Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale
Article R.122-3 du code de l'environnement

Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et aggrandissement des pistes Chemillé-en-Anjou 49120

ANNEXE 11 - Dossier CDAC

DEMANDE D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

Extension d'un ensemble commercial, par la création d'un concept SECONDE MAIN E. LECLERC et d'un DRIVE E. LECLERC

Projet non-artificialisant

Décembre 2025

ZA Les Trois Routes

CHEMILLÉ-EN-ANJOU

(49120)



E.Leclerc

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DU MAINE-ET-LOIRE



POINTS CLÉS DU PROJET

Le projet concerne la création d'un DRIVE E. LECLERC (par transfert du Drive existant) et la création d'un concept SECONDE MAIN E. LECLERC, sur la partie Nord de la zone commerciale des Trois Routes. Les réserves existantes du Drive seront dédiées aux réserves du Centre E. LECLERC. Quant aux pistes Drive actuelles, elles seront transformées en parking personnel.



Vue du Drive actuel :

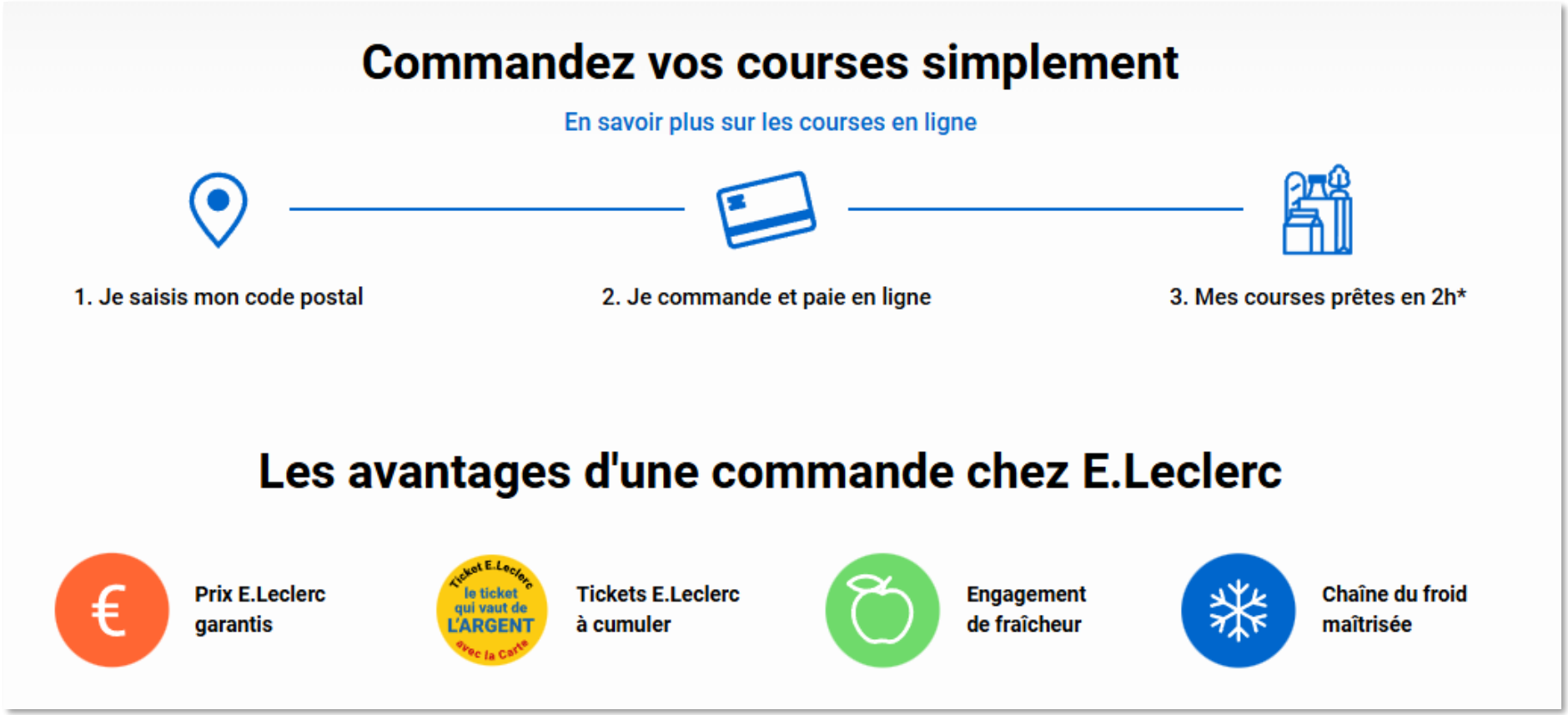


Insertion du projet :



Le concept Drive E. LECLERC

Faire ses courses en ligne avec E. LECLERC DRIVE est très simple : depuis le site leclercdrive.fr ou l'application mobile LeclercDrive, il suffit de remplir son panier en ligne avec ses produits préférés, puis de valider et sélectionner le mode de livraison de son choix parmi ceux proposés à l'étape précédant le paiement de sa commande.



Le concept SECONDE MAIN E. LECLERC :

Le concept SECONDE MAIN E. LECLERC sera basé sur le concept OCCASION déjà existant. E. LECLERC a ouvert et testé son premier espace OCCASION pendant l'été 2018 à Roques-sur-Garonne, non loin de Toulouse. Avec ce premier concept, E. LECLERC devient la première enseigne de grande distribution à se positionner sur le marché de la seconde main.

Le fonctionnement est simple :

• Les clients se rendent aux comptoