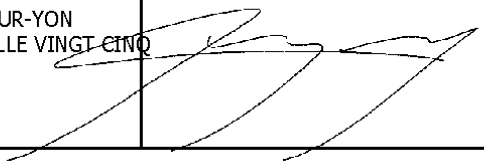
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

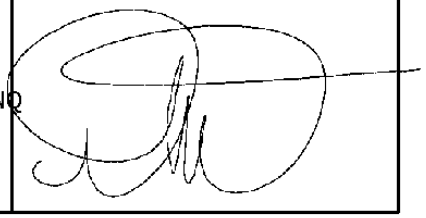
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me BUCQUOY AMELIE

M. GATINIOL Jean-Michel représentant de SCI GATINIOL-BAZINIERES a signé à LA ROCHE-SUR-YON le 07 mars 2025	
Mme GATINIOL Marguerite représentant de SCI GATINIOL-BAZINIERES a signé à LA ROCHE-SUR-YON le 07 mars 2025	
et le notaire Me BUCQUOY AMELIE a signé à LA ROCHE-SUR-YON L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEPT MARS	

Recueil de signature de Me ALABERT PASCALINE

M. VALOT Alexandre représentant de la société dénommée VALONNE INVEST a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 07 mars 2025	
Mme HAMELIN Krystina représentant de la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 07 mars 2025	
Mme BALLESTEROS Alexandra représentant de la société dénommée BANQUE CIC OUEST a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 07 mars 2025	

Mme MORICEAU Cindy représentant de la société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL LA ROCHE MOLIERE a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 07 mars 2025	
et le notaire Me ALABERT PASCALINE a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEPT MARS	

Prorogation de promesse de vente SCI Rabiller

105573729

PAL/JRC/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE VINGT ET UN JUILLET

A SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE (Vendée), 10 rue des Vergers d'Eole, au sein d'un bureau annexe de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Pascaline ALABERT, Notaire Associée de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OCEAN NOTAIRES & CONSEILS », titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN DE MONTS, 13 Boulevard Maréchal Juin et de bureaux annexes à NOIRMOUTIER EN L'ILE, SAINT GILLES CROIX DE VIE et SOULLANS (CRPCEN 85087) et d'un Office Notarial à BRETIGNOLLES SUR MER, 3 Place de l'Hôtel de Ville (CRPCEN 85095), identifié sous le numéro CRPCEN 85087,

Notaire assistant le BENEFICIAIRE,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Eric EMILLE, notaire associé à LA ROCHE-SUR-YON (85000) 25, rue des Halles, assistant le PROMETTANT,

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE PROROGATION N°2 A PROMESSE DE VENTE à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Société dénommée **S.C.I. RABILLER**, Société civile immobilière au capital de 19.818,37 €, dont le siège est à BALLON (17290), 19 impasse des Hirondelles, identifiée au SIREN sous le numéro 331348854 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **VALONNE INVEST**, Société par actions simplifiée au capital de 20.000,00 €, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 57 rue Volta, identifiée au SIREN sous le numéro 493086300 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée S.C.I. RABILLER est représentée :

. pour sa représentation légale : par Monsieur David RABILLER, demeurant à BALLON (17290) 19, impasse des Hirondelles, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts,

. à l'acte : par Monsieur Jean-François GUILLET, clerc de notaire, professionnellement domicilié en l'Etude de Maître Eric EMILLE, notaire susnommé, en vertu d'une procuration sous seing privé dont la copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée VALONNE INVEST est représentée :

. pour sa représentation légale : par Monsieur Pascal VALOT, président de ladite société, élisant domicile dans le cadre de ses fonctions au siège de cette dernière, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de loi que des statuts, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale ordinaire des associés en date du 20 juillet 2023 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

I./ PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DU 26 JUILLET 2023

Suivant acte reçu par Maître Pascaline ALABERT, notaire à SAINT JEAN DE MONTS, avec la participation de Maître Eric EMILLE, notaire à LA ROCHE SUR YON, en date du 26 juillet 2023, la Société dénommée S.C.I. RABILLER a consenti au profit de la Société dénommée VALONNE INVEST (alors dénommée SARL VALONNE INVEST - avec faculté de substitution), une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives ayant pour objet la vente des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LA ROCHE-SUR-YON (VENDÉE) 85000 18 Rue des Bazinières,
Deux parcelles supportant un bâtiment commercial
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	100	18 RUE DES BAZINIERES	00 ha 11 a 68 ca
EM	102	RUE VOLTA	00 ha 06 a 04 ca

Total surface : 00 ha 17 a 72 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Moyennant le prix principal de

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties rappellent que la promesse unilatérale de vente immobilière ci-dessus relatée contenait notamment, initialement et avant régularisation de l'avenant ci-après relaté :

- Un délai de réalisation expirant le 30 septembre 2024 à seize heures,

- Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire,

- Une condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire,

- Une condition suspensive d'obtention de prêt(s), stipulée au profit du bénéficiaire,

II./ AVENANT DE PROROGATION N°1 DU 09 AOUT 2024

Suivant acte reçu par Maître Pascaline ALABERT, notaire à SAINT JEAN DE MONTS, avec la participation de Maître Eric EMILLE, notaire à LA ROCHE SUR YON, en date du 09 août 2023, la Société dénommée S.C.I. RABILLER, susnommée, et la Société dénommée VALONNE INVEST, susnommée, ont convenu d'un avenant de prorogation n°1 à la promesse unilatérale de vente ci-dessus relatée.

Aux termes de cet avenant n°1, les parties ont convenu :

- De porter le délai de réalisation au 30 septembre 2025 à seize heures, ***qu'elles entendent à nouveau proroger ainsi qu'il suit,***

- De modifier la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire, ***qu'elles entendent à nouveau modifier ainsi qu'il suit,***

- De modifier la condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire, ***qu'elles entendent à nouveau modifier ainsi qu'il suit,***

- De modifier la condition suspensive d'obtention de prêt(s), stipulée au profit du bénéficiaire, ***qu'elles entendent à nouveau modifier ainsi qu'il suit,***

- Et de viser les plans définitifs de la cellule commerciale à construire qui sera remise en toute propriété au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE**, à titre de dation en paiement.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant objet des présentes.

AVENANT N°2

PROROGATION DU DELAI

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la date extrême de réalisation de la promesse de vente ci-dessus visée étant fixée au plus tard au 30 septembre 2025 à seize heures, **les parties conviennent d'en proroger la date au 30 avril 2026 à seize heures.**

Cet accord est antérieur au délai d'expiration de la promesse.

Il est précisé que toute prorogation d'une promesse de vente portant son délai à une durée supérieure à dix-huit mois, doit, à peine de nullité, lorsqu'elle est consentie par une personne physique, être constatée par acte authentique et assortie du versement d'une indemnité d'immobilisation au moins égale à cinq pour cent du

prix de vente (articles L 290-1 et L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation).

MODIFICATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée contient une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire purgé de tout recours pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Opération de construction d'un pôle commercial d'une superficie à développer représentant environ 6700m² de surface commerciale et 1000m² de voiries et stationnements figurant sur l'emprise foncière matérialisée au plan ci-annexé et correspondant aux parcelles suivantes :

- EM n° 142 et 145
- EM n° 12,
- EM n° 10,
- EM n° 100 et 102, objet des présentes,

Annexe 8

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 31 décembre 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, de manière que le permis de construire puisse être obtenu pour le 31 mai 2025 et purgé de tout recours pour le 31 août 2025.

(…) »

Compte-tenu de la prorogation du délai qui précède, **les parties conviennent qu'il y a désormais lieu de lire ce qui suit :**

« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire purgé de tout recours pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Opération de construction d'un pôle commercial d'une superficie à développer représentant environ 6700m² de surface commerciale et 1000m² de voiries et stationnements figurant sur l'emprise foncière matérialisée au plan ci-annexé et correspondant aux parcelles suivantes :

- EM n° 142 et 145
- EM n° 12,
- EM n° 10,
- EM n° 100 et 102, objet des présentes,

Annexe 8

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 31 juillet 2025, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compéterte, de manière que le permis de construire puisse être obtenu pour le 31 décembre 2025 et purgé de tout recours pour le 31 mars 2026.

(…) »

MODIFICATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'AUTORISATION DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée contient une condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale

d'aménagement commercial purgée de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« Compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFICIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours.

Etant ici précisé que concernant la cellule commerciale, objet de la dation, cette dernière devra faire l'objet d'une autorisation départementale d'aménagement commercial pour un usage « tous commerces ».

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le 31 décembre 2024 et en justifier la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du PROMETTANT.

(…) »

Compte-tenu de la prorogation du délai qui précède, **les parties conviennent qu'il y a désormais lieu de lire ce qui suit :**

« Compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFICIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours.

Etant ici précisé que concernant la cellule commerciale, objet de la dation, cette dernière devra faire l'objet d'une autorisation départementale d'aménagement commercial pour un usage « tous commerces ».

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le 31 juillet 2025 et en justifier la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du PROMETTANT.

(…) »

MODIFICATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE AU PRET

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée contient une condition suspensive d'obtention de prêt(s), stipulée au profit du bénéficiaire, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- *Organisme prêteur : tout établissement prêteur.*
- *Montant maximal de la somme empruntée :*
- *Durée maximale de remboursement : 15 ans.*
- *Taux nominal d'intérêt maximal : 4,00 % l'an (hors assurances).*

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre l'ACQUEREUR à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 31 juillet 2025.

(…) »

Compte-tenu de la prorogation du délai qui précède, **les parties conviennent qu'il y a désormais lieu de lire ce qui suit :**

« Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- *Organisme prêteur : tout établissement prêteur.*
- *Montant maximal de la somme empruntée :*
- *Durée maximale de remboursement : 15 ans.*
- *Taux nominal d'intérêt maximal : 4,00 % l'an (hors assurances).*

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre l'ACQUEREUR à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 31 décembre 2025.

(…) »

DATION EN PAIEMENT – PLANS DEFINITIFS

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée, prévoit que le règlement de la totalité du prix soit la somme non révisable de

s'effectuera par la remise en contrepartie de la toute propriété d'un bien à construire.

Ladite dation en paiement a été stipulée dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« DATION EN PAIEMENT

Le règlement de la totalité du prix soit la somme non révisable de UN

s'effectuera par la remise en contrepartie de la toute propriété du bien à construire dont la désignation et l'origine de propriété suivent.

Désignation

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à LA ROCHE SUR YON, rue des Bazinières et Rue Philippe Lebon, dans le cadre de l'extension du pôle mobilier Les Flaneries,

Une cellule commerciale de minimum 725m² située au rez de chaussée.

ORGANISATION JURIDIQUE DU PROJET DE CONSTRUCTION

Le BENEFICIAIRE envisage la mise en place d'une volumétrie pour organiser le projet immobilier VALONNE IV et se réserve la possibilité de créer un foisonnement

de parkings (parking commun à l'ensemble des propriétaires des cellules commerciales sans attribution d'emplacements spécifiques).

Les dessertes, les passages et autres réseaux nécessaires à l'accès et à l'alimentation de chaque volume seront aménagés par des jeux de servitudes ou par la rédaction d'un cahier des charges. En particulier, des servitudes seront prévues afin de maintenir une harmonie esthétique du bâtiment en général ou un standard d'emplacement et de format des enseignes sur les façades.

Les emplacements de stationnement seront administrés par la création d'une entité ad hoc qui sera propriétaire desdits emplacements. Cette entité les mettra à disposition des propriétaires, locataires, occupants et usagers moyennant une redevance justifiée par l'entretien et la gestion desdits emplacements.

En outre, la destination au sein de chaque volume sera strictement réglementée afin de garantir la diversité des commerces et services. Toute activité non soumise à l'autorisation de la commission départementale des aménagements commerciales sera autorisée dans la cellule commerciale.

VALEUR DU BIEN OBJET DE LA DATION

Les parties conviennent de fixer la valeur de l'immeuble faisant l'objet de la dation en paiement au prix de vente convenu aux présentes.

ANALYSE DE L'OPERATION

Cette opération est l'exécution entre les parties d'une obligation, elle s'analyse en un mode de paiement d'une dette préexistante et non une véritable acquisition réalisée par le créancier, par suite les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la faculté de rétractation de l'acquéreur sont étrangères aux présentes.

En outre, il est ici précisé que le bien, objet de la dation en paiement n'étant pas à usage d'habitation, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CONDITIONS PARTICULIERES TENANT A LA REMISE DES LOCAUX A EDIFIER

IDENTIFICATION – CONSISTANCE – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES – PERMIS

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le BENEFICIAIRE, en compensation du prix de vente et en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, aura l'obligation de remettre en dation au PROMETTANT, qui accepte dès à présent, les locaux à édifier sur le terrain vendu et devant consister à leur achèvement en :

Une cellule commerciale au rez de chaussée d'une superficie de minimum 725m² laquelle bénéficiera d'une CDAC tous commerces ainsi qu'il est dit ci-après.

La cellule commerciale sera livrée « hors finitions intérieures » ainsi qu'il est dit ci-après, conformément :

- *au plan établi par la société PAD ARCHITECTURES, dont le siège est à LES SABLES D'OLONNE, 85100, 4 rue de la Passerelle, à l'échelle 1/200ème dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.*
- *Au cahier des prescriptions techniques et architecturales établi en juin 2023 par la société PAD ARCHITECTURES, dont le siège est à LES SABLES D'OLONNE, 85100, 4 rue de la Passerelle, à l'échelle 1/200ème dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.*

Etant ici précisé que :

- *Un espace complémentaire de 26m² situé en couverture, c'est-à-dire en surplomb de l'espace commercial (R+1) et en façade SUD sera attaché à*

ladite cellule commerciale pour l'aménagement des dispositifs techniques et notamment des installations de climatisation, ventilation, arrivées courant fort/courant faible.

- *Les réseaux seront livrés en attente à l'endroit dudit emplacement technique.*
- *La cellule commerciale comprendra deux (2) ouvertures en façades à l'usage d'entrée, aspectant la rue des Bazinières et une issue de secours sur le côté OUEST de ladite cellule.*
- *A l'intérieur de la cellule commerciale, toute subdivision de locaux est possible.*

La cellule sera livrée brut de béton, clos, couvert, fluides en attentes. L'aménagement intérieur des cellules commerciales restera à la charge du PROMETTANT.

Les aménagements prévus pour les zones nécessaires à l'activité commerciale des cellules : parkings, circulations piétons, aménagements extérieurs sont précisés au sein du chapitre 3 du cahier des prescriptions techniques et architecturales susvisé,

Etant ici précisé que les 6 emplacements de stationnement (dont 1 emplacement PMR) figurant au plan susvisé seront dédiés à la cellule commerciale objet de la présente dation dans le cadre du foisonnement de parkings communs à l'ensemble des aménagements du pôle commercial et régis par une entité ad hoc (ASL ou AFUL).

Les aménagements intérieurs de ces cellules feront l'objet de prescriptions techniques et architecturales décrites au chapitre 4

L'ensemble de ces documents a été remis dès avant ce jour au PROMETTANT qui le reconnaît expressément et sont annexés aux présentes.

Annexes n° 6 et 7
(…)»

Les parties déclarent :

- **Réitérer les conventions relatives à la dation en paiement telles qu'elles résultent de la promesse de vente en date du 26 juillet 2023, et notamment de l'extrait ci-dessus rappelé, et ce sous réserve des précisions convenues directement entre elles lors de leur rencontre en date du 27 juin 2025, savoir :**
  . La cellule commerciale et sa toiture relèveront du régime de la monopropriété.
  . L'espace de toiture sera en matériau de type membrane, et est prévu pour supporter des panneaux photovoltaïques.
  . Les fluides sont prévus en limite de bâtiment route des Bazinières.
  . Il n'y aura pas de poteaux dans la cellule.
  . A voir déplacement ou non de la porte latérale si techniquement possible.
  . Le trottoir face à l'entrée de la cellule fera 5 mètres de largeur.
  . Désenfumages à la convenance du **PROMETTANT**, sous réserve d'avoir trouvé le futur locataire pour finalisation de tous les éléments techniques avec ce dernier.
  . A défaut d'avoir trouvé le locataire préalablement à la réalisation des travaux, tout changement (dalle, tuyaux, ouvertures, désenfumage) sera à la charge du locataire de la future cellule.
  . Le **BENEFICIAIRE** s'est engagé à davantage de concertation avec le **PROMETTANT** pour toutes modifications éventuelles des plans relatifs à la cellule commerciale.

. Le **PROMETTANT** et/ou une tierce personne de son choix sera convié aux réunions de chantier relatives à la cellule commerciale, pour le suivi de l'avancée du chantier et le respect des caractéristiques techniques de ladite cellule et de sa toiture.

- **Que les plans définitifs de la cellule commerciale à construire qui sera remise à titre de dation en paiement sont demeurés ci-annexés.**

- **Que la surface de la cellule commerciale à construire qui sera remise à titre de dation en paiement est de 730 m² minimum conformément aux plans ci-dessus visés.**

DISPOSITIONS FINALES

ABSENCE DE NOVATION

Cet avenant a lieu sans changement des autres conditions figurant dans l'acte de promesse de vente ci-dessus visé et notamment le prix.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

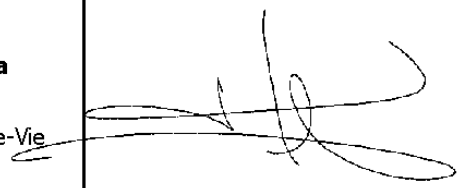
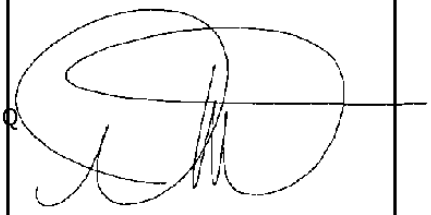
Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me EMILLE ERIC

M. GUILLET Jean-François représentant de S.C.I. RABILLER a signé à LA ROCHE-SUR-YON le 21 juillet 2025	
et le notaire Me EMILLE ERIC a signé à LA ROCHE-SUR-YON L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT ET UN JUILLET	

Recueil de signature de Me ALABERT PASCALINE

M. VALOT Pascal représentant de la société dénommée VALONNE INVEST a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 21 juillet 2025	
et le notaire Me ALABERT PASCALINE a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT ET UN JUILLET	

105573722

PAL/JRC/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE VINGT NEUF NOVEMBRE

A SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE (Vendée), 10 rue des Vergers d'Eole, au sein d'un bureau annexe de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Pascaline ALABERT, Notaire Associée de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OCEAN NOTAIRES & CONSEILS », titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN DE MONTS, 13 Boulevard Maréchal Juin et de bureaux annexes à NOIRMOUTIER EN L'ILE, SAINT GILLES CROIX DE VIE et SOULLANS (CRPCEN 85087) et d'un Office Notarial à BRETIGNOLLES SUR MER, 3 Place de l'Hôtel de Ville (CRPCEN 85095), identifié sous le numéro CRPCEN 85087,

Notaire assistant le BENEFICIAIRE,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Aude JAMOTEAU-BOUQUET, notaire à LAVAL (53000) 35, rue des Fossés, assistant le PROMETTANT,

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE PROROGATION A PROMESSE DE VENTE à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

L'Association dénommée **ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE LA ROCHE-SUR-YON**, Association cultuelle conformément aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et de la loi du 9 décembre 1905, déclarée sous cette dénomination à la Préfecture de la Vendée le 24 juillet 1986, identifiée sous le numéro SIREN 525387114 et immatriculée au répertoire national des associations sous le numéro W852001347, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 142 rue Philippe Lebon.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 25 avril 1982.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **VALONNE INVEST**, Société par actions simplifiée au capital de 20000,00 €, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 57 rue Volta, identifiée au SIREN sous le numéro 493086300 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'Association dénommée ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE LA ROCHE-SUR-YON est représentée :

. pour sa représentation légale : par Monsieur Mathieu CHEVILLET, agissant en qualité de Trésorier de l'association, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire de l'association en date du du 22 février 2021, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes de l'assemblée générale de l'association en date du 4 décembre 2023, dont un extrait du procès-verbal est demeuré annexé aux présentes.

. à l'acte par Madame Amélie SAUVAGE, collaboratrice de notaire, professionnellement domiciliée à LAVAL (53000) 35, rue des Fossés, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Mathieu CHEVILLET aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 22 novembre 2024, dont la copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée VALONNE INVEST est représentée :

. pour sa représentation légale : par Monsieur Pascal VALOT, président de ladite société, élisant domicile dans le cadre de ses fonctions au siège de cette dernière, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des articles 2 et 17 des statuts que de la loi, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale ordinaire des associés en date du 04 juin 2024, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée,

. à l'acte : par Madame Krystina HAMELIN, collaboratrice de notaire, professionnellement domiciliée en l'Etude dénommée en tête des présentes, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 5 novembre 2024, dont la copie est demeurée ci-annexée.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DU 06 JUIN 2024

Suivant acte reçu par Maître Pascaline ALABERT, notaire à SAINT JEAN DE MONTS, avec la participation de Maître Aude JAMOTEAU-BOUQUET, notaire LAVAL, en date du 06 juin 2024, l'Association dénommée ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE LA ROCHE-SUR-YON a consenti au profit de la Société dénommée VALONNE INVEST (avec faculté de substitution), une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives ayant pour objet la vente des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LA ROCHE-SUR-YON (VENDÉE) 85000 142 Rue Philippe Lebon,

Un bâtiment à usage de lieu de culte comprenant : un hall d'entrée, une grande salle principale, un bureau, des sanitaires.

Attenant au bâtiment, un local technique indépendant.

Terrain autour avec parkings.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	10	RUE PHILIPPE LEBON	00 ha 24 a 05 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Moyennant le prix principal de

Lequel prix a été stipulé payable :
- pour partie comptant le jour de la signature de l'acte authentique : à concurrence de
),
- pour le surplus par la remise de locaux à construire sous forme de dation en paiement : à concurrence de
T.V.A comprise et nets de frais.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties rappellent que la promesse unilatérale de vente immobilière ci-dessus relatée contient notamment :

- Un délai de réalisation expirant le 30 décembre 2024 à seize heures, ***qu'elles entendent proroger ainsi qu'il suit,***

- Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours pour la construction d'un pôle commercial, stipulée au profit du bénéficiaire, ***qu'elles entendent modifier ainsi qu'il suit,***

- Une condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours pour la construction d'un pôle commercial, stipulée au profit du bénéficiaire, ***qu'elles entendent modifier ainsi qu'il suit,***

- Une condition suspensive d'obtention de prêt(s), stipulée au profit du bénéficiaire, ***qu'elles entendent modifier ainsi qu'il suit,***

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant objet des présentes.

AVENANT

PROROGATION DU DELAI

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la date extrême de réalisation de la promesse de vente ci-dessus visée étant fixée initialement au plus tard au 30 décembre 2024 à seize heures, **les parties conviennent d'en proroger la date au 30 septembre 2025 à seize heures.**

Cet accord est antérieur au délai d'expiration de la promesse.

Il est précisé que toute prorogation d'une promesse de vente portant son délai à une durée supérieure à dix-huit mois, doit, à peine de nullité, lorsqu'elle est consentie par une personne physique, être constatée par acte authentique et assortie du versement d'une indemnité d'immobilisation au moins égale à cinq pour cent du prix de vente (articles L 290-1 et L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation).

MODIFICATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée contient une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours pour la construction d'un pôle commercial, stipulée au profit du bénéficiaire, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait administratif pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Opération de construction d'un pôle commercial d'une superficie à développer représentant environ 6700m² de surface commerciale et 1000m² de voiries et stationnements figurant sur l'emprise foncière matérialisée au plan ci-annexé et correspondant aux parcelles suivantes :
- EM n° 12,
- EM n° 10, objet des présentes,
- EM n° 100 et 102,

Annexe 14

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, de manière que le permis de construire puisse être obtenu et purgé de tout recours et de tout retrait administratif pour le 30 décembre 2024 ;
(…) »

Compte-tenu de la prorogation du délai qui précède, **les parties conviennent qu'il y a désormais lieu de lire ce qui suit :**

« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait administratif pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Opération de construction d'un pôle commercial d'une superficie à développer représentant environ 6700m² de surface commerciale et 1000m² de voiries et stationnements figurant sur l'emprise foncière matérialisée au plan ci-annexé et correspondant aux parcelles suivantes :
- EM n° 12,
- EM n° 10, objet des présentes,
- EM n° 100 et 102,

Annexe 14

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, de manière que le permis de construire puisse être obtenu et purgé de tout recours et de tout retrait administratif pour le 31 août 2025 ;
(…) »

MODIFICATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'AUTORISATION DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée contient une condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours pour la construction d'un pôle

d'aménagement commercial purgée de tout recours, stipulée au profit du bénéficiaire, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« Compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFICIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours.

Etant ici précisé que concernant la cellule commerciale, objet de la dation, cette dernière devra faire l'objet d'une autorisation départementale d'aménagement commercial pour un usage « tous commerces ».

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le 31 décembre 2024 et en justifier la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du PROMETTANT.

(…) »

Compte-tenu de la prorogation du délai qui précède, **les parties conviennent qu'il y a désormais lieu de lire ce qui suit :**

« Compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFICIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial purgée de tout recours.

Etant ici précisé que concernant la cellule commerciale, objet de la dation, cette dernière devra faire l'objet d'une autorisation départementale d'aménagement commercial pour un usage « tous commerces ».

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le 31 juillet 2025 et en justifier la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du PROMETTANT.

(…) »

MODIFICATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE AU PRET

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la promesse de vente ci-dessus visée contient une condition suspensive d'obtention de prêt(s), stipulée au profit du bénéficiaire, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- *Organisme prêteur : tout établissement prêteur.*
- *Montant maximal de la somme empruntée :*
- *Durée maximale de remboursement : 15 ans.*
- *Taux nominal d'intérêt maximal : 4,00 % l'an (hors assurances).*

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre l'ACQUEREUR à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 31 juillet 2025.

(…) »

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 30 décembre 2024.
(…) »

Compte-tenu de la prorogation du délai qui précède, **les parties conviennent qu'il y a désormais lieu de lire ce qui suit :**

« Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts professionnels et répondant aux caractéristiques suivantes :

- *Organisme prêteur : tout établissement prêteur.*
- *Montant maximal de la somme empruntée*
- *Durée maximale de remboursement : 15 ans.*
- *Taux nominal d'intérêt maximal : 4,00 % l'an (hors assurances).*

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.
Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre l'ACQUEREUR à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 31 juillet 2025.
(…) »

DISPOSITIONS FINALES

ABSENCE DE NOVATION

Cet avenant a lieu sans changement des autres conditions figurant dans l'acte de promesse de vente ci-dessus visé et notamment le prix.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.
En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

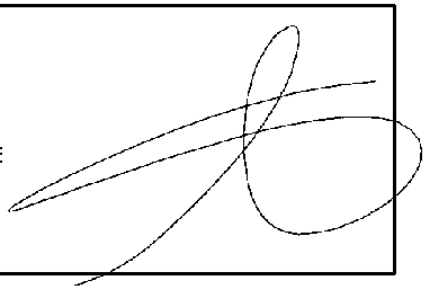
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

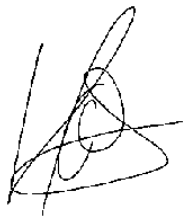
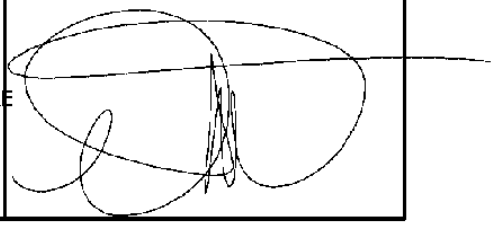
Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me JAMOTEAU-BOUQUET AUDE

Mme SAUVAGE Amélie représentant de ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE LA ROCHE-SUR-YON a signé à LAVAL le 29 novembre 2024	
et le notaire Me JAMOTEAU-BOUQUET AUDE a signé à LAVAL L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT NEUF NOVEMBRE	

Recueil de signature de Me ALABERT PASCALINE

Mme HAMELIN Krystina représentant de la société dénommée VALONNE INVEST a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 29 novembre 2024	
et le notaire Me ALABERT PASCALINE a signé à Saint-Gilles-Croix-de-Vie L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT NEUF NOVEMBRE	

ANNEXE

03

PLANS

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME



VALONNE 4 - EXTENSION DU PÔLE MOBILIER

CENTRE COMMERCIAL LES FLÂNERIES

Rue Volta - 85 000 LA ROCHE SUR YON

01 JUILLET 2025

pad architectes



PERIOT ARCHITECTURE DURABLE - 4, rue de la passerelle - 85100 Les Sables d'Olonne
tel: 02.51.32.32.74 - fax: 02.51.32.34.37 - contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com


00
VALONNE 4 - EXTENSION DU PÔLE MOBILIER
CENTRE COMMERCIAL LES FLÂNERIES
Rue Volta
85000 LA-ROCHE-SUR-YON
2223 - 43
maître d'ouvrage:
S.A.S. VALONNE INVEST
57 rue Volta - 85000 LA-ROCHE-SUR-YON
PC
pad architectes
PLAN DE MASSE EXISTANT
LIMITE DE PROPRIETE
BUFFALO GRILL
Avenue Vitruve
Rabin
La Roche sur Yon


PC3 - COUPE AA SUR TN
LEGENDE
Parcelles EM 10, 12, 13, 17, 56, 59, 69, 100, 102, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115,116, 117,118, 119-121, 122, 123, 124, 125, 126, 143 & 144
Superficie du terrain : 38 651 m²
Le projet sera raccordé aux réseaux EP, EU, AEP, EDF, PTT existants
± 0.00 / 76.00 NIVEAU FINI PROJETÉ / NIVEAU NGF EQUIVALENT
existant conservé
gazon
pavés infiltrants
béton désactivé
arbustes et plantations
Emprise au sol existant conservé : 12 546 m²
Emprise au sol Projet : 8 745 m² soit 22%
Surface espaces verts : 4 260 m² soit 11%
CADASTRE
01
VALONNE 4 - EXTENSION DU PÔLE MOBILIER
CENTRE COMMERCIAL LES FLÂNERIES
Rue Volta
85000 LA-ROCHE-SUR-YON
2223 - 43
maître d'ouvrage:
S.A.S. VALONNE INVEST
57 rue Volta - 85000 LA-ROCHE-SUR-YON
PC
pad architectes
PC1 - PLAN DE SITUATION
PC2 - PLAN DE MASSE GENERAL
PROJET
PC1 - PLAN DE SITUATION
LIMITE DE PROPRIETE
BUFFALO GRILL
PC2 - PLAN DE MASSE GENERAL

02

VALONNE 4 - EXTENSION DU PÔLE MOBILIER
CENTRE COMMERCIAL LES FLÂNERIES
Rue Volta
85000 LA-ROCHE-SUR-YON

2223 - 43

maître d'ouvrage:
S.A.S. VALONNE INVEST
57 rue Volta - 85000 LA-ROCHE-SUR-YON

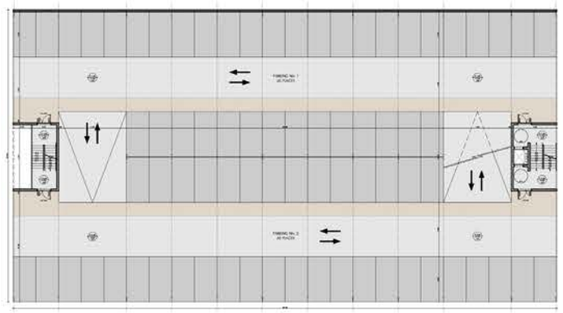
phase :
PC

date : 29 JUILLET 2025

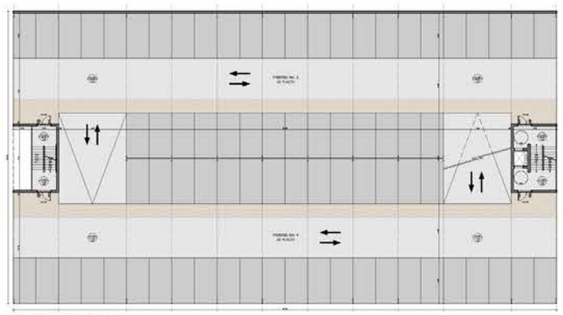
échelle : 1:500

pad architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85160 LES SABLES D'OLONNE
TEL 02 51 32 32 74

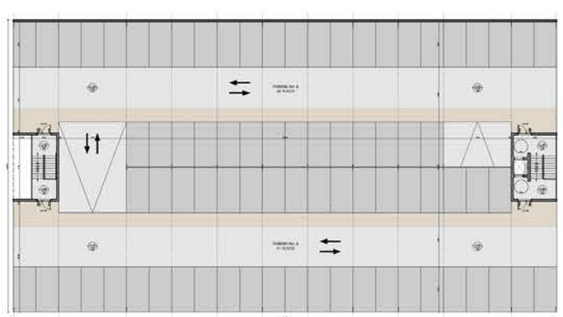
PC5 - REZ DE CHAUSSEE
PC5 - PARKING SILO NIV. 1 à 6



PC5 - PARKING SILO NIVEAU 1 - 2



PC5 - PARKING SILO NIVEAU 3 - 4



PC5 - PARKING SILO NIVEAU 5 - 6



PC5 - REZ-DE-CHAUSSEE

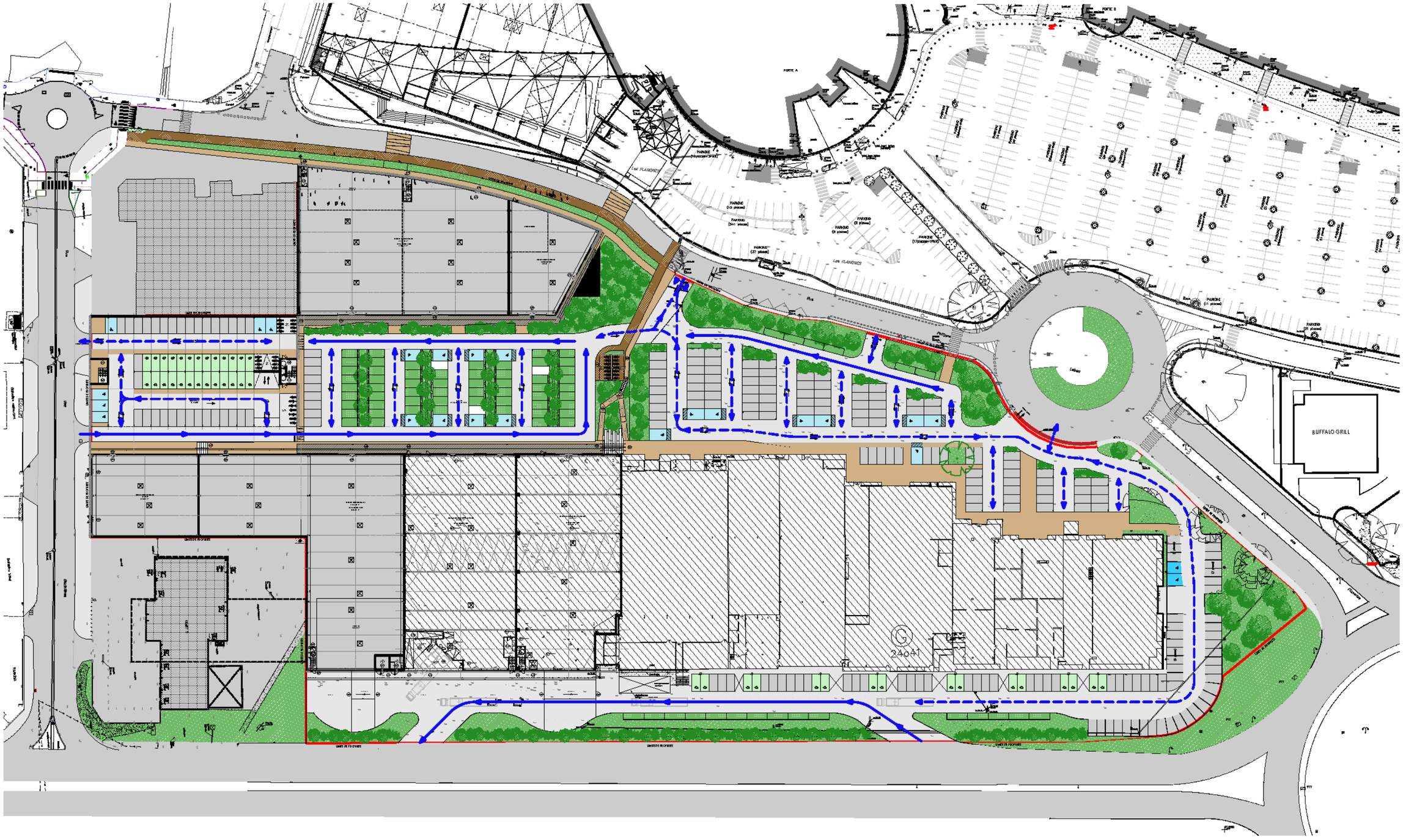


pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74

CIRCULATION PIETONS

CIRCULATION VÉLOS

PLAN DE CIRCULATION - 1/1000

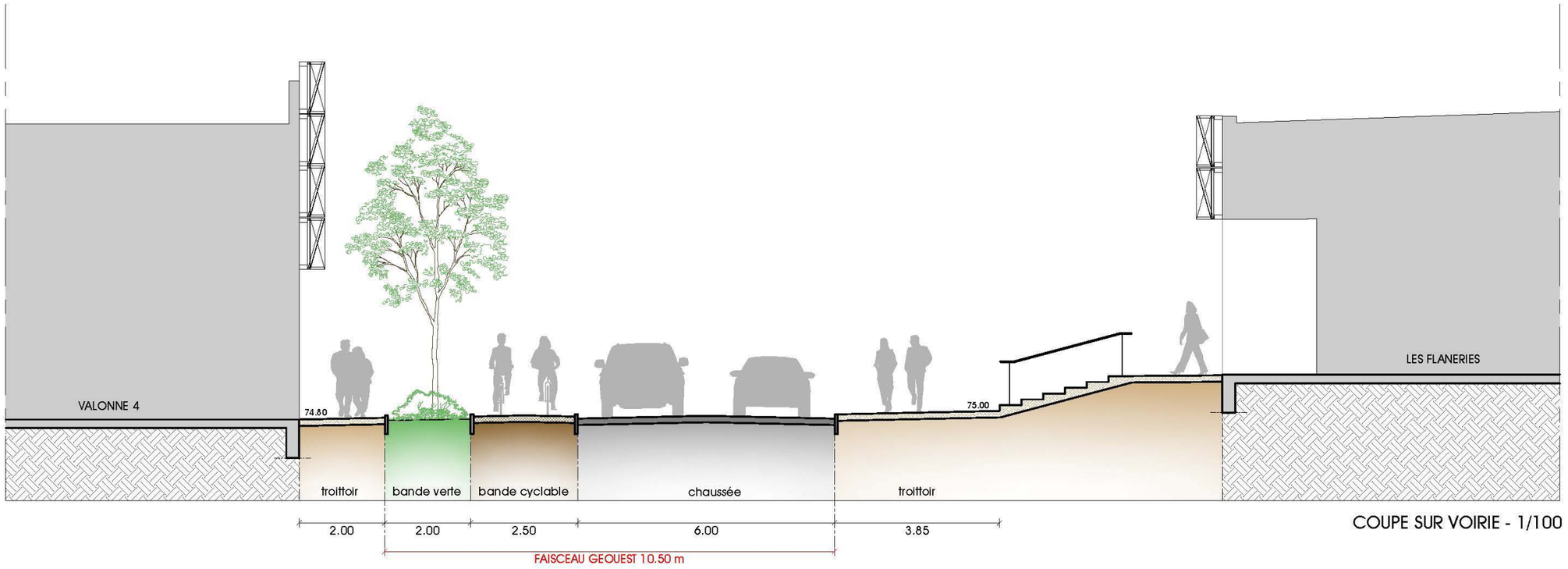


pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74

CIRCULATION DOUBLE SENS

CIRCULATION SENS UNIQUE

PLAN DE CIRCULATION - 1/1000



COUPE SUR VOIRIE - 1/100

pad architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com


LEGENDE
Arbres existants conservés
Arbres et grandes cépées
Arbustes
BUFFALO GRILL
Maître d'ouvrage
VALONNE INVEST
VALONNE 4
PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS
PAYSAGISTE
LIGNE DAU
ARCHITECTE
pad architectes
CSPS
Bureau de contrôle
Echelle 1/1000
Format A3
Date 08/07/2025

Surface réelle		Coeff.	Surf. ALUR
Places imp.	5 235 m²	1	5 235 m²
Voirie imp. d'accès	13 056 m²	1	13 056 m²
Places perm.	787 m²	0.5	394 m²
Places Elec.	200 m²	0	0 m²
Total	19 078 m²		18 685 m²

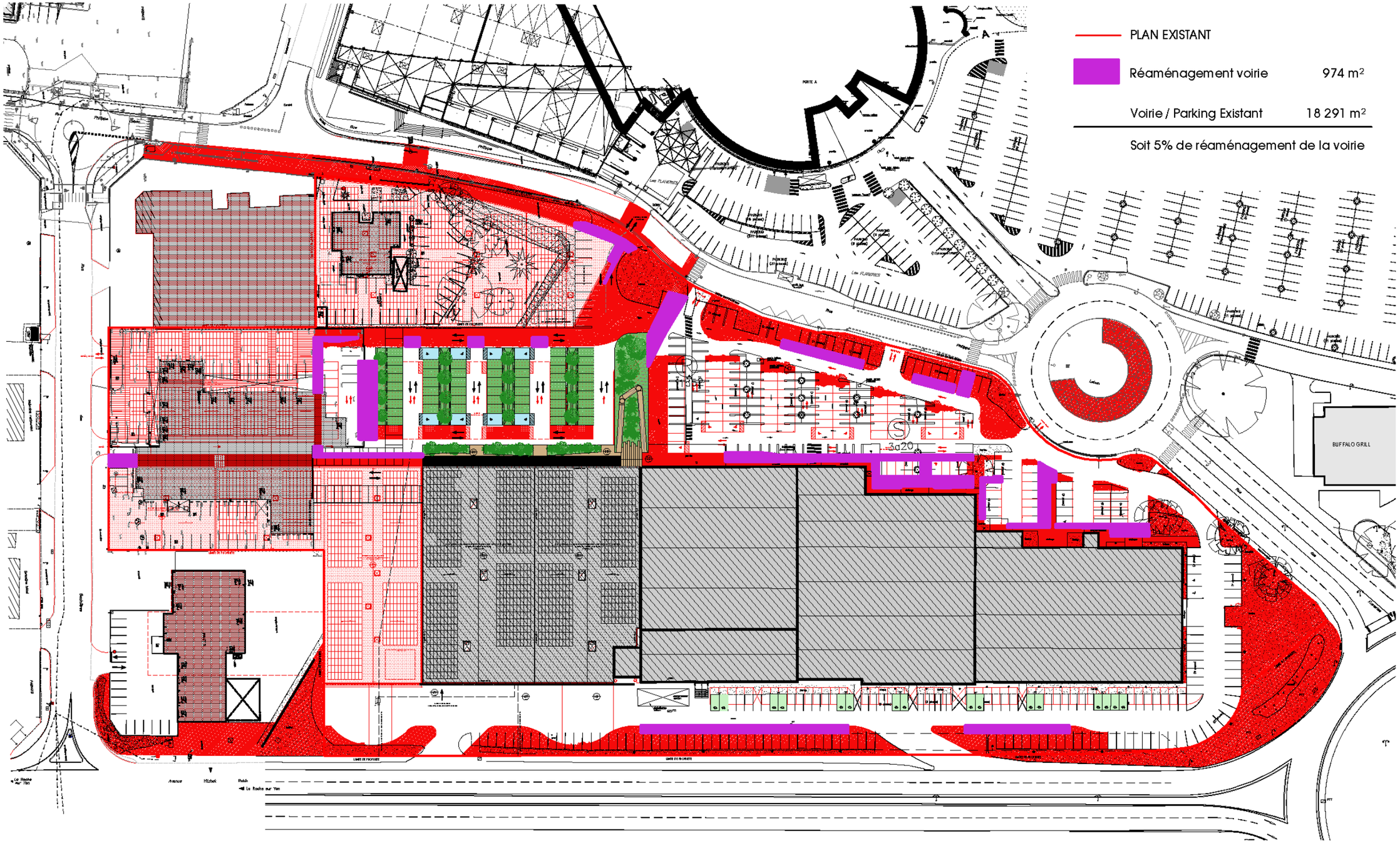
pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74

PLAN EXISTANT - LOI ALUR

Surface réelle		Coeff.	Surf. ALUR
Places imp.	2 379 m²	1	2 379 m²
Voirie imp. d'accès	7 884 m²	1	7 884 m²
Places perm.	1 027 m²	0.5	514 m²
Places Elec.	200 m²	0	0 m²
Total	15 306 m²		10 777 m²

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

PLAN PROJET - LOI ALUR



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

SUPERPOSITION EXISTANT / PROJET - 1/1000



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



pad
architectes
4 RUE DE LA PASSERELLE
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel. 02.51.32.32.74
contact@padarchitectes.com - www.padarchitectes.com

PERSPECTIVE D'AMBIANCE

ANNEXE

04

ÉTUDE DE TRAFIC

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME



POLYGONE

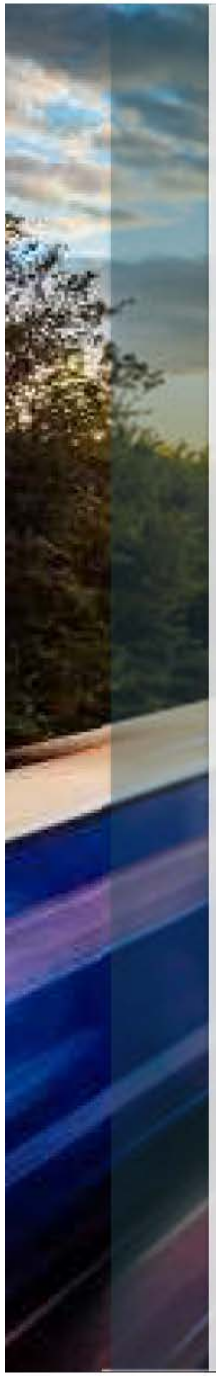


PROJET

ENSEMBLE COMMERCIAL LA ROCHE SUR YON

MAI 2025





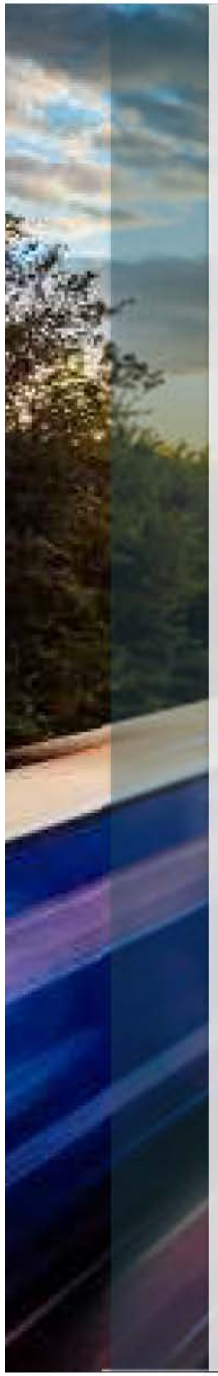
CONTEXTE ET OBJECTIFS

La présente étude de trafic s'inscrit dans le cadre de l'extension d'un ensemble commercial aux Flaneries à LA ROCHE SUR YON.

Notre dispositif :

Dans le cadre de cette étude, plusieurs étapes ont été nécessaires à l'obtention du résultat final, à savoir :

- **LE RECUEIL DES DONNEES SUR LA SITUATION ACTUELLE :**
  - L'installation d'un dispositif de comptages automatiques sur les rues ci-dessous, en amont et en aval de l'entrée du site du projet. La durée des mesures était d'une semaine (7 jours ouvrables consécutifs hors période de congés scolaires, jours fériés et autres périodes spécifiques pouvant modifier significativement le recensement des données de trafic) : **du 13 au 20 mai 2025 :**
    - Point N°1 : 164 Rue Philippe Lebon
    - Point N°2 : Rue des Flaneries (Vers Centre Commercial)
    - Point N°3 : Rue des Flaneries (Sortant du Centre Commercial)
    - Point N°4 : Av Yitzach Rabbin (Devant Maison de la Literie)
    - Point N°5 : 142 Rue Philippe Lebon
  - L'élaboration du diagnostic de la situation actuelle
- **L'ANALYSE DE LA SITUATION PROJETEE APRES REALISATION DU PROJET :**
  - Estimation des flux induits par le projet
  - Calcul de la saturation des axes
  - Conclusion de l'impact potentiel du projet au regard des données de trafic actuelles
- **OBSERVATION DU TRAFIC AUX ACCES LE 24 AVRIL 2025 ENTRE 17H30 ET 18H30**



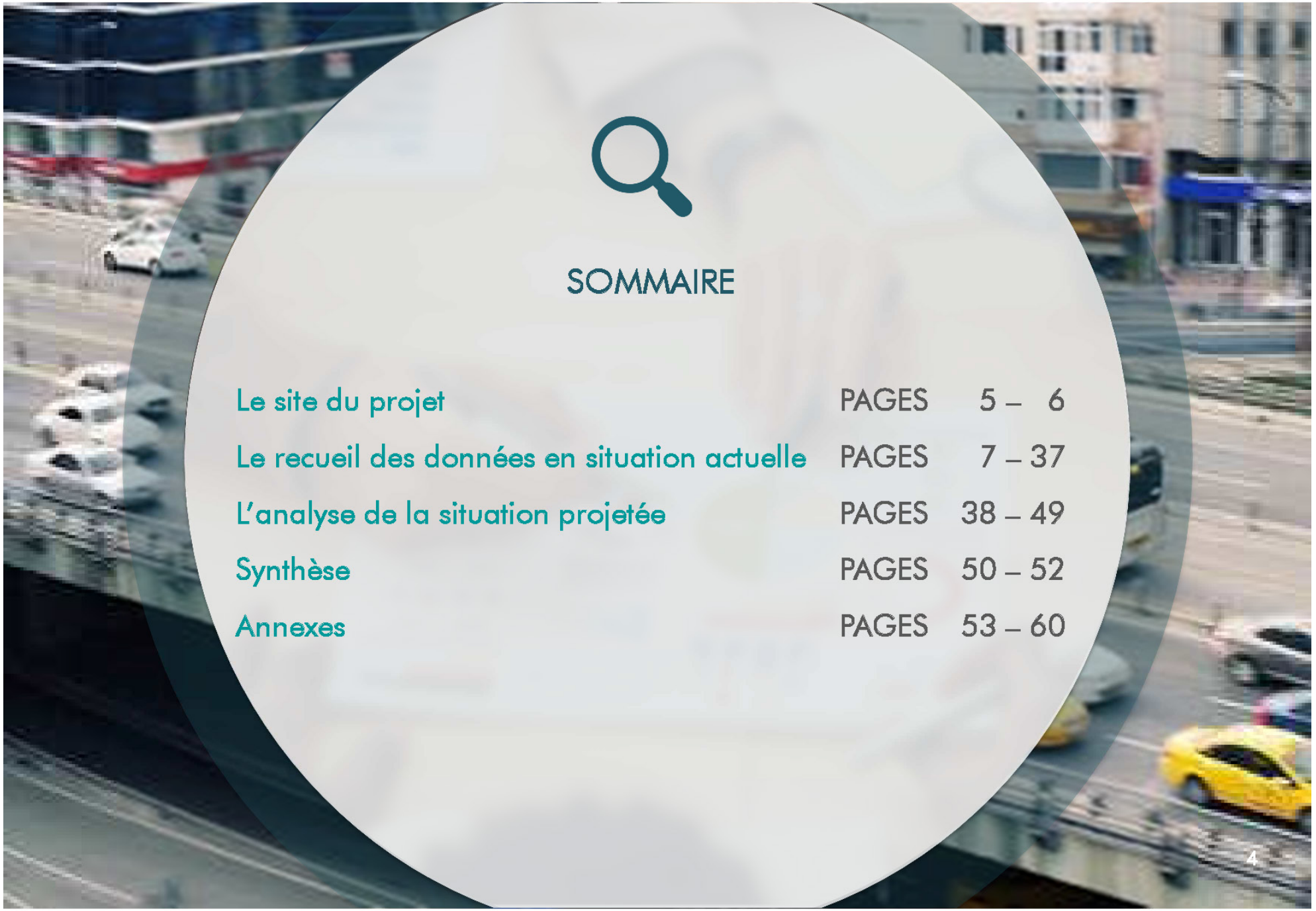
METHODOLOGIE

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 avec comptages automatiques à proximité du site du projet,
- ✓ Elaboration du diagnostic à partir des données recueillies,
- ✓ Estimation d'hypothèses de générations de trafic du projet (surface de vente, fréquentation attendue, ...),
- ✓ Projections de trafic sur le périmètre à partir des hypothèses de fréquentation attendues,
- ✓ Etude de capacité et impact du projet sur les voies d'accès.

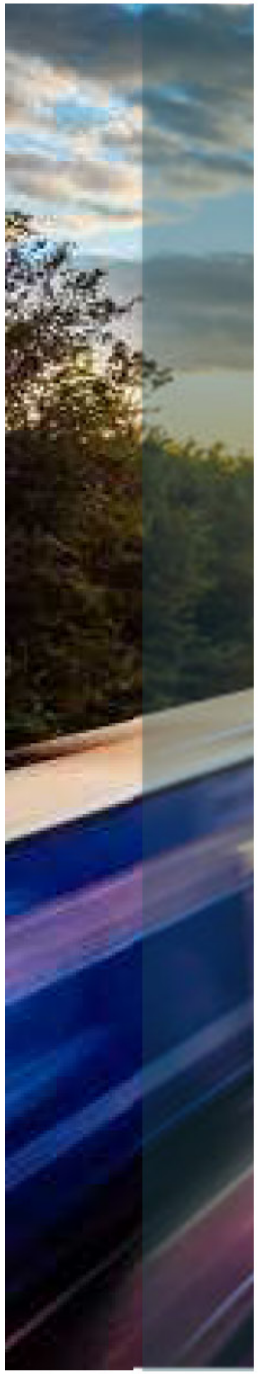


SOMMAIRE

Le site du projet	PAGES	5 – 6
Le recueil des données en situation actuelle	PAGES	7 – 37
L'analyse de la situation projetée	PAGES	38 – 49
Synthèse	PAGES	50 – 52
Annexes	PAGES	53 – 60

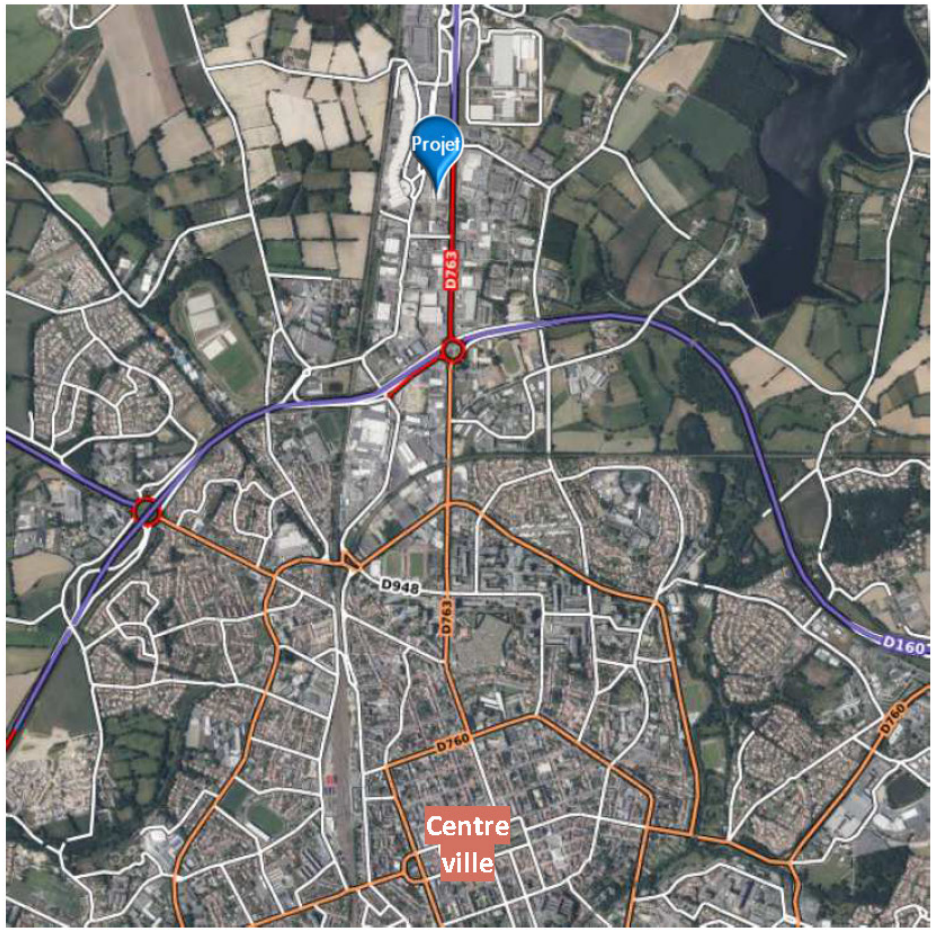


LE SITE DU PROJET



LOCALISATION DU SITE D'ETUDE

LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

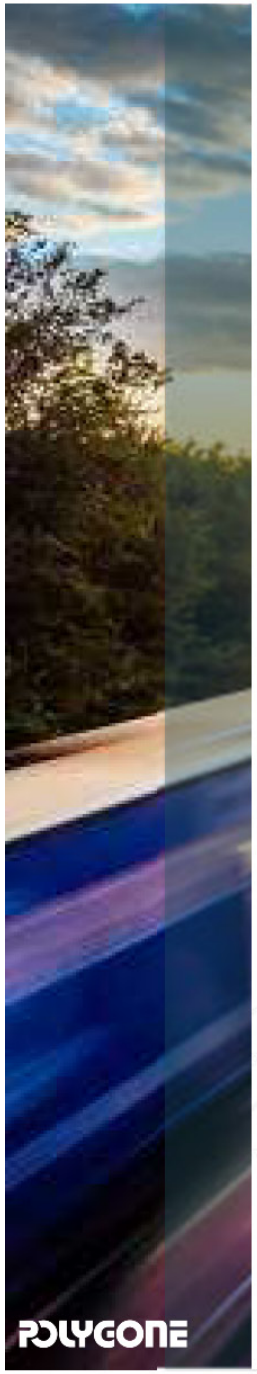


☑ Le projet est situé au nord de la commune de LA ROCHE SUR YON.

☑ Le centre-ville est distant de 3,1 km (environ 7 minutes en voiture).



LE RECUEIL DES DONNEES EN SITUATION ACTUELLE



LOCALISATION DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

LOCALISATION
DU DISPOSITIF
DE COMPTAGE



Légende:

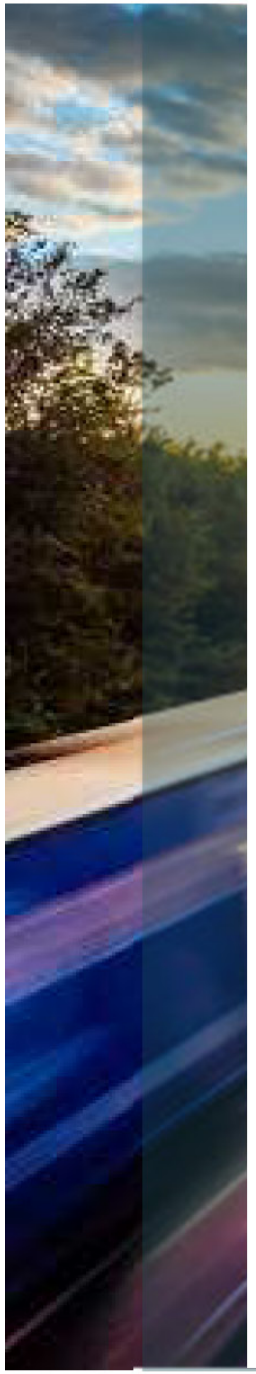
- Positionnement des compteurs automatiques
  1 compteur
- Projet — Site du projet



Les comptages ont eu lieu sur une période d'une semaine avec relevés horaires par sens de circulation du 13 au 20 mai 2025.

L'équipement permet de recenser l'ensemble des véhicules empruntant l'axe dans les 2 sens.

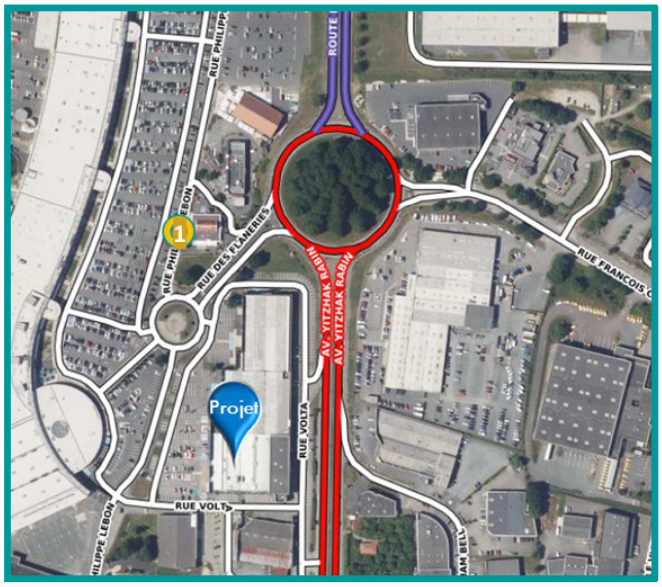
Au regard de la taille des véhicules, l'appareil peut dissocier les véhicules légers des véhicules utilitaires/poids-lourds. Il permet de fournir les trafics heure par heure, par sens de circulation.



LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point N°1 : 164 Rue Philippe Lebon

Localisation du radar

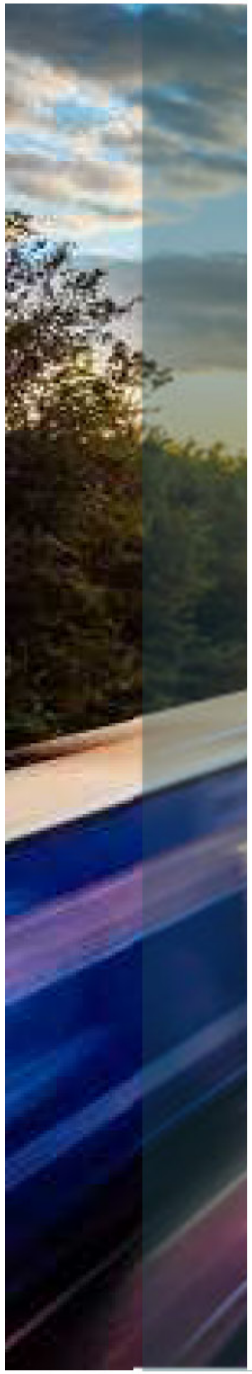


Photographie du radar



Données recueillies (dans les 2 sens)

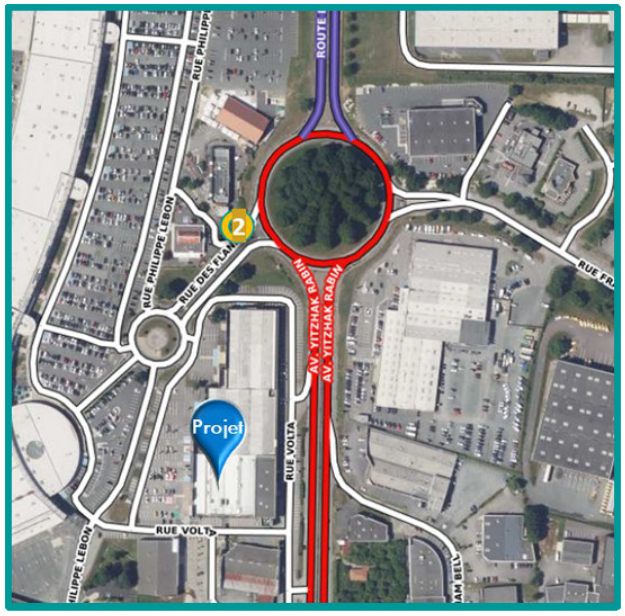
✓ **60 376 véhicules** empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 2,3 % du trafic.



LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point N°2 : Rue des Flaneries (Vers Centre Commercial)

Localisation du radar

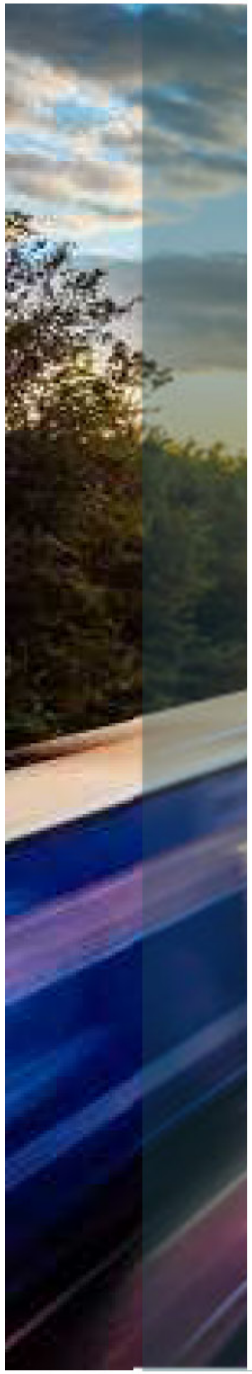


Photographie du radar



Données recueillies (dans un seul sens)

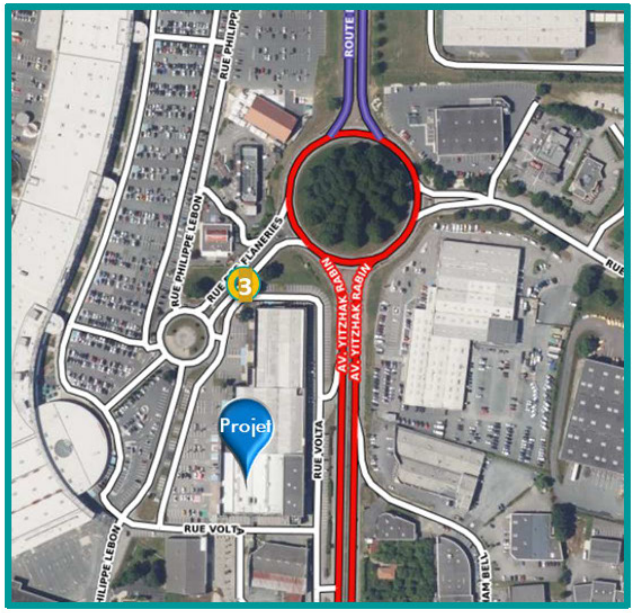
✓ **45 176 véhicules** empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 4,0 % du trafic.



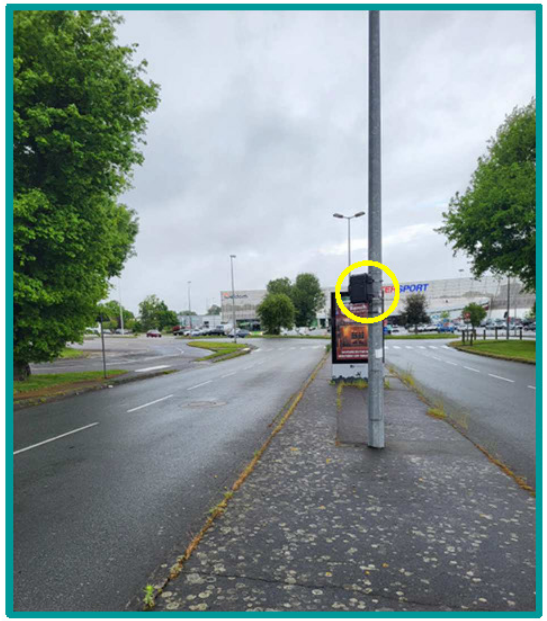
LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point N°3 : Rue des Flaneries (Sortant du Centre Commercial)

Localisation du radar

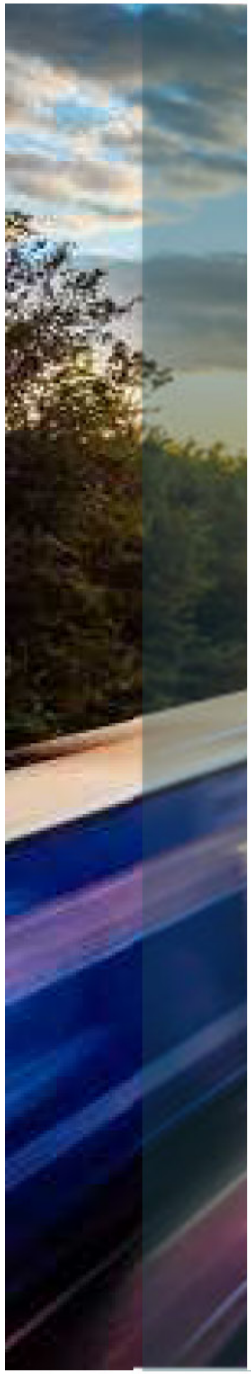


Photographie du radar



Données recueillies (dans un seul sens)

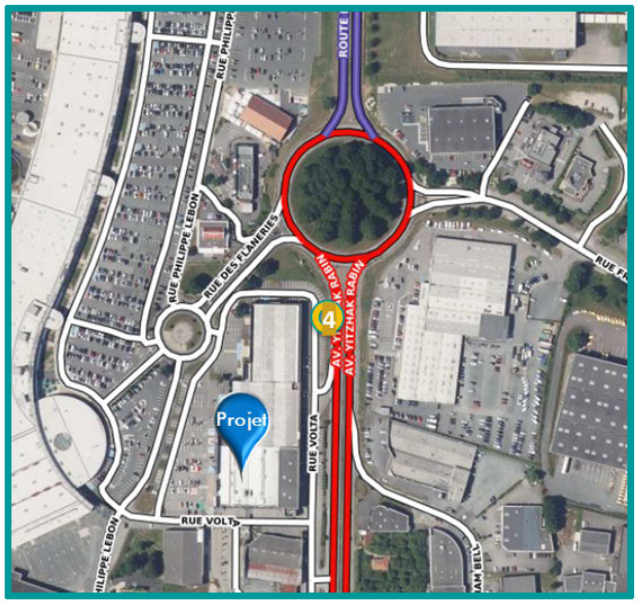
✓ **27 756 véhicules** empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 2,4 % du trafic.



LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point N°4 : Av Yitzach Rabbin (Devant Maison de la Literie)

Localisation du radar

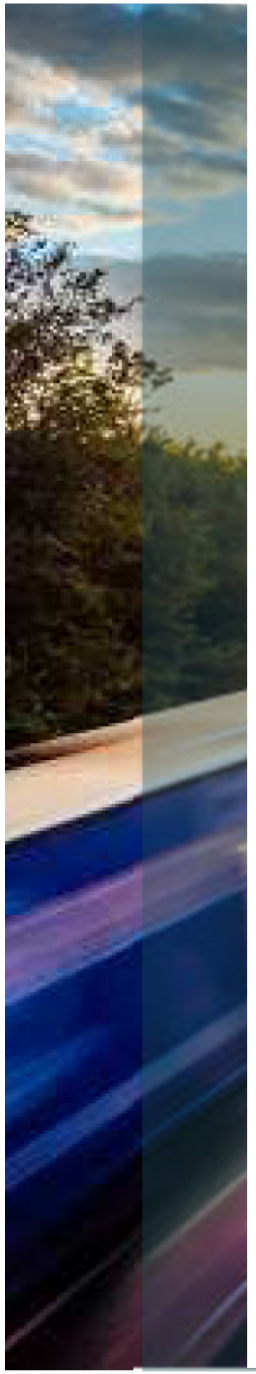


Photographie du radar



Données recueillies (dans un seul sens sur 2 voies)

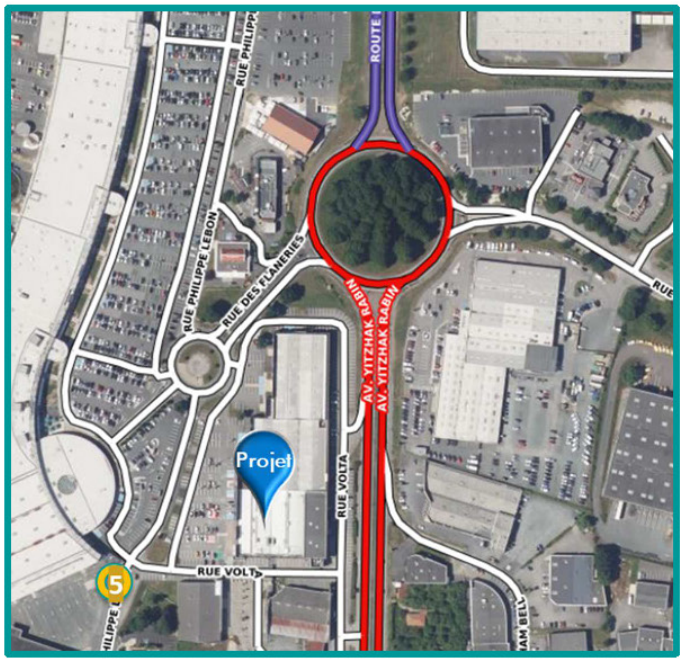
✓ **108 321 véhicules** empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 9,3 % du trafic.



LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point N°5 : 142 Rue Philippe Lebon

Localisation du radar



Photographie du radar



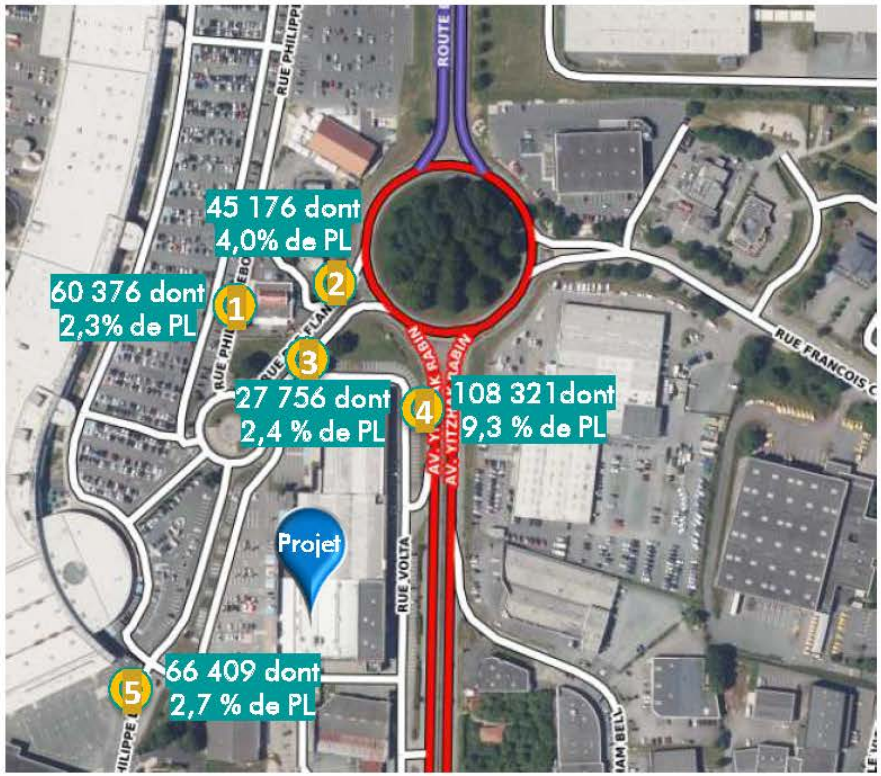
Données recueillies (dans les 2 sens)

✓ **66 409 véhicules** empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 2,7 % du trafic.



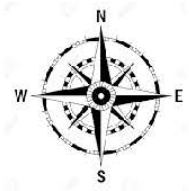
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

LE TRAFIC MOYEN PAR SEMAINE ACTUEL SUR LA ZONE D'ETUDE



Légende:

- Positionnement des compteurs automatiques
  1 compteur
- Projet — Site du projet
- 60 376 — Trafic Moyen par semaine





DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

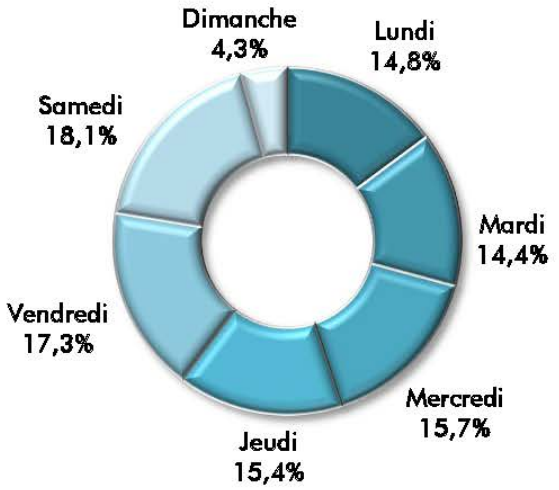
TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 1 : 164 Rue Philippe Lebon

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 14/05	9 240	241	2,5%	9 481	15,70%
Jeudi 15/05	9 050	244	2,6%	9 294	15,39%
Vendredi 16/05	10 193	250	2,4%	10 443	17,30%
Samedi 17/05	10 743	182	1,7%	10 925	18,09%
Dimanche 18/05	2 585	19	0,7%	2 604	4,31%
Lundi 19/05	8 704	230	2,6%	8 934	14,80%
Mardi 20/05	8 466	229	2,6%	8 695	14,40%
TOTAL	58 981	1 395	2,3%	60 376	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine





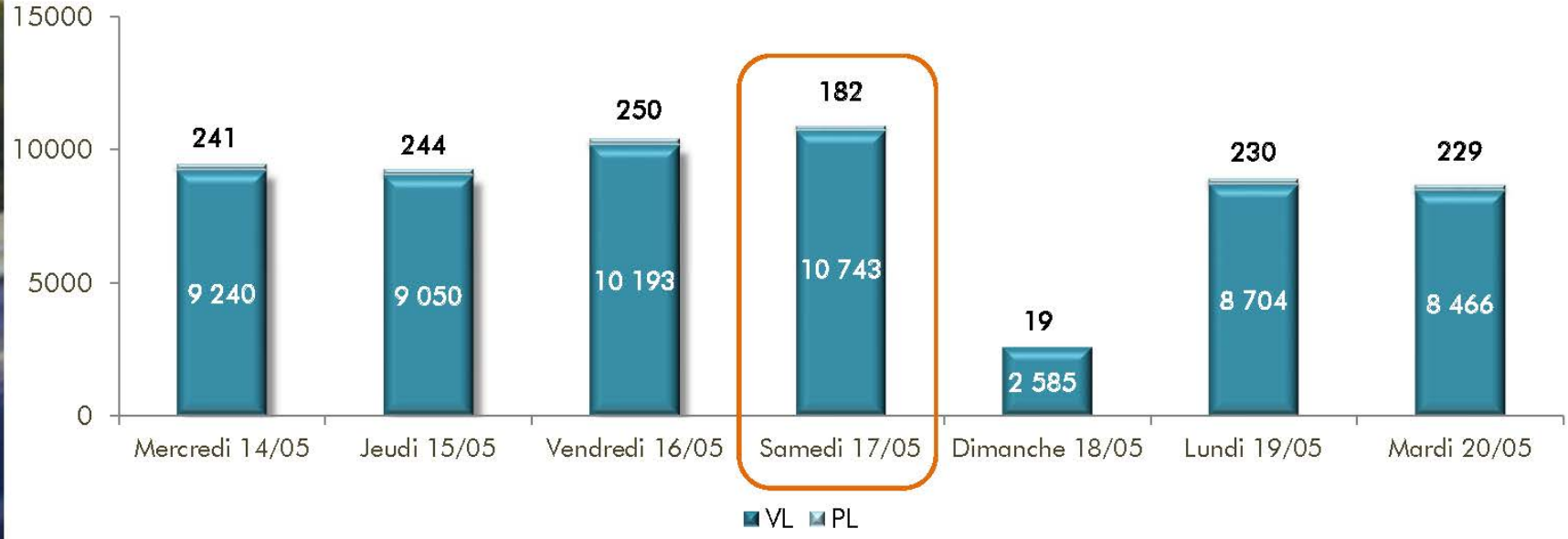
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 1 : 164 Rue Philippe Lebon

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans les 2 sens.



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé



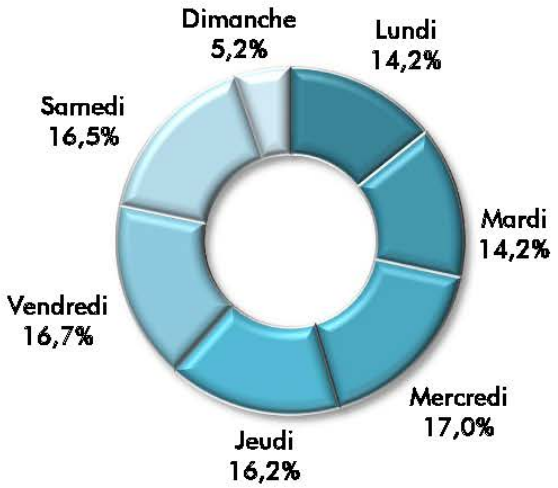
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

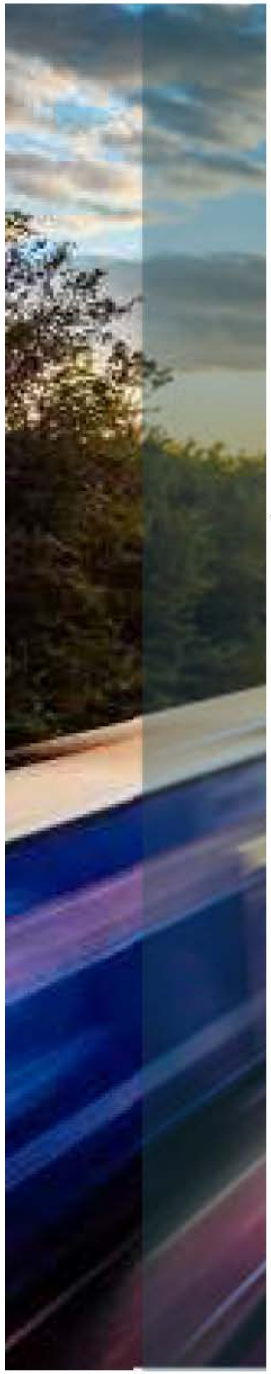
FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 2 : Rue des Flaneries (Vers Centre Commercial)

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 14/05	7 363	331	4,3%	7 694	17,03%
Jeudi 15/05	7 017	303	4,1%	7 320	16,20%
Vendredi 16/05	7 235	294	3,9%	7 529	16,67%
Samedi 17/05	7 299	172	2,3%	7 471	16,54%
Dimanche 18/05	2 199	137	5,9%	2 336	5,17%
Lundi 19/05	6 150	280	4,4%	6 430	14,23%
Mardi 20/05	6 123	273	4,3%	6 396	14,16%
TOTAL	43 386	1 790	4,0%	45 176	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine





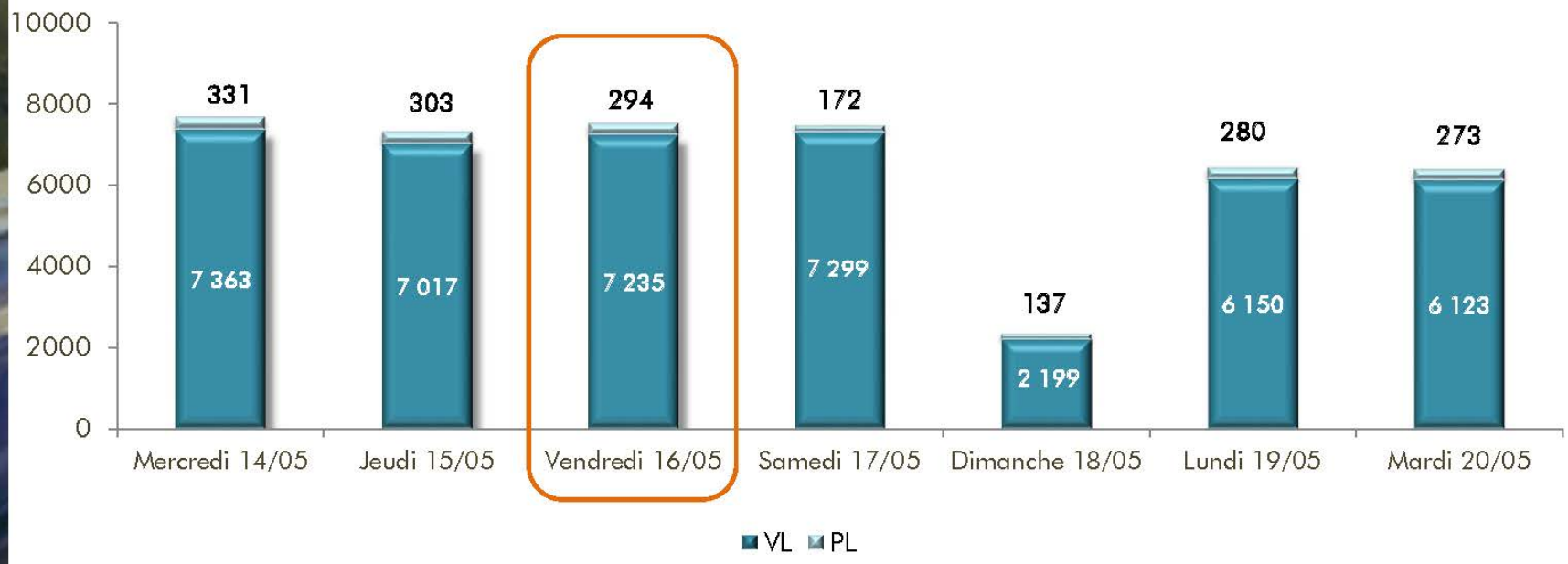
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 2 : Rue des Flaneries (Vers Centre Commercial)

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans un seul sens



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé



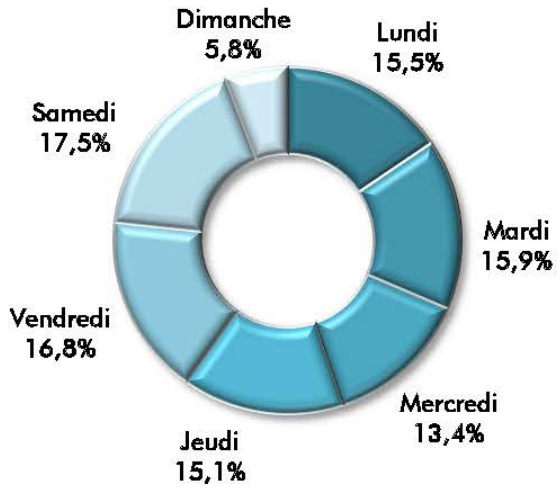
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

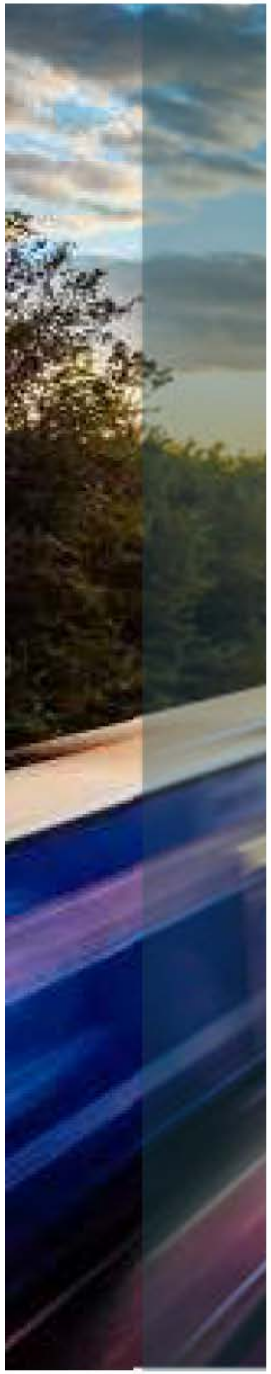
FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 3 : Rue des Flaneries (Sortant du Centre Commercial)

Résultats Global					
	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 14/05	3 617	100	2,7%	3 717	13,39%
Jeudi 15/05	4 059	130	3,1%	4 189	15,09%
Vendredi 16/05	4 528	132	2,8%	4 660	16,79%
Samedi 17/05	4 756	93	1,9%	4 849	17,47%
Dimanche 18/05	1 612	11	0,7%	1 623	5,85%
Lundi 19/05	4 198	108	2,5%	4 306	15,51%
Mardi 20/05	4 310	102	2,3%	4 412	15,90%
TOTAL	27 080	676	2,4%	27 756	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine





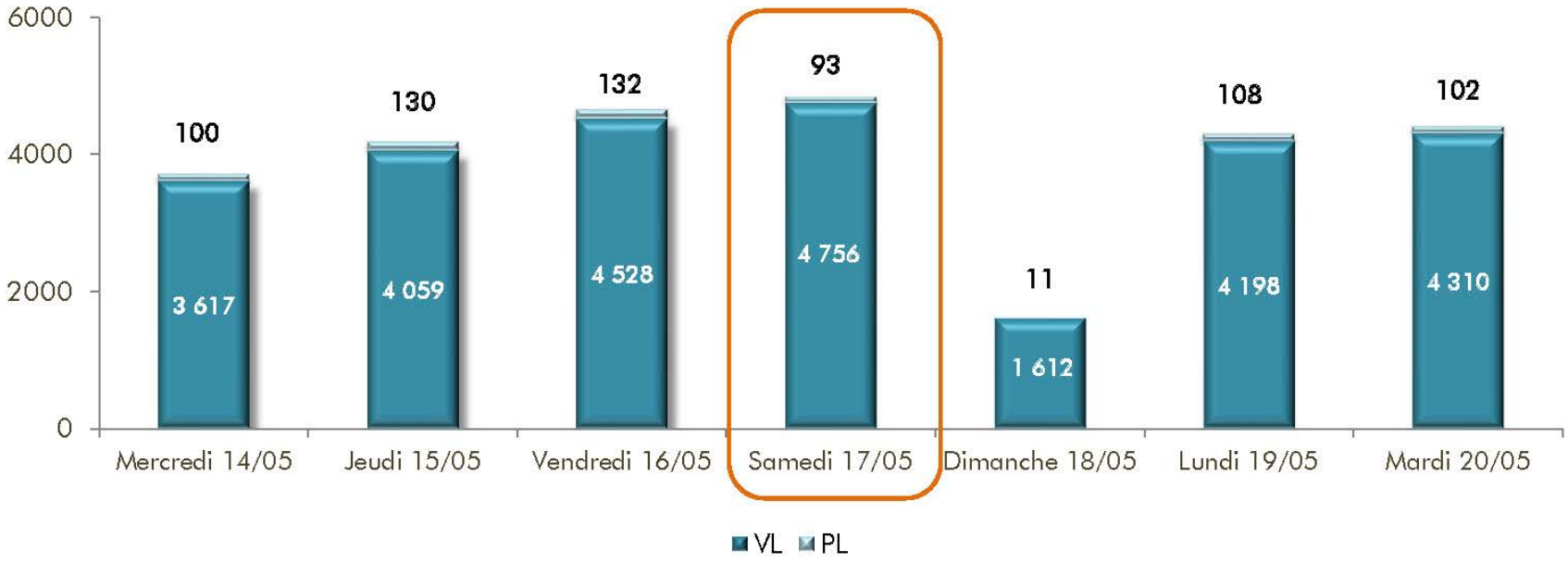
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 3 : Rue des Flaneries (Sortant du Centre Commercial)

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans un seul sens



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé



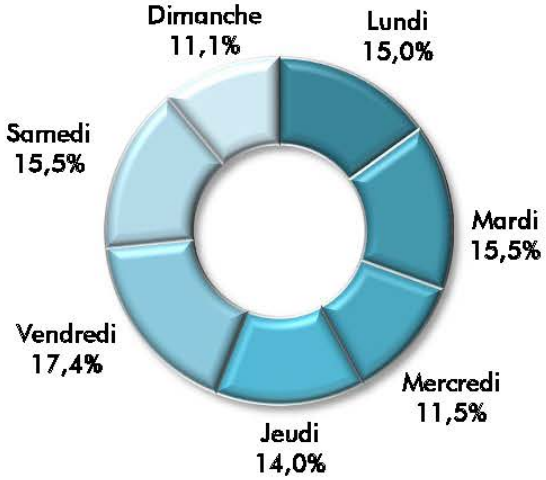
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 4 : Av Yitzach Rabbin (Devant Maison de la Literie)

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 14/05	10 208	2 230	17,9%	12 438	11,48%
Jeudi 15/05	13 089	2 080	13,7%	15 169	14,00%
Vendredi 16/05	17 297	1 601	8,5%	18 898	17,45%
Samedi 17/05	16 121	683	4,1%	16 804	15,51%
Dimanche 18/05	11 660	322	2,7%	11 982	11,06%
Lundi 19/05	14 719	1 538	9,5%	16 257	15,01%
Mardi 20/05	15 168	1 605	9,6%	16 773	15,48%
TOTAL	98 262	10 059	9,3%	108 321	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine





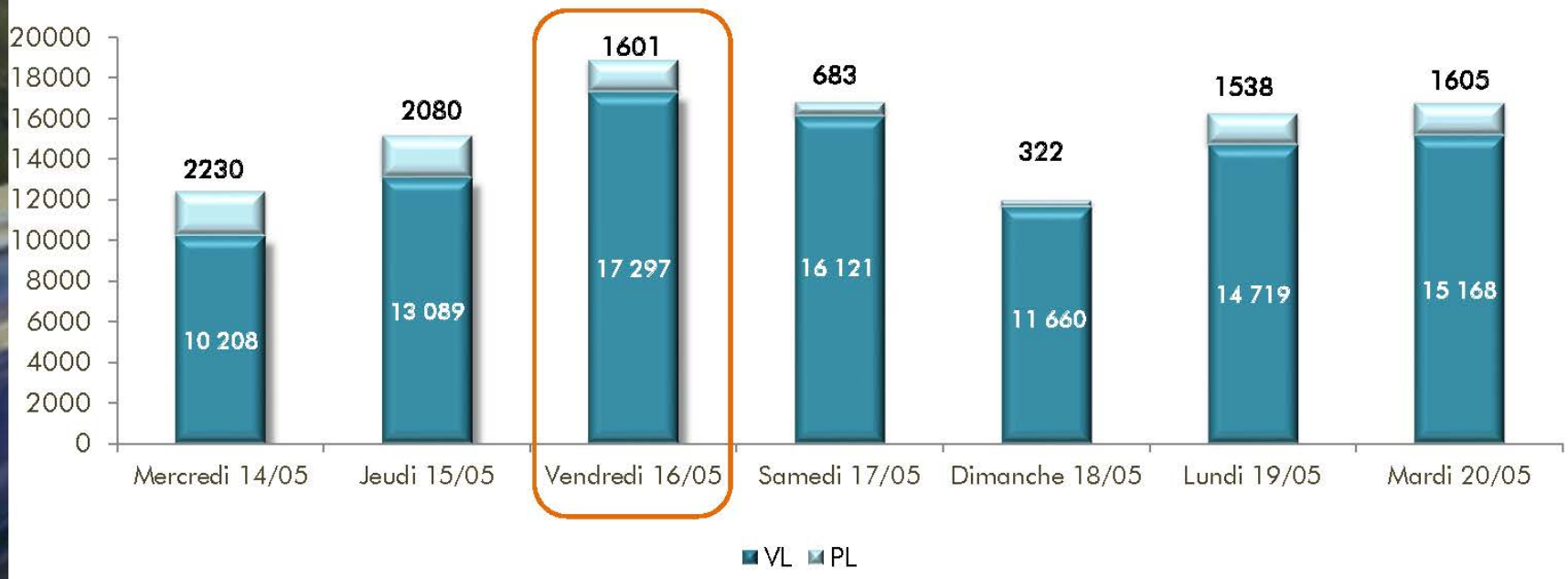
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 4 : Av Yitzach Rabbin (Devant Maison de la Literie)

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans un seul sens sur 2 voies



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

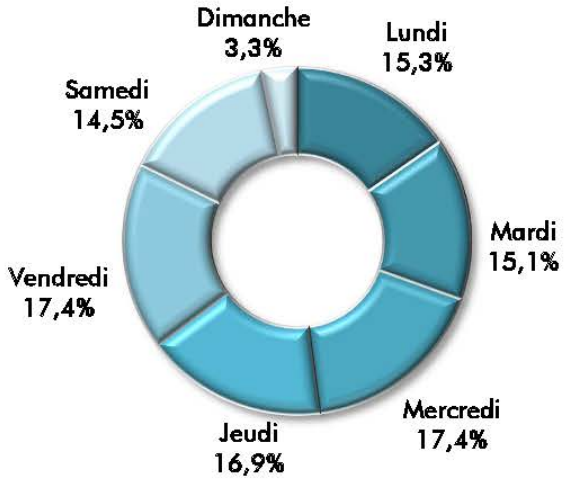
TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

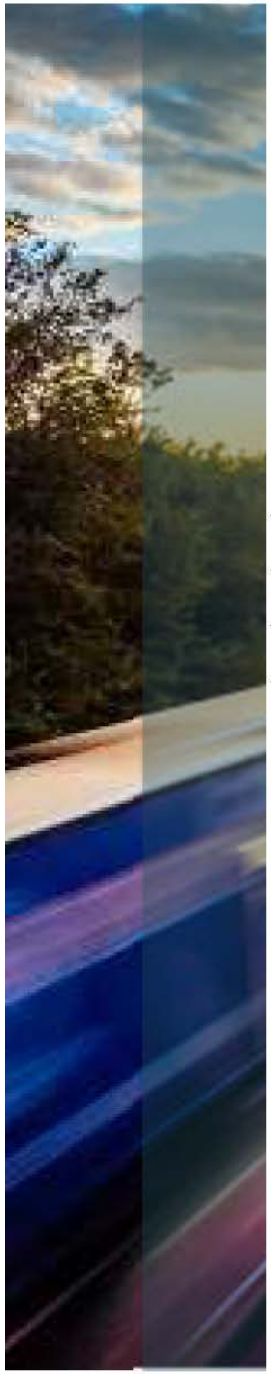
FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 5 : 142 Rue Philippe Lebon

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 14/05	11 185	398	3,4%	11 583	17,44%
Jeudi 15/05	10 880	329	2,9%	11 209	16,88%
Vendredi 16/05	11 286	288	2,5%	11 574	17,43%
Samedi 17/05	9 497	111	1,2%	9 608	14,47%
Dimanche 18/05	2 182	10	0,5%	2 192	3,30%
Lundi 19/05	9 864	325	3,2%	10 189	15,34%
Mardi 20/05	9 745	309	3,1%	10 054	15,14%
TOTAL	64 639	1 770	2,7%	66 409	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine





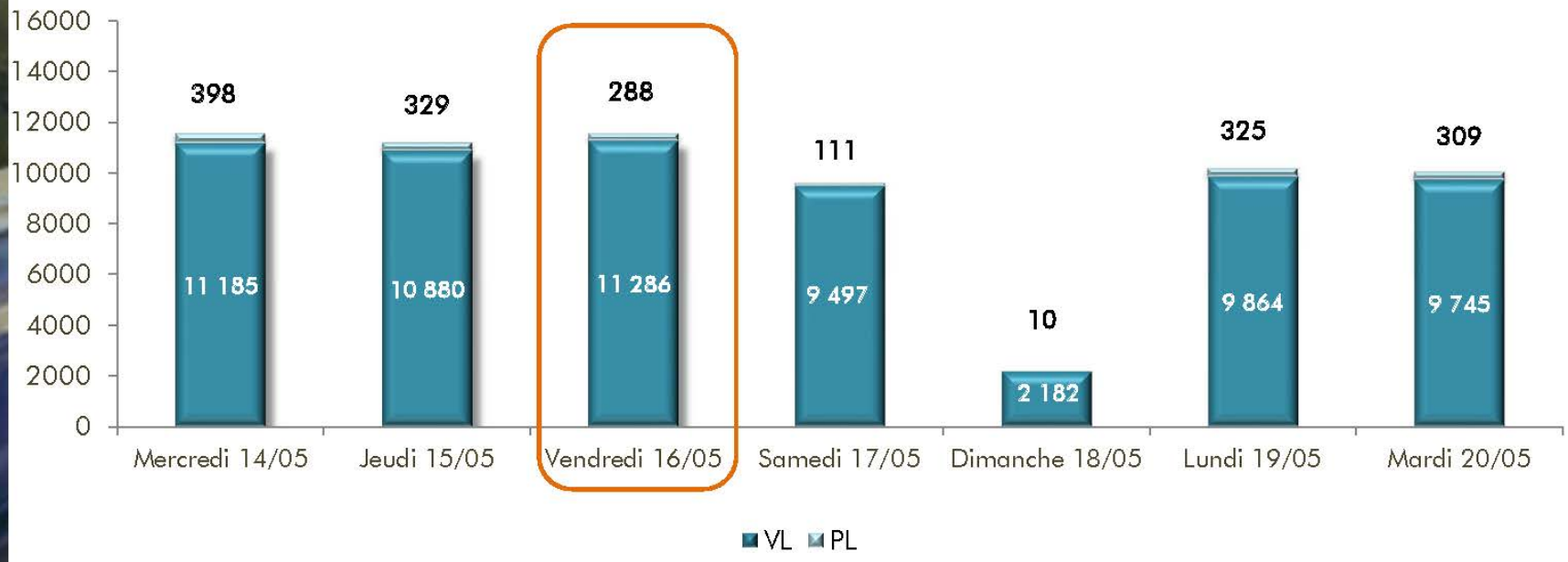
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

TRAFIC MOYEN
PAR SEMAINE

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

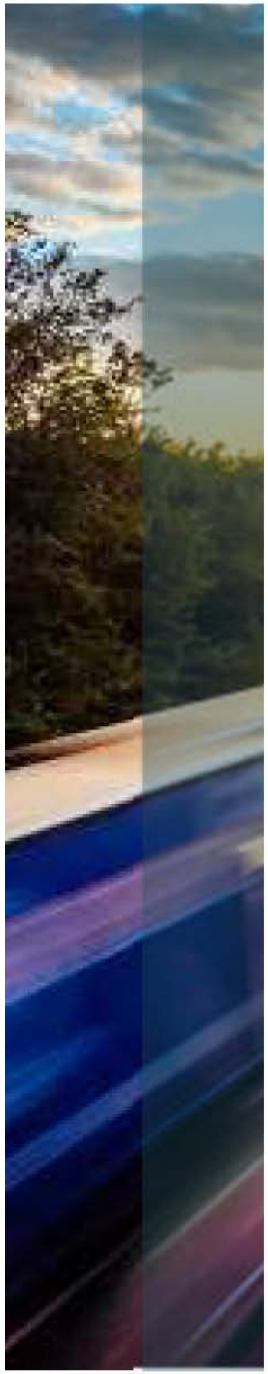
Point N° 5 : 142 Rue Philippe Lebon

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans les 2 sens



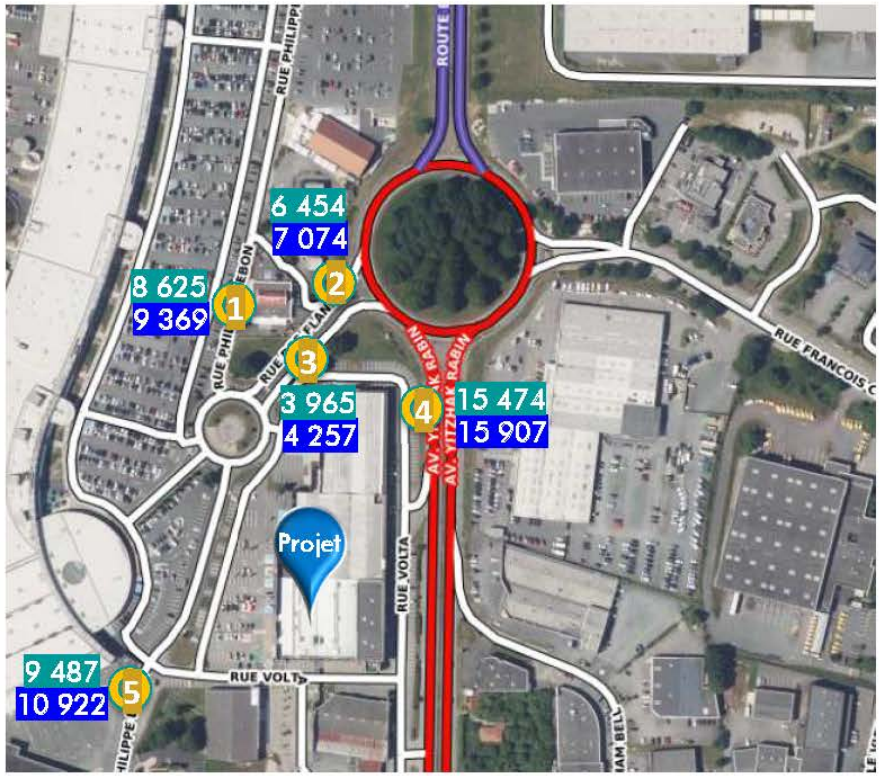
Légende:

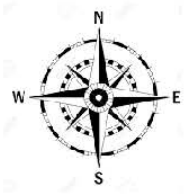
Jour pour lequel le trafic est le plus élevé



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

LE TRAFIC MOYEN JOURNALIER (TMJ) ET TRAFIC MOYEN JOURNALIER OUVRE (TMJO) ACTUELS SUR LA ZONE D'ETUDE



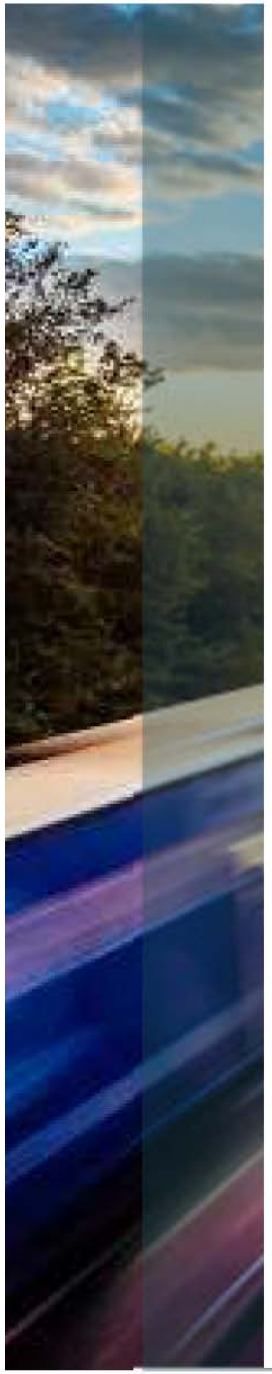


Légende :

Positionnement des compteurs automatiques
1 compteur

8 625 Taux Moyen Journalier (TMJ)

9 369 Taux Moyen Journalier Ouvré (TMJO) – taux calculé du lundi au vendredi



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

LE TRAFIC MOYEN JOURNALIER (TMJ) ACTUEL SUR LA ZONE D'ETUDE

Répartition du TMJ par point de comptage

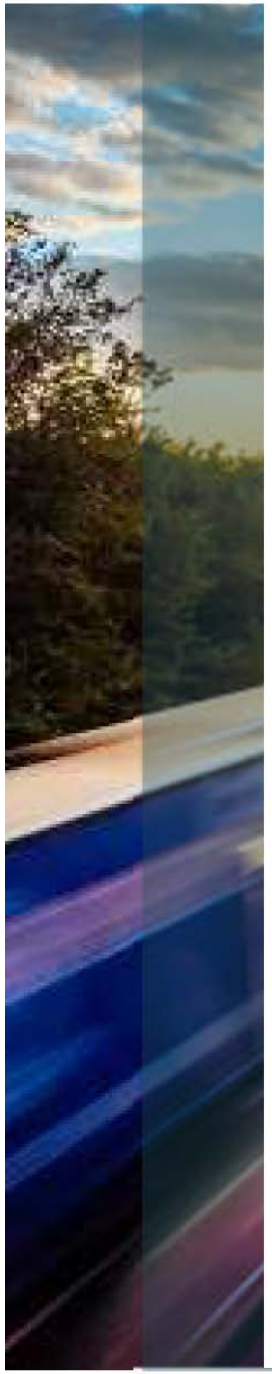
POINT N° 1 :
Une moyenne de 8 625 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 2,3 % du trafic total.

POINT N° 2 :
Une moyenne de 6 454 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 4,0 % du trafic total.

POINT N° 3 :
Une moyenne de 3 965 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 2,4 % du trafic total.

POINT N° 4 :
Une moyenne de 15 474 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 9,3 % du trafic total.

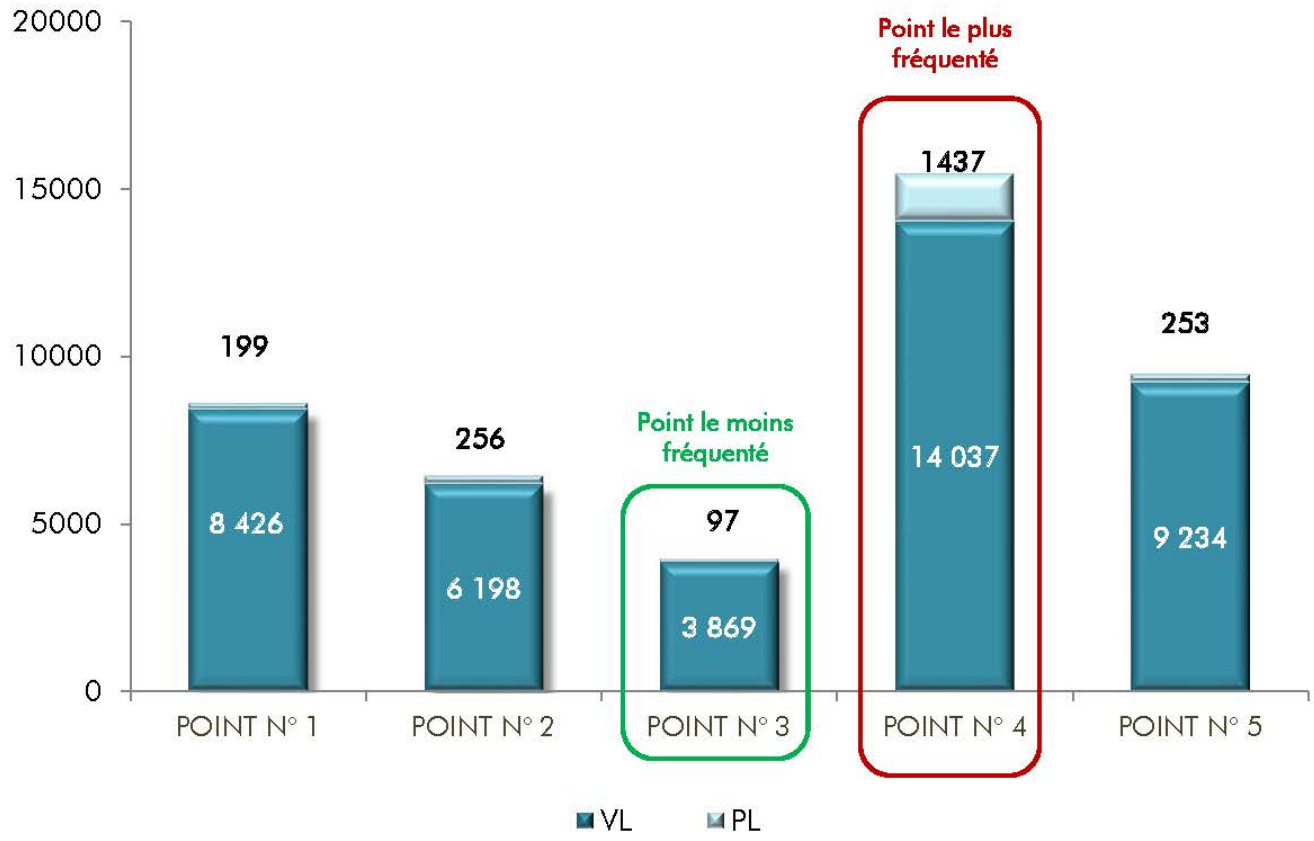
POINT N° 5 :
Une moyenne de 9 487 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 2,7 % du trafic total.



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

LE TRAFIC MOYEN JOURNALIER (TMJ) ACTUEL SUR LA ZONE D'ETUDE

Répartition du TMJ par catégorie

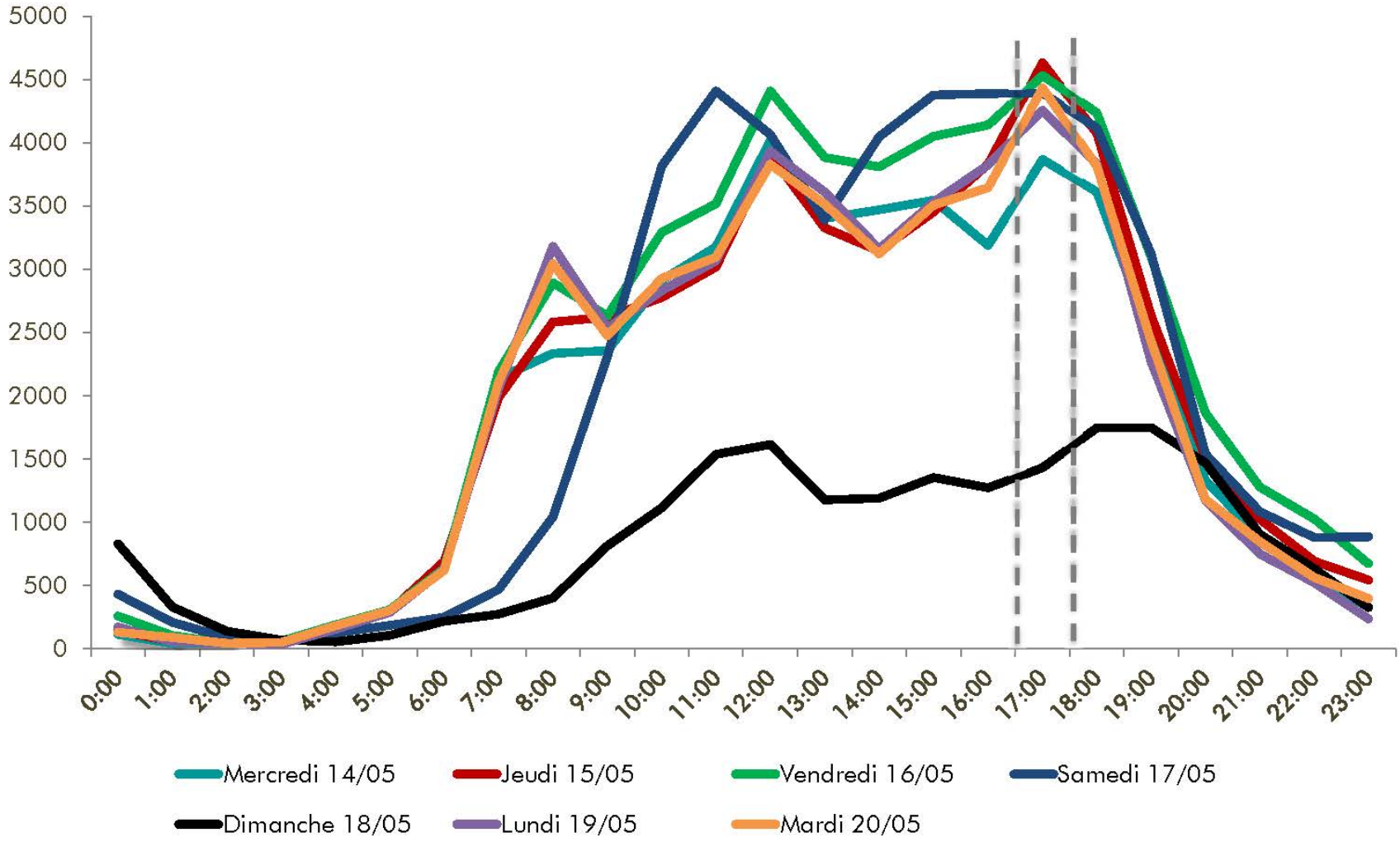


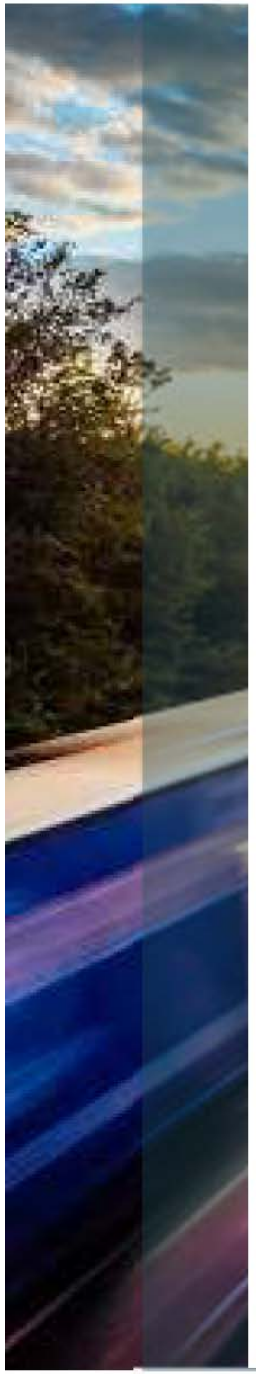


DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

TRAFIC EN HEURE DE POINTE

LE TRAFIC GLOBAL PAR HEURE ET PAR JOUR (5 POINTS CONFONDUS)





DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

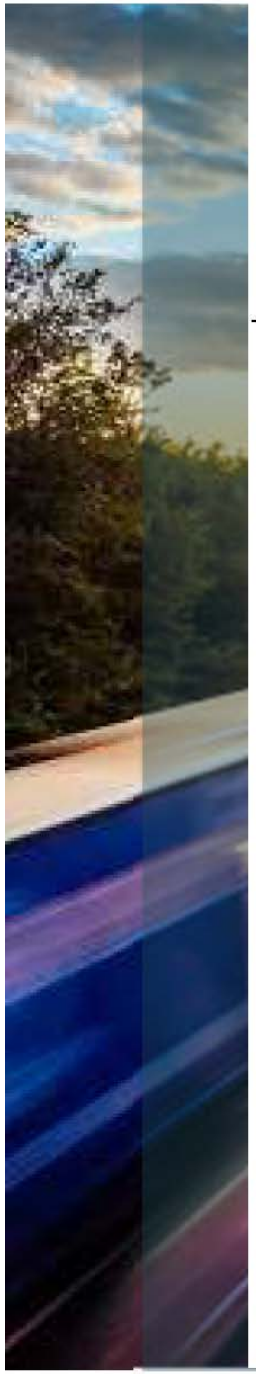
LE TRAFIC EN HEURE DE POINTE

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 1

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	363	17	380	439	22	461	443	19	462	443	11	454	89	-	89	387	20	407	395	19	414
10:00	573	14	587	548	16	564	664	22	686	830	14	844	80	-	80	532	11	543	569	13	582
11:00	724	15	739	647	18	665	739	14	753	1 001	11	1 012	144	3	147	636	13	649	609	12	621
12:00	900	15	915	893	22	915	982	18	**1 000**	940	13	953	202	-	202	929	19	**948**	871	17	888
13:00	817	19	836	815	16	831	848	12	860	773	14	787	155	1	156	758	13	771	750	17	767
14:00	776	15	791	668	10	678	794	16	810	914	16	930	130	1	131	657	11	668	612	12	624
15:00	889	16	905	722	13	735	865	17	882	1 031	13	1 044	164	2	166	770	9	779	668	15	683
16:00	752	18	770	740	17	757	840	18	858	1 035	12	**1 047**	146	1	147	777	18	795	702	15	717
17:00	1 030	25	**1 055**	973	16	**989**	943	18	961	1 007	16	1 023	185	1	186	846	18	864	897	22	**919**
18:00	808	17	825	811	17	828	894	19	913	940	16	956	208	-	208	741	20	761	753	22	775
19:00	431	14	445	461	15	476	595	16	611	692	12	704	263	-	**263**	435	15	450	428	13	441

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 2

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	332	26	358	438	23	461	405	26	431	405	7	412	75	1	76	376	24	400	354	17	371
10:00	538	26	564	461	24	485	474	22	496	666	8	674	86	2	88	420	23	443	445	22	467
11:00	599	29	628	488	23	511	510	16	526	679	16	695	134	2	136	465	23	488	430	15	445
12:00	737	21	**758**	741	31	**772**	674	30	**704**	602	9	611	202	10	212	689	25	**714**	654	28	**682**
13:00	579	27	606	614	22	636	569	12	581	499	12	511	118	13	131	460	19	479	425	31	456
14:00	592	24	616	492	19	511	555	25	580	655	8	663	109	3	112	439	26	465	468	12	480
15:00	702	23	725	544	22	566	549	13	562	717	15	**732**	121	5	126	494	17	511	459	20	479
16:00	626	20	646	526	11	537	614	15	629	685	16	701	153	2	155	517	9	526	480	6	486
17:00	640	26	666	614	12	626	613	19	632	669	9	678	149	5	154	556	15	571	566	14	580
18:00	633	17	650	527	17	544	560	9	569	570	8	578	227	10	237	508	14	522	527	17	544
19:00	242	12	254	246	18	264	328	15	343	339	10	349	249	26	**275**	196	12	208	240	16	256



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

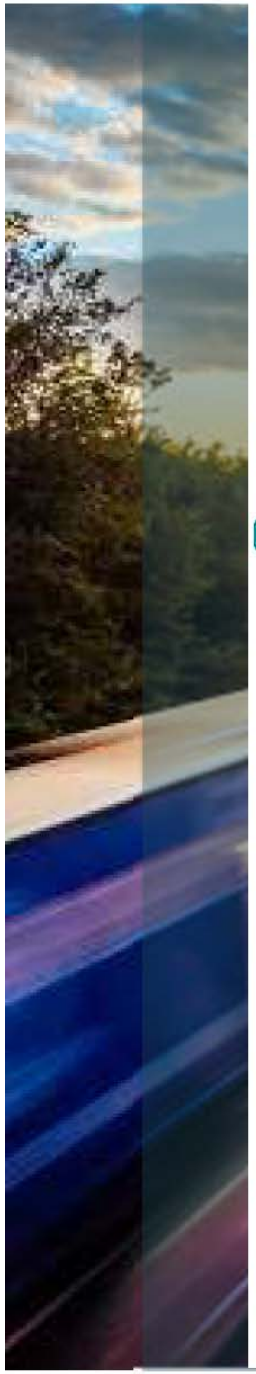
LE TRAFIC EN HEURE DE POINTE

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 3

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	139	13	152	175	7	182	161	13	174	144	4	148	37	-	37	174	9	183	152	10	162
10:00	257	14	271	228	12	240	284	10	294	313	6	319	41	-	41	285	6	291	263	9	272
11:00	287	6	293	262	10	272	319	12	331	381	3	384	65	-	65	283	17	300	311	8	319
12:00	391	10	**401**	360	15	375	411	13	**424**	422	4	**426**	92	1	93	370	8	378	365	8	373
13:00	307	6	313	297	9	306	368	9	377	393	6	399	113	-	113	343	10	353	389	8	397
14:00	338	11	349	291	8	299	355	10	365	418	7	425	89	-	89	319	3	322	304	11	315
15:00	282	13	295	352	5	357	308	7	315	418	6	424	129	-	129	350	7	357	390	11	401
16:00	187	2	189	395	6	**401**	329	6	335	400	12	412	88	1	89	401	6	407	360	11	371
17:00	202	-	202	321	10	331	368	4	372	418	7	425	127	-	127	323	7	330	339	5	344
18:00	330	4	334	367	8	375	407	10	417	392	10	402	133	1	134	417	8	**425**	421	3	**424**
19:00	327	2	329	309	6	315	324	5	329	398	8	406	165	-	**165**	283	5	288	315	2	317

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 4

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
07:00	891	170	**1 061**	683	188	871	1 012	121	1 133	287	26	313	190	7	197	917	150	1 067	911	130	1 041
08:00	391	215	606	432	174	606	1 093	144	1 237	601	26	627	285	5	290	1 055	140	1 195	1 096	139	1 235
09:00	804	184	988	709	194	903	914	126	1 040	828	34	862	525	14	539	876	120	996	890	145	1 035
10:00	635	187	822	641	173	814	1 017	144	1 161	1 125	65	1 190	766	24	790	859	135	994	927	127	1 054
11:00	490	204	694	657	198	855	1 076	126	1 202	1 245	67	**1 312**	994	34	**1 028**	883	124	1 007	962	122	1 084
12:00	897	109	1 006	806	112	918	1 104	92	1 196	1 201	58	1 259	900	35	935	962	85	1 047	1 009	95	1 104
13:00	570	172	742	461	198	659	1 124	101	1 225	1 044	45	1 089	634	22	656	1 088	123	1 211	1 099	91	1 190
14:00	817	152	969	752	185	937	1 070	108	1 178	1 165	47	1 212	708	22	730	977	131	1 108	959	127	1 086
15:00	416	203	619	847	157	1 004	1 143	127	1 270	1 172	49	1 221	752	20	772	996	127	1 123	1 012	123	1 135
16:00	305	129	434	1 098	91	1 189	1 104	91	1 195	1 227	54	1 281	704	26	730	1 077	77	1 154	1 071	124	1 195
17:00	285	120	405	1 206	88	1 294	1 226	75	1 301	1 229	55	1 284	787	17	804	1 147	83	**1 230**	1 196	90	**1 286**
18:00	554	123	677	1 232	63	**1 295**	1 237	75	**1 312**	1 268	30	1 298	908	29	937	1 031	60	1 091	1 044	68	1 112
19:00	935	49	984	1 066	48	1 114	1 175	76	1 251	1 044	35	1 079	828	14	842	894	36	930	916	45	961



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

LE TRAFIC EN HEURE DE POINTE

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 5

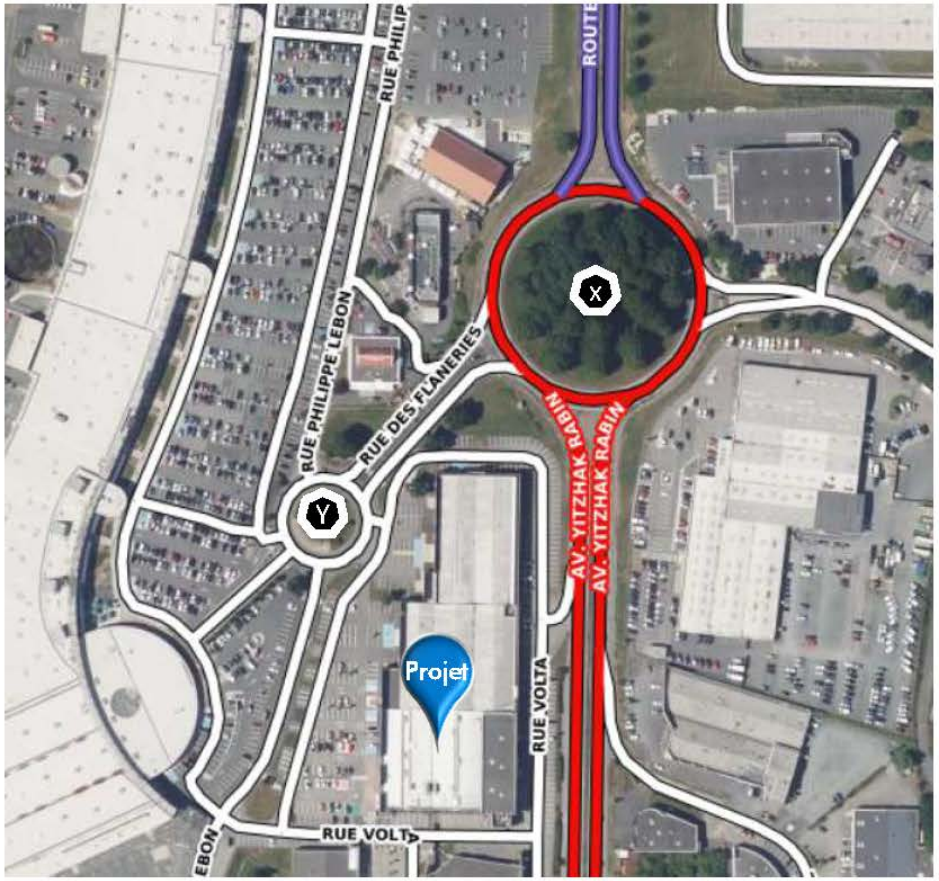
	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	446	32	53	579	34	613	490	32	522	425	7	432	70	1	71	518	30	55	465	28	62
10:00	633	36	669	643	30	673	631	22	653	778	9	787	113	1	114	532	27	559	525	28	553
11:00	790	31	821	696	18	714	691	14	705	1 001	4	**1 005**	160	1	161	595	26	621	612	14	626
12:00	914	23	937	905	19	924	1 064	19	1 083	807	8	815	172	-	172	823	22	845	763	20	783
13:00	876	29	905	869	25	894	827	13	840	592	11	603	120	-	120	776	18	794	680	24	704
14:00	719	25	744	700	19	719	849	27	876	810	6	816	128	-	128	568	27	595	598	17	615
15:00	968	33	1 001	768	22	790	1 001	20	1 021	945	10	955	160	-	160	743	17	760	781	26	807
16:00	1 120	29	1 149	928	17	945	1 099	23	1 122	934	13	947	150	-	150	918	24	942	855	20	875
17:00	1 503	35	**1 538**	1 367	24	**1 391**	1 244	22	**1 266**	974	8	982	159	-	159	1 239	22	**1 261**	1 276	28	**1 304**
18:00	1 105	20	1 125	1 006	26	1 032	1 012	13	1 025	871	10	881	229	1	**230**	1 011	19	1 030	938	20	958
19:00	429	12	441	451	14	465	551	12	563	576	7	583	203	-	203	385	9	394	442	12	454

En observant les heures de pointe, les tranches horaires pour lesquelles nous relevons le plus de trafic sont celles de 17 à 18 h.



DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL
LOCALISATION DES POINTS D'OBSERVATION

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR



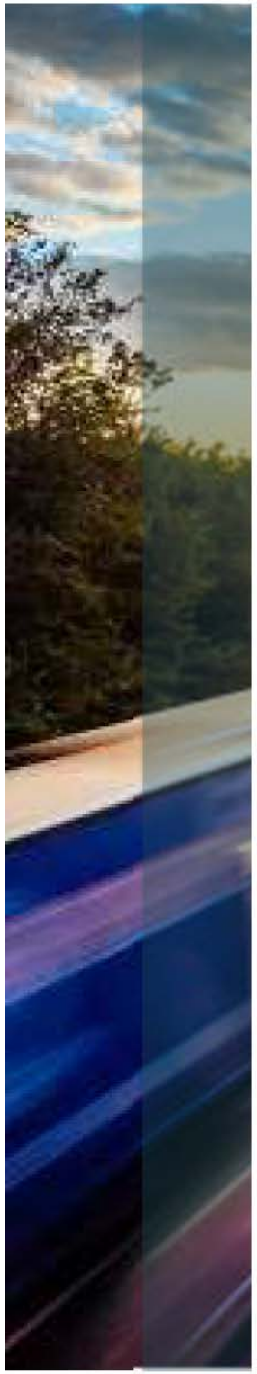
Légende :

X Point d'observation du giratoire

Projet Site du projet



Nous avons observé le fonctionnement des giratoires de la zone le 24 avril 2025 entre 17h00 et 18h15.

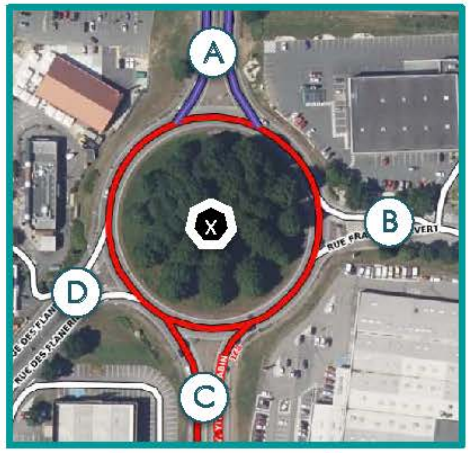


POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 24 AVRIL 2025 ENTRE 17H30 ET 18H30

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION X

☑ Point d'observation X des flux de circulation

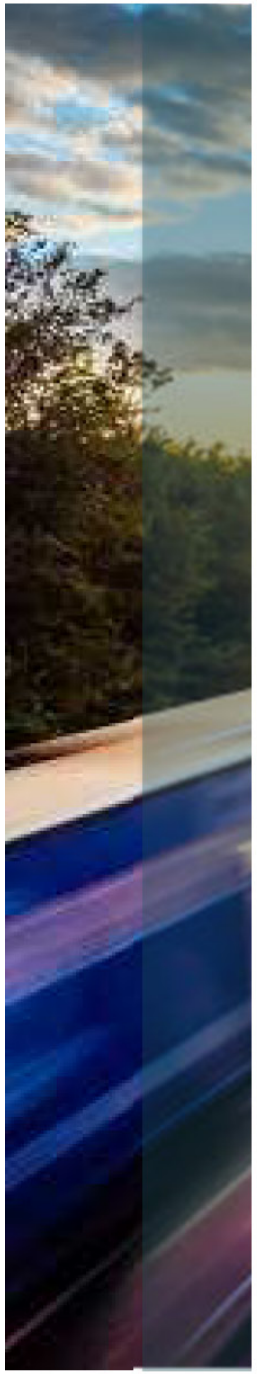


Trafic dense

A 17h30 : sur les axes A et B, trafic dense mais peu d'attente.
Sur l'axe C, beaucoup de véhicules et de l'attente pour s'engager dans le rond-point.
Sur l'axe D : circulation fluide.

A 18h00 : sur l'axe A, dense mais pas d'attente.
Sur l'axe B, beaucoup de véhicules, file d'attente jusqu'à la rue du cinéma. Les véhicules au niveau de la sortie du LIDL ont du mal à s'insérer.
Sur l'axe C : circulation dense, mais moins de 10 secondes d'attente.
Sur l'axe D : trafic fluide.

17h30	18h00
	
	
	
	

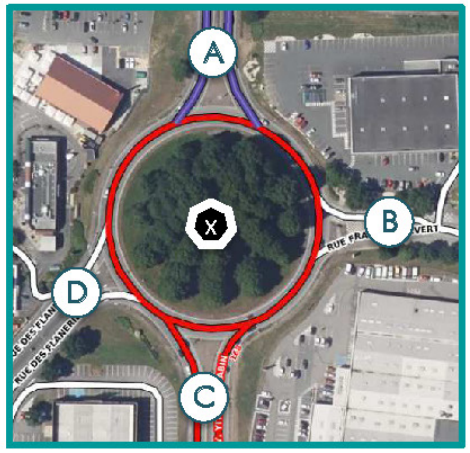


POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 24 AVRIL 2025 ENTRE 17H30 ET 18H30

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION X

☑ Point d'observation X des flux de circulation



Trafic globalement fluide

18h30

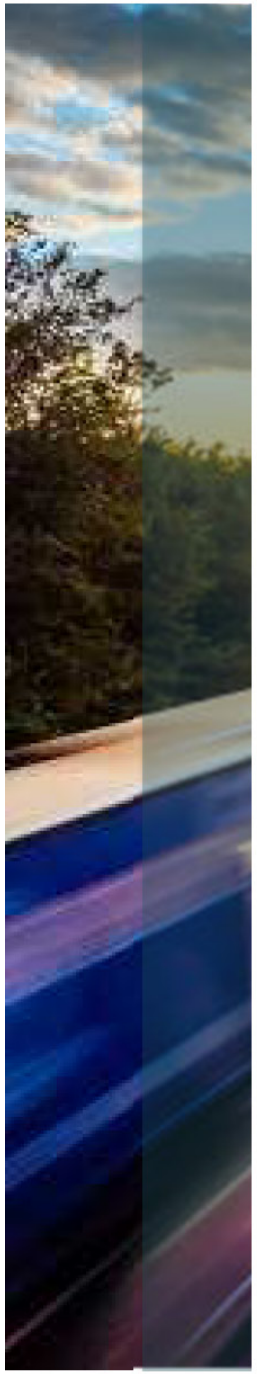








Sur l'ensemble des axes, nous constatons des files de véhicules s'écoulant en 20 secondes maximum. Le trafic est donc fluide.

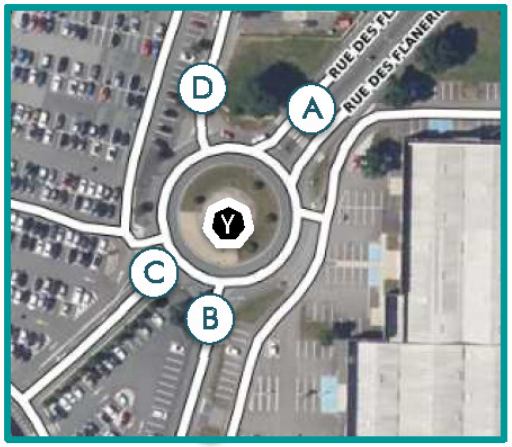


POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 24 AVRIL 2025 ENTRE 17H30 ET 18H30

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION Y

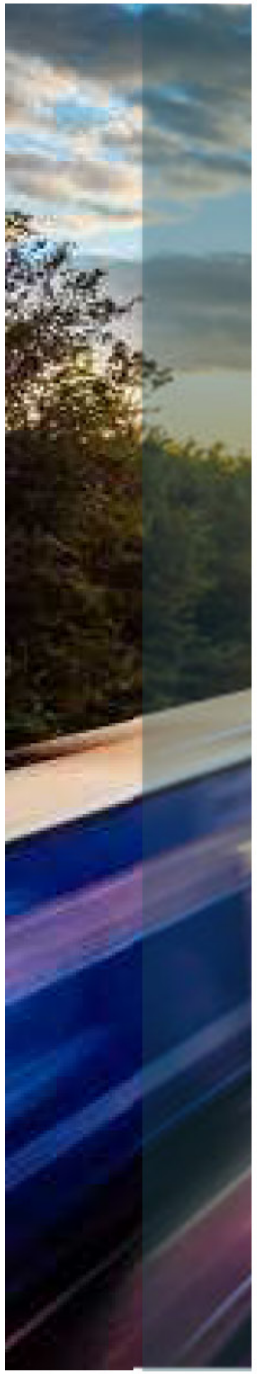
☑ Point d'observation Y des flux de circulation



Trafic globalement fluide

Sur l'ensemble des axes, nous constatons des files de 1 à 4 véhicules s'écoulant en 30 secondes maximum. Le trafic est donc fluide.

17h30	18h00
	
	
	
	

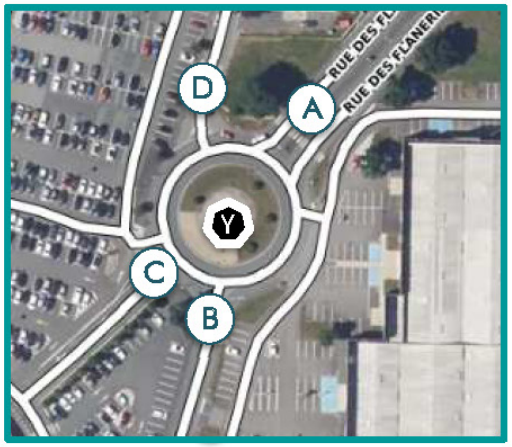


POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 24 AVRIL 2025 ENTRE 17H30 ET 18H30

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION Y

☑ Point d'observation Y des flux de circulation



Trafic globalement fluide

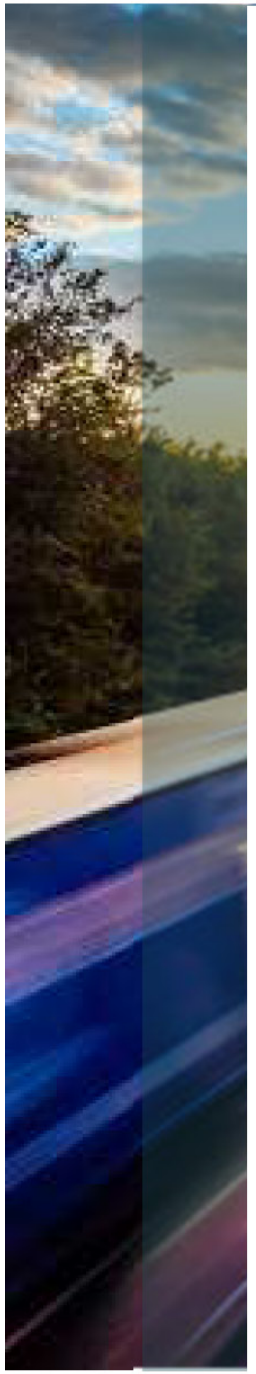
18h30











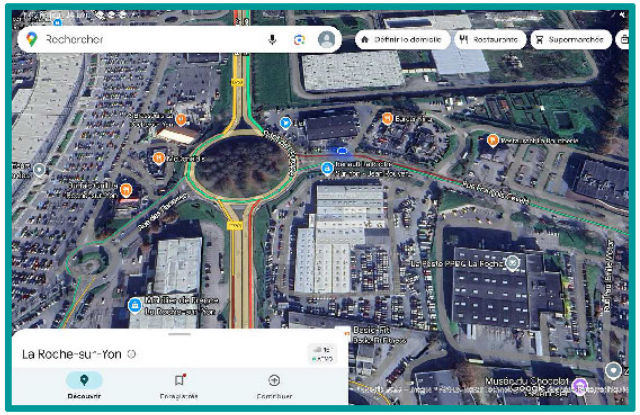
OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 24 AVRIL 2025 ENTRE 17H30 ET 18H30 VIA MICHELIN TRAFIC

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

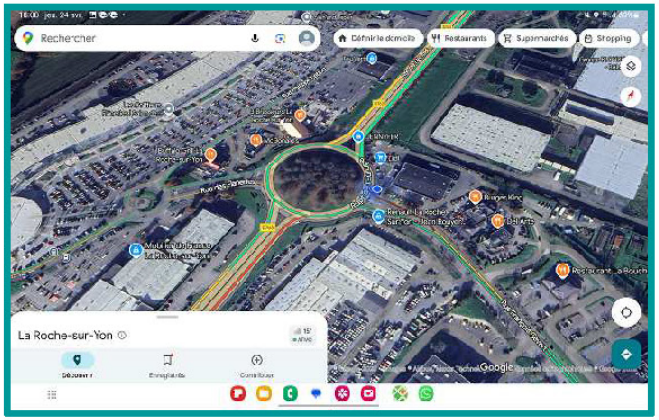
Via Michelin Trafic entre 17h30 et 18h30 (24 avril 2025)

☑ Comme le démontre les photos, le trafic est dense entre 17h30 et 18h30 sur le premier giratoire et plus fluide sur le second rond-point. Les tracés correspondent parfaitement à la réalité du terrain.

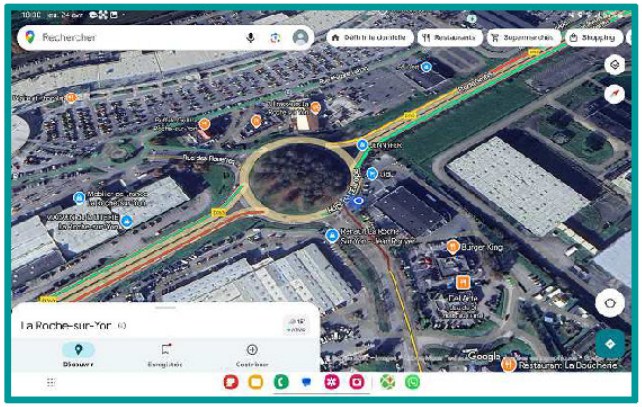
17h27



18h00



18h30







L'ANALYSE DE LA SITUATION PROJETEE



ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET

L'estimation des flux induits par les projets est évaluée à partir des chiffres d'affaires dégagés par ceux-ci et des paniers moyens. Elle est estimée à **564 clients supplémentaires par jour,** compte tenu du projet.

Avec une hypothèse maximale d'une part modale de la voiture de 75,1 % à LA ROCHE SUR YON (Sources : données Insee – Cf annexes), cela représente **434 véhicules supplémentaires par jour.**

Compte tenu d'une mixité de clientèle d'environ 30 % avec les magasins et activités actuelles de la zone, cela représente **304 véhicules supplémentaires par jour.**

Chiffre que nous doublons, compte tenu des allers retours, soit **608 véhicules.**

Les seuils de gêne et de saturation s'expriment selon la typologie de voie ci-dessous :

	Seuil de saturation
1 x 1 voie	Entre 10 000 et 15 000 véhicules
2 voies	20 000 véhicules
3 voies	30 000
2 x 2 voies	45 000
2 x 3 voies	65 000

Sources : MyTraffic



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX PAR JOUR

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET PAR JOUR

Tableau des capacités résiduelles et seuils de saturation des axes étudiés

Points étudiés	TMJO *	Evaluation des flux générés par le projet sur l'axe	TMJO projeté	Seuil de saturation de la voie	Flux restant sur l'axe avant saturation	Capacité résiduelle
Point 1	9 369	120	9 489	20 000	10 511	52,6%
Point 2	7 074	90	7 164	15 000	7 836	52,2%
Point 3	4 257	54	4 311	15 000	10 689	71,3%
Point 4	15 907	204	16 111	20 000	3 889	19,4%
Point 5	10 922	140	11 062	20 000	8 938	44,7%

** TMJO (Taux Moyen Jour Ouvré) calculé du lundi au vendredi*

Les points n° 2 et 3 ne sont décomptés que dans un seul sens. Le seuil de saturation est donc de 15 000 véhicules / jour.

Capacité >30%= fluide
Capacité entre <30% et 15%> = dense
Capacité <15% = difficile
Capacité <= 0 % = saturé

Calcul de la capacité résiduelle

Nous cumulons le nombre total de véhicules relevés à la journée avec celui des flux générés par le projet. Nous déduisons ce flux projeté du nombre de véhicules qui saturent l'axe. Il en résulte un flux restant avant saturation de l'axe. La capacité résiduelle est la proportion de flux restant par rapport au seuil de saturation.

Exemple de lecture pour le point n° 1 :
9 369 (TMJO) + 120 (flux générés par le projet) = 9 489 (TMJO projeté).
20 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) – 9 489 (TMJO projeté) = 10 511 (flux restant avant saturation)
10 511 (flux restant avant saturation)/20 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) = 52,6 %.
La capacité se situe au-dessus des 30 % donc la circulation sera fluide.



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET PAR JOUR

Interprétation :

Point 1 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 9 369 véhicules et d'une génération de trafic de 120 véhicules par la réalisation du projet, au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation de la route ne seraient pas dépassés (capacité résiduelle de 52,6 %) ➔ **circulation fluide.**

Point 2 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 7 074 véhicules et d'une génération de trafic de 90 véhicules par la réalisation du projet, au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation de la route ne seraient pas dépassés (capacité résiduelle de 52,2%) ➔ **circulation fluide.**

Point 3 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 4 257 véhicules et d'une génération de trafic de 54 véhicules par la réalisation du projet, au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation de la route ne seraient pas dépassés (capacité résiduelle de 71,3 %) ➔ **circulation fluide.**

Point 4 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 15 907 véhicules et d'une génération de trafic de 204 véhicules par la réalisation du projet, au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation de la route ne seraient pas dépassés (capacité résiduelle de 19,4 %) ➔ **circulation dense.**

Point étudié	TMJO	Seuil de saturation de la voie	Flux restant sur l'axe avant saturation	Capacité résiduelle actuelle
Point 4	15 907	20 000	4 093	20,5%

Si nous analysons le trafic actuel journalier sur le point n° 4 (Cf tableau ci-contre), nous pouvons remarquer que la circulation est d'ores et déjà dense (capacité résiduelle de 20,5 %)



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX PAR JOUR

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET PAR JOUR

Interprétation :

Point 5 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 10 922 véhicules et d'une génération de trafic de 140 véhicules par la réalisation du projet, au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation de la route ne seraient pas dépassés (capacité résiduelle de 44,7 %) ➔ **circulation fluide.**



ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET EN HEURE DE POINTE

En reprenant la méthodologie utilisée précédemment et compte tenu d'une fréquentation accrue en heure de pointe, nous appliquons la génération du trafic induit par le projet sur les heures de pointe (sachant que ces heures représentent environ 10 % du trafic journalier), afin de situer les incidences du projet dans la situation la plus défavorable.

Points étudiés	Circulation maximale en heure de pointe	Evaluation des flux générés par le projet sur l'axe en heure de pointe	Circulation maximale projetée en heure de pointe	Seuil de saturation de la voie en heure de pointe	Flux restant sur l'axe avant saturation	Capacité résiduelle
Point 1	1055	13	1068	2 000	932	46,6%
Point 2	772	9	781	1 500	719	47,9%
Point 3	426	5	431	1 500	1 069	71,3%
Point 4	1312	16	1328	2 000	672	33,6%
Point 5	1538	18	1556	2 000	444	22,2%

Capacité >30%= fluide
Capacité entre <30% et 15%> = dense
Capacité <15% = difficile
Capacité <= 0 % = saturé

Calcul de la capacité résiduelle

Nous cumulons le nombre total de véhicules relevés en heure de pointe maximale avec celui des flux générés par le projet par heure. Nous déduisons ce flux projeté du nombre de véhicules qui saturent l'axe. Il en résulte un flux restant avant saturation de l'axe. La capacité résiduelle est la proportion de flux restant par rapport au seuil de saturation.

Exemple de lecture pour le point n° 1 :

1 055 (Circulation maximale en heure de pointe) + 13 (flux générés par le projet à l'heure) = 1 068 (Circulation maximale projetée).

2 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe à l'heure) – 1 068 (Circulation maximale projetée) =932 (flux restant avant saturation)

932 (flux restant avant saturation)/2 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) = 46,6 %.

La capacité résiduelle se situe au-dessus des 30 % donc la circulation sera fluide en heure de pointe maximale.



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX EN HEURE DE POINTE

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET EN HEURE DE POINTE

Interprétation :

Point 1 : Compte tenu d'une circulation maximale en heure de pointe de 1 055 véhicules au Point N° 1 et d'une génération de trafic de 13 véhicules à l'heure par la réalisation du projet au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation ne seraient donc pas dépassés en heure de pointe ➔ **circulation fluide.**

Point 2 : Compte tenu d'une circulation maximale en heure de pointe de 772 véhicules au Point N° 2 et d'une génération de trafic de 9 véhicules à l'heure par la réalisation du projet au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation ne seraient donc pas dépassés en heure de pointe ➔ **circulation fluide.**

Point 3 : Compte tenu d'une circulation maximale en heure de pointe de 426 véhicules au Point N° 3 et d'une génération de trafic de 5 véhicules à l'heure par la réalisation du projet au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation ne seraient donc pas dépassés en heure de pointe ➔ **circulation fluide.**

Point 4 : Compte tenu d'une circulation maximale en heure de pointe de 1 312 véhicules au Point N° 4 et d'une génération de trafic de 16 véhicules à l'heure par la réalisation du projet au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation ne seraient donc pas dépassés en heure de pointe ➔ **circulation fluide.**



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET EN HEURE DE POINTE

Interprétation :

Point 5 : Compte tenu d'une circulation maximale en heure de pointe de 1 538 véhicules au Point N° 5 et d'une génération de trafic de 18 véhicules à l'heure par la réalisation du projet au regard de la proportion actuelle, les seuils de saturation ne seraient donc pas dépassés en heure de pointe ➔ **circulation dense.**

Point étudié	Circulation maximale en heure de pointe	Seuil de saturation de la voie en heure de pointe	Flux restant sur l'axe avant saturation	Capacité résiduelle actuelle
Point 5	1538	2 000	462	23,1%

Si nous analysons le trafic actuel en heure de pointe sur le point n° 5 (Cf tableau ci-contre), nous pouvons remarquer que la circulation est d'ores et déjà dense (capacité résiduelle de 23,1 %)



L'ANALYSE DE LA SITUATION PROJETEE AVEC OUVERTURES DES MAGASINS GRAND FRAIS ET CULTURA – VALONNE 3



ANALYSE DU PROJET AVEC OUVERTURES DES MAGASINS GRAND FRAIS ET CULTURA

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET ET OUVERTURES DES GRAND FRAIS ET CULTURA

Nous avons rajouté à notre estimation généré par le projet Valonne 4 celle des 2 magasins qui vont ouvrir dans le cadre du projet Valonne 3 (un GRAND FRAIS et un CULTURA – courant 2026) afin d'obtenir une évaluation générale du site.

L'estimation des flux induits par les projets Valonne 3 est évaluée à partir des chiffres d'affaires dégagés par ceux-ci et des paniers moyens. Elle est estimée à **651 clients supplémentaires par jour**.

Avec une hypothèse maximale d'une part modale de la voiture de 75,1 % à LA ROCHE SUR YON (Sources : données Insee – Cf annexes), cela représente **489 véhicules supplémentaires par jour.**

Compte tenu d'une mixité de clientèle d'environ 30 % avec les magasins et activités actuelles de la zone, cela représente **342 véhicules supplémentaires par jour.**

Chiffre que nous doublons, compte tenu des allers retours, soit **684 véhicules.**

Nous ajoutons ce total à celui des projets de Valonne 4 pour obtenir un total de **1 292 trajets.**

Les seuils de gêne et de saturation s'expriment selon la typologie de voie ci-dessous :

	Seuil de saturation
1 x 1 voie	Entre 10 000 et 15 000 véhicules
2 voies	20 000 véhicules
3 voies	30 000
2 x 2 voies	45 000
2 x 3 voies	65 000

Sources : MyTraffic



ANALYSE DU PROJET AVEC OUVERTURES DES MAGASINS GRAND FRAIS ET CULTURA

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET ET OUVERTURES DES GRAND FRAIS ET CULTURA

Tableau des capacités résiduelles et seuils de saturation des axes étudiés

En journée :

Points étudiés	TMJO *	Evaluation des flux générés par le projet sur l'axe	TMJO projeté	Seuil de saturation de la voie	Flux restant sur l'axe avant saturation	Capacité résiduelle
Point 1	9 369	255	9 624	20 000	10 376	51,9%
Point 2	7 074	192	7 266	15 000	7 734	51,6%
Point 3	4 257	116	4 373	15 000	10 627	70,8%
Point 4	15 907	432	16 339	20 000	3 661	18,3%
Point 5	10 922	297	11 219	20 000	8 781	43,9%

** TMJO (Taux Moyen Jour Ouvré) calculé du lundi au vendredi*

Capacité >30%= fluide
Capacité entre <30% et 15%> = dense
Capacité <15% = difficile
Capacité <= 0 % = saturé

En heure de pointe maximale :

Points étudiés	Circulation maximale en heure de pointe	Evaluation des flux générés par le projet sur l'axe en heure de pointe	Circulation maximale projetée en heure de pointe	Seuil de saturation de la voie en heure de pointe	Flux restant sur l'axe avant saturation	Capacité résiduelle
Point 1	1055	27	1082	2 000	918	45,9%
Point 2	772	20	792	1 500	708	47,2%
Point 3	426	11	437	1 500	1 063	70,9%
Point 4	1312	33	1345	2 000	655	32,7%
Point 5	1538	39	1577	2 000	423	21,2%



COMPARAISON CAPACITES RESIDUELLES

COMPARAISON

En journée :

Points étudiés	Capacité résiduelle Projet Valonne 4	Capacité résiduelle Projets Valonne 3 et 4
Point 1	52,6%	51,9%
Point 2	52,2%	51,6%
Point 3	71,3%	70,8%
Point 4	19,4%	18,3%
Point 5	44,7%	43,9%

En heure de pointe maximale :

Points étudiés	Capacité résiduelle Projet Valonne 4	Capacité résiduelle Projets Valonne 3 et 4
Point 1	46,6%	45,9%
Point 2	47,9%	47,2%
Point 3	71,3%	70,9%
Point 4	33,6%	32,7%
Point 5	22,2%	21,2%

En comparant les capacités résiduelles avec le projet Valonne 4 et en totalisant les projets Valonne 4 et Valonne 3, nous pouvons remarquer que celles-ci sont assez proches.

Nous en déduisons donc que ces projets n'auront pas de réel impact sur le trafic.



SYNTHESE



SYNTHESE

- Le point le plus fréquenté observé de la zone d'étude est le point n° 4 situé Av Yitzach Rabbin (Devant Maison de la Literie) avec au global une fréquentation de 108 321 véhicules par semaine , 15 474 véhicules / jour et 15 907 véhicules / jour ouvré (hors samedi et dimanche).

- Le point n° 3, situé Rue des Flaneries (Sortant du Centre Commercial), est le moins fréquenté : 27 756 véhicules par semaine.

- Nous avons observé la circulation des giratoires de la zone en heure de pointe du soir : observation effectuée le 24 avril 2025 entre 17h30 et 18h30,. La circulation est plus dense entre 17h30 et 18h30 notamment sur le rond-point X. Sinon, le trafic est globalement fluide.

- Le projet générera environ 304 véhicules supplémentaires / jour (TMJO, hors samedi et dimanche), soit 608 trajets (en cumulant les allers et retours) répartis comme suit : 120 au point n° 1, 90 au point n° 2, 54 au point n° 3, 204 au point n° 4 et 140 au point n° 5.

- Après projet, en tenant compte d'une augmentation du trafic, les capacités résiduelles des axes étudiés **sur une journée** s'établiront entre 19,4 % et 71,3 %. Elles demeureront donc en-dessous des seuils de saturation.

- En réalisant le même calcul en **heure de pointe maximum**, nous effectuons le même constat.



SYNTHESE

- En rajoutant au projet Valonne 4 les magasins qui vont prochainement ouvrir à Valonne 3, nous obtenons un total de 1 292 trajets.

- Les capacités résiduelles en incluant Valonne 4 et Valonne 3 s'établiront entre 18,3 % et 70,9 % **sur une journée** Elles demeureront donc en-dessous des seuils de saturation.

- En réalisant le même calcul en **heure de pointe maximum,** nous effectuons le même constat.

- En conclusion, les statistiques détaillées dans cette étude ne font état d'aucun taux de saturation en heure de pointe maximale des axes routiers avec la réalisation des 2 projets.

- En conséquence, les projets n'auront pas de réel impact sur le trafic.



ANNEXES



DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 1

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	18	-	18	24	-	24	45	2	47	71	2	73	84	2	86	27	-	27	15	1	16
01:00	1	-	1	8	-	8	13	2	15	24	2	26	39	2	41	7	-	7	17	-	17
02:00	6	-	6	8	1	9	3	-	3	8	-	8	12	1	13	9	-	9	10	2	12
03:00	1	-	1	1	1	2	4	-	4	8	1	9	5	-	5	3	-	3	3	-	3
04:00	24	2	26	24	1	25	24	-	24	19	-	19	4	-	4	29	-	29	23	-	23
05:00	28	-	28	24	3	27	31	1	32	26	1	27	3	-	3	31	1	32	32	-	32
06:00	40	3	43	46	7	53	38	7	45	32	2	34	16	2	18	35	6	41	45	4	49
07:00	197	23	220	181	22	203	215	20	235	38	7	45	19	2	21	188	19	207	203	20	223
08:00	348	21	369	419	18	437	347	20	367	112	10	122	35	-	35	437	32	469	393	18	411
09:00	363	17	380	439	22	461	443	19	462	443	11	454	89	-	89	387	20	407	395	19	414
10:00	573	14	587	548	16	564	664	22	686	830	14	844	80	-	80	532	11	543	569	13	582
11:00	724	15	739	647	18	665	739	14	753	1 001	11	1 012	144	3	147	636	13	649	609	12	621
12:00	900	15	915	893	22	915	982	18	**1 000**	940	13	953	202	-	202	929	19	**948**	871	17	888
13:00	817	19	836	815	16	831	848	12	860	773	14	787	155	1	156	758	13	771	750	17	767
14:00	776	15	791	668	10	678	794	16	810	914	16	930	130	1	131	657	11	668	612	12	624
15:00	889	16	905	722	13	735	865	17	882	1 031	13	1 044	164	2	166	770	9	779	668	15	683
16:00	752	18	770	740	17	757	840	18	858	1 035	12	**1 047**	146	1	147	777	18	795	702	15	717
17:00	1 030	25	**1 055**	973	16	**989**	943	18	961	1 007	16	1 023	185	1	186	846	18	864	897	22	**919**
18:00	808	17	825	811	17	828	894	19	913	940	16	956	208	-	208	741	20	761	753	22	775
19:00	431	14	445	461	15	476	595	16	611	692	12	704	263	-	**263**	435	15	450	428	13	441
20:00	222	6	228	219	5	224	306	5	311	291	5	296	259	1	260	203	4	207	183	6	189
21:00	134	1	135	163	2	165	237	2	239	212	2	214	189	-	189	120	1	121	122	1	123
22:00	95	-	95	103	2	105	191	2	193	161	2	163	93	-	93	100	-	100	87	-	87
23:00	63	-	63	113	-	113	132	-	132	135	-	135	61	-	61	47	-	47	79	-	79



DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 2

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	10	1	11	11	2	13	19	3	22	48	2	50	77	11	88	19	2	21	16	-	16
01:00	3	-	3	3	1	4	11	2	13	22	3	25	31	1	32	7	-	7	7	1	8
02:00	2	-	2	1	-	1	4	-	4	5	-	5	10	1	11	3	-	3	3	2	5
03:00	1	1	2	1	1	2	8	-	8	5	1	6	6	-	6	3	1	4	3	-	3
04:00	21	2	23	19	3	22	24	1	25	15	1	16	5	-	5	25	-	25	23	2	25
05:00	30	2	32	30	3	33	35	4	39	20	-	20	5	-	5	46	2	48	37	4	41
06:00	68	1	69	70	5	75	64	5	69	24	2	26	8	-	8	54	6	60	63	5	68
07:00	269	16	285	299	18	317	260	16	276	41	2	43	16	-	16	214	16	230	248	16	264
08:00	427	31	458	459	22	481	362	17	379	105	4	109	18	2	20	379	19	398	374	14	388
09:00	332	26	358	438	23	461	405	26	431	405	7	412	75	1	76	376	24	400	354	17	371
10:00	538	26	564	461	24	485	474	22	496	666	8	674	86	2	88	420	23	443	445	22	467
11:00	599	29	628	488	23	511	510	16	526	679	16	695	134	2	136	465	23	488	430	15	445
12:00	737	21	**758**	741	31	**772**	674	30	**704**	602	9	611	202	10	212	689	25	**714**	654	28	**682**
13:00	579	27	606	614	22	636	569	12	581	499	12	511	118	13	131	460	19	479	425	31	456
14:00	592	24	616	492	19	511	555	25	580	655	8	663	109	3	112	439	26	465	468	12	480
15:00	702	23	725	544	22	566	549	13	562	717	15	**732**	121	5	126	494	17	511	459	20	479
16:00	626	20	646	526	11	537	614	15	629	685	16	701	153	2	155	517	9	526	480	6	486
17:00	640	26	666	614	12	626	613	19	632	669	9	678	149	5	154	556	15	571	566	14	580
18:00	633	17	650	527	17	544	560	9	569	570	8	578	227	10	237	508	14	522	527	17	544
19:00	242	12	254	246	18	264	328	15	343	339	10	349	249	26	**275**	196	12	208	240	16	256
20:00	132	14	146	170	15	185	233	19	252	203	14	217	195	17	212	123	14	137	121	7	128
21:00	84	5	89	110	1	111	158	10	168	143	7	150	109	15	124	79	7	86	73	9	82
22:00	59	4	63	75	6	81	134	7	141	78	12	90	70	6	76	54	3	57	71	7	78
23:00	37	3	40	78	4	82	72	8	80	104	6	110	26	5	31	24	3	27	36	8	44



DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 3

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	7	-	7	13	-	13	34	2	36	39	2	41	77	3	80	10	-	10	13	-	13
01:00	1	-	1	3	-	3	12	4	16	15	3	18	27	3	30	5	-	5	9	-	9
02:00	5	-	5	5	1	6	5	-	5	9	-	9	14	-	14	8	-	8	4	-	4
03:00	1	-	1	-	2	2	5	-	5	4	-	4	5	-	5	-	-	-	4	-	4
04:00	5	-	5	2	-	2	8	-	8	4	-	4	4	-	4	7	-	7	5	-	5
05:00	7	-	7	5	2	7	4	2	6	5	-	5	5	-	5	5	-	5	3	-	3
06:00	9	3	12	14	4	18	15	3	18	8	1	9	3	-	3	19	3	22	13	3	16
07:00	77	6	83	76	6	82	80	6	86	19	2	21	9	-	9	89	7	96	89	6	95
08:00	135	6	141	150	12	162	175	4	179	45	3	48	18	-	18	216	10	226	196	4	200
09:00	139	13	152	175	7	182	161	13	174	144	4	148	37	-	37	174	9	183	152	10	162
10:00	257	14	271	228	12	240	284	10	294	313	6	319	41	-	41	285	6	291	263	9	272
11:00	287	6	293	262	10	272	319	12	331	381	3	384	65	-	65	283	17	300	311	8	319
12:00	391	10	**401**	360	15	375	411	13	**424**	422	4	**426**	92	1	93	370	8	378	365	8	373
13:00	307	6	313	297	9	306	368	9	377	393	6	399	113	-	113	343	10	353	389	8	397
14:00	338	11	349	291	8	299	355	10	365	418	7	425	89	-	89	319	3	322	304	11	315
15:00	282	13	295	352	5	357	308	7	315	418	6	424	129	-	129	350	7	357	390	11	401
16:00	187	2	189	395	6	**401**	329	6	335	400	12	412	88	1	89	401	6	407	360	11	371
17:00	202	-	202	321	10	331	368	4	372	418	7	425	127	-	127	323	7	330	339	5	344
18:00	330	4	334	367	8	375	407	10	417	392	10	402	133	1	134	417	8	**425**	421	3	**424**
19:00	327	2	329	309	6	315	324	5	329	398	8	406	165	-	**165**	283	5	288	315	2	317
20:00	141	1	142	191	1	192	194	3	197	187	2	189	160	2	162	151	1	152	143	3	146
21:00	96	2	98	115	2	117	157	4	161	133	2	135	107	-	107	57	1	58	113	-	113
22:00	52	1	53	74	3	77	119	4	123	97	4	101	72	-	72	55	-	55	63	-	63
23:00	34	-	34	54	1	55	86	1	87	94	1	95	32	-	32	28	-	28	46	-	46



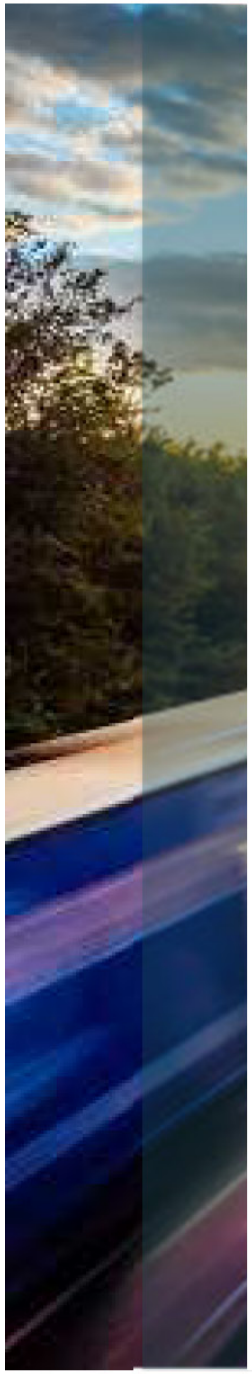
DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 4

	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	59	8	67	72	8	80	119	9	128	214	8	222	492	10	502	91	2	93	71	4	75
01:00	24	9	33	30	7	37	38	8	46	113	5	118	197	3	200	26	4	30	42	6	48
02:00	22	6	28	20	4	24	20	9	29	53	6	59	86	-	86	18	1	19	13	4	17
03:00	18	10	28	29	8	37	30	8	38	29	2	31	48	1	49	16	7	23	29	8	37
04:00	79	15	94	74	18	92	80	16	96	57	10	67	33	2	35	59	8	67	83	13	96
05:00	179	27	206	165	38	203	176	27	203	116	9	125	86	2	88	149	21	170	156	32	188
06:00	345	88	433	384	81	465	367	64	431	148	21	169	163	5	168	373	70	443	349	72	421
07:00	891	170	**1 061**	683	188	871	1 012	121	1 133	287	26	313	190	7	197	917	150	1 067	911	130	1 041
08:00	391	215	606	432	174	606	1 093	144	1 237	601	26	627	285	5	290	1 055	140	1 195	1 096	139	1 235
09:00	804	184	988	709	194	903	914	126	1 040	828	34	862	525	14	539	876	120	996	890	145	1 035
10:00	635	187	822	641	173	814	1 017	144	1 161	1 125	65	1 190	766	24	790	859	135	994	927	127	1 054
11:00	490	204	694	657	198	855	1 076	126	1 202	1 245	67	**1 312**	994	34	**1 028**	883	124	1 007	962	122	1 084
12:00	897	109	1 006	806	112	918	1 104	92	1 196	1 201	58	1 259	900	35	935	962	85	1 047	1 009	95	1 104
13:00	570	172	742	461	198	659	1 124	101	1 225	1 044	45	1 089	634	22	656	1 088	123	1 211	1 099	91	1 190
14:00	817	152	969	752	185	937	1 070	108	1 178	1 165	47	1 212	708	22	730	977	131	1 108	959	127	1 086
15:00	416	203	619	847	157	1 004	1 143	127	1 270	1 172	49	1 221	752	20	772	996	127	1 123	1 012	123	1 135
16:00	305	129	434	1 098	91	1 189	1 104	91	1 195	1 227	54	1 281	704	26	730	1 077	77	1 154	1 071	124	1 195
17:00	285	120	405	1 206	88	1 294	1 226	75	1 301	1 229	55	1 284	787	17	804	1 147	83	**1 230**	1 196	90	**1 286**
18:00	554	123	677	1 232	63	**1 295**	1 237	75	**1 312**	1 268	30	1 298	908	29	937	1 031	60	1 091	1 044	68	1 112
19:00	935	49	984	1 066	48	1 114	1 175	76	1 251	1 044	35	1 079	828	14	842	894	36	930	916	45	961
20:00	629	21	650	655	23	678	857	27	884	625	14	639	690	11	701	501	11	512	514	12	526
21:00	435	18	453	494	10	504	576	10	586	455	6	461	396	8	404	380	12	392	371	10	381
22:00	271	6	277	352	9	361	444	10	454	437	5	442	326	6	332	239	7	246	270	11	281
23:00	157	5	162	224	5	229	295	7	302	438	6	444	162	5	167	105	4	109	178	7	185

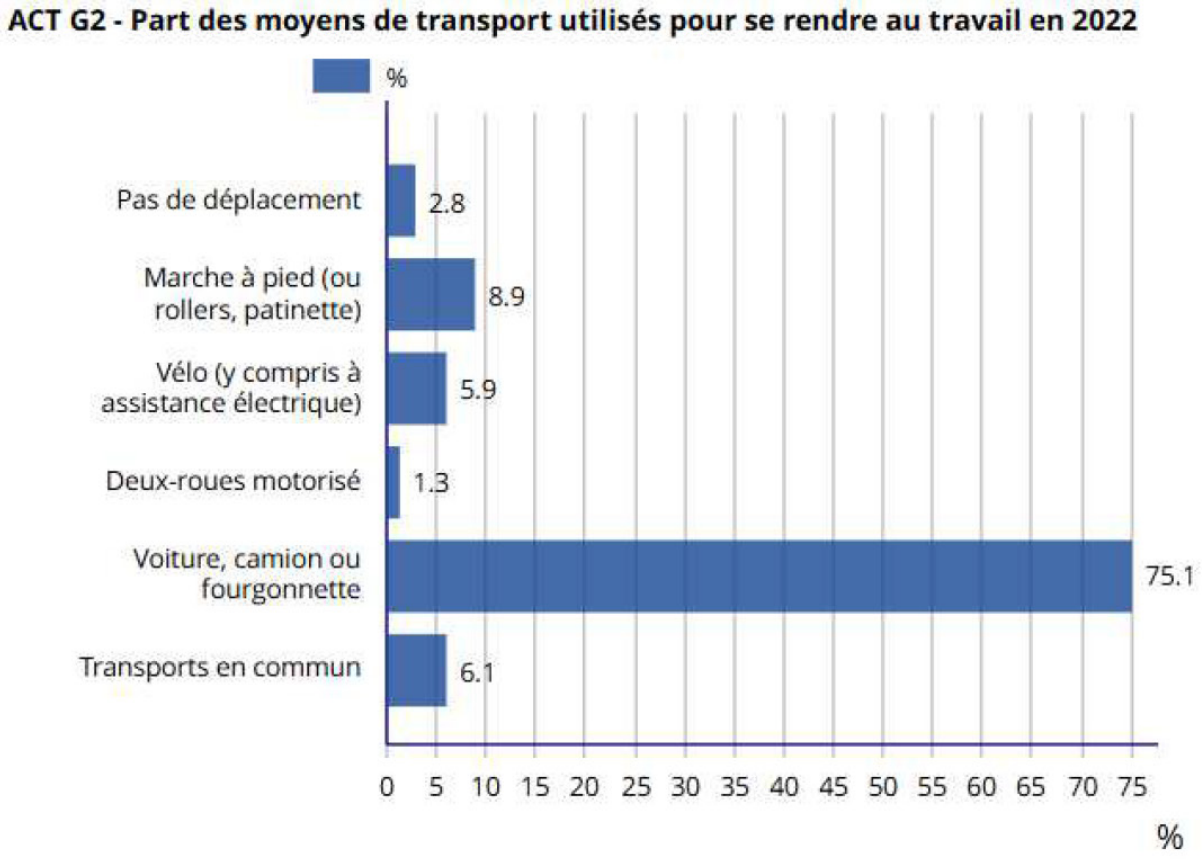


DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 5

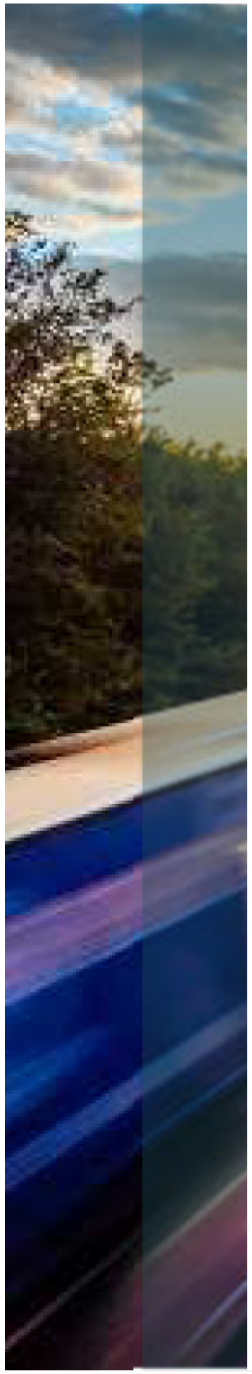
	Mercredi 14/05			Jeudi 15/05			Vendredi 16/05			Samedi 17/05			Dimanche 18/05			Lundi 19/05			Mardi 20/05		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	9	1	10	11	1	12	24	-	24	44	-	44	73	-	73	21	-	21	9	-	9
01:00	2	-	2	4	-	4	12	2	14	20	1	21	27	-	27	2	-	2	6	-	6
02:00	3	-	3	4	-	4	5	-	5	5	-	5	15	-	15	3	-	3	5	-	5
03:00	5	-	5	1	2	3	5	-	5	10	-	10	3	-	3	3	1	4	1	-	1
04:00	26	3	29	24	1	25	33	1	34	18	-	18	6	-	6	24	-	24	30	2	32
05:00	29	3	32	25	1	26	24	3	27	7	1	8	5	-	5	32	-	32	35	3	38
06:00	63	2	65	75	4	79	66	5	71	11	-	11	19	1	20	53	7	60	60	5	65
07:00	455	33	488	476	35	511	432	28	460	41	4	45	29	-	29	427	28	455	452	30	482
08:00	714	45	759	864	31	895	705	26	731	130	6	136	36	2	38	849	44	893	782	27	809
09:00	446	32	53	579	34	613	490	32	522	425	7	432	70	1	71	518	30	55	465	28	62
10:00	633	36	669	643	30	673	631	22	653	778	9	787	113	1	114	532	27	559	525	28	553
11:00	790	31	821	696	18	714	691	14	705	1 001	4	**1 005**	160	1	161	595	26	621	612	14	626
12:00	914	23	937	905	19	924	1 064	19	1 083	807	8	815	172	-	172	823	22	845	763	20	783
13:00	876	29	905	869	25	894	827	13	840	592	11	603	120	-	120	776	18	794	680	24	704
14:00	719	25	744	700	19	719	849	27	876	810	6	816	128	-	128	568	27	595	598	17	615
15:00	968	33	1 001	768	22	790	1 001	20	1 021	945	10	955	160	-	160	743	17	760	781	26	807
16:00	1 120	29	1 149	928	17	945	1 099	23	1 122	934	13	947	150	-	150	918	24	942	855	20	875
17:00	1 503	35	**1 538**	1 367	24	**1 391**	1 244	22	**1 266**	974	8	982	159	-	159	1 239	22	**1 261**	1 276	28	**1 304**
18:00	1 105	20	1 125	1 006	26	1 032	1 012	13	1 025	871	10	881	229	1	**230**	1 011	19	1 030	938	20	958
19:00	429	12	441	451	14	465	551	12	563	576	7	583	203	-	203	385	9	394	442	12	454
20:00	161	3	164	228	3	231	216	3	219	194	4	198	131	3	134	161	4	165	186	5	191
21:00	105	3	108	126	1	127	123	1	124	123	-	123	81	-	81	92	-	92	147	-	147
22:00	79	-	79	67	1	68	113	1	114	81	1	82	59	-	59	64	-	64	53	-	53
23:00	31	-	31	63	1	64	69	1	70	100	1	101	34	-	34	25	-	25	44	-	44



PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL A LA ROCHE SUR YON (Sources : données INSEE 2025)



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.



LEXIQUE

PL :	Poids Lourds
VL :	Véhicule Léger
HPS :	Heure de Pointe du Soir
RC :	Réserve de Capacité
TMJ :	Trafic Moyen Jour
TMJO :	Trafic Moyen Jour Ouvré (hors samedi et dimanche)

ANNEXE

05

ÉTUDE THERMIQUE

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

Notice énergétique et environnementale

« La meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas »

Valonne 4 La Roche sur Yon (85)
Extension du pôle mobilier



Maître d'ouvrage :
SARL VALONNE INVEST
57 rue Volta
85000 LA ROCHE SUR YON

Maître d'œuvre :
PAD ARCHITECTES
4 Rue de la Passerelle
85100 LES SABLES-D'OLONNE

Référence : 25-047 – CDAC A – Les Flaneries Valonne 4

Objet : Notice énergétique et environnementale

ZAC La Montagne Plus
60 Rue du Drouillard
44620 La Montagne
02 40 02 27 26

acm ingenierie

SARL au capital de 30 000 euros
N°SIREN : 531 491 751
N°TVA : FR 32 531 491751

Sommaire

I- Préambule 3

II- Présentation du site 4

a) Désignation de l'opération - Evolution du site 4

b) Intervenants 4

c) Adresse de l'opération 4

III- Projet énergétique et environnemental 5

a) Enveloppe thermique - Conception bioclimatique 5

b) Solaire Photovoltaïque (PV) 6

I- Préambule

Le projet d'extension du pôle mobilier Valonne 4 à La Roche sur Yon nécessite l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (**CDAC**). Son obtention permettra l'exploitation commerciale du futur bâtiment.

La démarche mise en œuvre par ACM Ingénierie consiste en une analyse précise de tous les facteurs déterminants du **développement durable** : aspects sociaux, économiques et environnementaux. Les **énergies renouvelables** seront privilégiées.

« La meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas »

La présente notice permet d'orienter le projet vers un bâtiment à **plus faible impact énergétique et environnemental**, à travers des préconisations techniques adaptées au projet.

II- Présentation du site

a) Désignation de l'opération – Evolution du site

Le projet consiste en l'agrandissement du pôle mobilier créant **4 nouvelles cellules commerciales**, pour une surface de vente future de **4790 m²** (3 cellules) et une surface de restauration (1 cellule) de 600 m².

Le présent projet sera livré en « coque vide ». Ainsi cette notice uniquement s'intéressera aux éléments livrés à savoir l'enveloppe et l'installation photovoltaïque.

b) Intervenants

Maître d'ouvrage :
SARL VALONNE INVEST
57 rue Volta
85000 LA ROCHE SUR YON

Maître d'œuvre :
PAD ARCHITECTES
4 Rue de la Passerelle
85100 LES SABLES-D'OLONNE

Bureau d'Etudes Fluides :
ACM Ingénierie
60, rue du Drouillard
ZAC La Montagne Plus
44620 LA MONTAGNE

c) Adresse de l'opération

Pole Mobilier Valonne 4
Rue Volta
85000 LA ROCHE SUR YON

III- Projet énergétique et environnemental

a) Enveloppe thermique – Conception bioclimatique

○ Projet

Pour ce projet, la réglementation thermique applicable est la RT2012.

Toutefois, afin de limiter l'impact sur les consommations, **un niveau d'exigence correspondant à celui de la RE2020 sera appliqué à l'ensemble du projet.** Étant donné que la RE2020 vise une sobriété énergétique accrue, cela entrainera de facto une réduction des besoins énergétiques avoisinant les 20% par rapport à l'exigence de la RT2012.

À cette fin, les éléments de l'enveloppe thermique du projet seront ainsi optimisés :

- Bardage métallique **double-peau** en laine de roche.
- Panneaux rigides **multicouches** de laine de roche en toiture-terrasse.
- Menuiseries aluminium double-vitrage à rupteur de pont thermique.

La **conception bioclimatique** du bâtiment sera privilégiée avec notamment les éléments ci-dessous.

<u>Casquettes et auvent :</u>

La mise en œuvre de **casquettes** et d'un **auvent** (protections solaire) sur la façade principale. Ceci afin de diminuer les besoins de chauffage en période hivernale. Le Soleil étant bas, les rayons passeront au travers. En période estivale, les besoins en rafraichissement seront diminués car le Soleil sera haut et les rayons seront stoppés par la structure.

<u>Mur rideau et menuiseries :</u>

La mise en œuvre d'apport de lumière naturelle avec des **menuiseries performantes** :

- Vitrage à **isolation renforcée** (VIR) voire double-vitrage - Transmission thermique $U_g \leq$ 1,0 W/(m^2.K) qui permet de **diminuer les déperditions** et donc les besoins de chauffage en période hivernale.
- Transmission lumineuse TL ≥ 45% - **Favoriser l'apport de lumière naturelle** afin d'éviter l'éclairage artificiel.
- Facteur solaire g ≤ 0,33 – **Diminuer les surchauffes** et donc les besoins de rafraîchissement en période estivale.
- **Couche de contrôle solaire** en face 2 afin de diminuer g au maximum.



Mur rideau – Exemple



Mur rideau – Exemple

b) Solaire Photovoltaïque (PV)

Dans le cadre de la loi APER, des installations solaires photovoltaïques seront installées sur le projet afin de respecter les dispositions réglementaires.

Depuis le 1er juillet 2023
Obligation de panneaux photovoltaïques avec un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :

- Les **nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, les entrepôts et hangars de plus de 500 m²** d'emprise au sol

A partir de 2026
Le taux de couverture minimal passera à 40 % en 2026 pour les bâtiments cités précédemment.

➔ Objectif de prendre une longueur d'avance et de couvrir 40% de l'emprise au sol du projet.

La toiture accueillera une production d'électricité d'une surface totale de **3 600 m²** équivalent actuellement à une puissance d'environ **788 kW$_c$*** de **panneaux solaires photovoltaïques** à plat ou légèrement inclinés selon la pente de la toiture multicouche.

Les modules polycristallins ou monocristallins permettront d'amortir une partie des besoins du bâtiment.



Toiture multicouche - Exemple



Toiture multicouche - Exemple

La durée de vie des panneaux avoisinera les 25 ans et l'impact écologique lié à fabrication sera amorti en trois ans.

La production annuelle sera d'environ **788 400 kWh/an** d'électricité photovoltaïque.
Cette production sera destinée principalement à la **revente** via réinjection sur le réseau ENEDIS.
Cette production pourra également être proposée en **autoconsommation collective** dans le cas où les preneurs des cellules commerciales sont ouverts à la proposition.

---

* ***Note :*** *Au regard de l'évolution de la performance des panneaux, la puissance peut être amenée à augmenter à surface identique.*

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

(uniquement dans le cas d'une opération dont la date de dépôt de PC est supérieure ou égale au 1/1/2015)

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Je soussigné : M. Pascal VALOT

représentant de la société SARL VALONNE INVEST situé à :

Adresse	57 Rue Volta		
Code postal	85000	*Localité*	La Roche-sur-Yon

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre(*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

25-047 - Les Flaneries Valonne 4 - PC Ind A

Située à :

Adresse	Rue volta		
Code postal	85000	*Localité*	La Roche-sur-Yon

Référence(s) cadastrale(s) : 000 EM 10-12-13-17-56-59-69-100-102- 108 à 119 - 121 à 126 -143-144

Coordonnées du maître d'œuvre (*optionnel*) : PAD Architectes

Adresse	4, Rue de la Passerelle		
Code postal	85100	*Localité*	LES SABLES D'OLONNE

Atteste que :

Selon les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, au moment du dépôt de permis de construire :

- Disposition 2 : L'opération de construction suscitée respecte la réglementation thermique.

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à la justification de la disposition 2.

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Cellules 3-R

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S_{RT}) en m^2	3515.94
Valeur de la surface habitable (SHAB) en m^2 *(maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)*	0.00
Valeur de la S_{RT} en m^2 du bâtiment existant *(dans le cas des extensions ou surélévation)*	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	203.30	$Bbio_{max}$:	232.60
Bbio ≤ $Bbio_{max}$:			OUI

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	OUI
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	NON
Autres (*préciser*)	NON

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Cellules 4-5

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S_{RT}) en m²	3360.00
Valeur de la surface habitable (SHAB) en m² *(maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)*	0.00
Valeur de la S_{RT} en m² du bâtiment existant *(dans le cas des extensions ou surélévation)*	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	207.90	$Bbio_{max}$:	224.20
Bbio ≤ $Bbio_{max}$:			OUI

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	OUI
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	NON
Autres (*préciser*)	NON

P.O.
ACM Ingenierie
60 Rue du Drouillard
44620 La Montagne
Tel : 02 40 02 27 26

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 01/07/2025

Signature :

c68541129f6248ec70056bc5f2b56bf3 - V5.0

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia 92055 La Défense
Tél. : 01 40 81 21 22
www.ecologie.gouv.fr
www.cohesion-territoires.gouv.fr

ANNEXE

06

TABLEAU DE SYNTHÈSE CONFORMITÉ

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME

<table>
<tr><td colspan="4">TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)</td></tr>
<tr><td colspan="4">POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL
(a à e du 3° de l'article R. 752-44 du code de commerce)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)</td><td>38 651 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">Et références cadastrales du terrain d'assiette
(cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)</td><td>EM-12; EM-100, EM-102, EM-10, EM-56, EM-108 , EM-109, EM-110, EM-111, EM-112,EM-113, EM-114, EM-115, EM-116, EM-117, EM-118, EM-119, EM-121, EM-122, EM-123, EM-124, EM-125, EM-126, EM-13, EM-143, EM-144, EM-17, EM-59, EM-69</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Points d'accès (A) et de sortie (S) du site

(cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)</td><td rowspan="3">Avant-projet</td><td>Nombre de A</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Nombre de S</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Nombre de A/S</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Après-projet</td><td>Nombre de A</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Nombre de S</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Nombre de A/S</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Espaces verts et surfaces perméables

(cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)</td><td colspan="2">Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)</td><td>4 260 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)</td><td>Sans objet</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés</td><td>1 027 m² de revêtements infiltrant</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Énergies renouvelables

(cf. b du 4° de l'article R. 752-6)</td><td colspan="2">Panneaux photovoltaïques : m² et localisation</td><td>3 600 m² en toiture</td></tr>
<tr><td colspan="2">Éoliennes (nombre et localisation)</td><td>Sans objet</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles</td><td>Sans objet</td></tr>
<tr><td>Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision</td><td colspan="3">/</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="5">TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)</td></tr>
<tr><td colspan="5">POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX
(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Surface de vente

(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)
Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</td><td rowspan="3">Avant-projet

Magasins de SV ≥300 m²</td><td>Surface de vente (SV) totale</td><td colspan="2">9 540 m²</td></tr>
<tr><td>Nombre</td><td colspan="2">11 magasins de plus de 300 m²</td></tr>
<tr><td>SV/magasin</td><td colspan="2">La Roche Bobois (641 m²), Boconcept (343 m²), Cuir Center (707 m²), Maison de la literie (499 m²), Mobilier France (1 251 m²), Arrivages (265 m²), Maison du Monde (1 500 m²), La Halle (1 128 m²), Vib's(707 m²), Grand Frais (1 500 m²), Cultura (999 m²)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Après-projet

Magasins de SV ≥300 m²</td><td>Surface de vente (SV) totale</td><td colspan="2">14 330 m²</td></tr>
<tr><td>Nombre</td><td colspan="2">14 cellules</td></tr>
<tr><td>SV/magasin</td><td colspan="2">La Roche Bobois (641 m²), Boconcept (343 m²), Cuir Center (707 m²), Maison de la literie (499 m²), Mobilier France (1 251 m²), Arrivages (265 m²), Maison du Monde (1 500 m²), La Halle (1 128 m²), Vib's(707 m²), Grand Frais (1 500 m²), Cultura (999 m²), cellule 1 (1 960 m²), cellule 2 (2 100 m²), cellule Rabiller (730 m²)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Secteur (1 ou 2)</td><td colspan="2">Secteur 2</td></tr>
<tr><td rowspan="10">Capacité de stationnement

(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</td><td rowspan="5">Avant-projet</td><td rowspan="5">Nombre de places</td><td>Total</td><td>480</td></tr>
<tr><td>Electriques/ hybrides</td><td>16</td></tr>
<tr><td>Co-voiturage</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Auto-partage</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Perméables</td><td>51</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Après-projet</td><td rowspan="5">Nombre de places</td><td>Total</td><td>585</td></tr>
<tr><td>Electriques/ hybrides</td><td>42</td></tr>
<tr><td>Co-voiturage</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Auto-partage</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Perméables</td><td>70</td></tr>
<tr><td colspan="5">POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)
(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">Nombre de pistes de ravitaillement</td><td>Avant-projet</td><td>Sans objet</td></tr>
<tr><td>Après-projet</td><td>Sans objet</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)</td><td>Avant-projet</td><td>Sans objet</td></tr>
<tr><td>Après-projet</td><td>Sans objet</td></tr>
</table>

EC&U

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL URBANISME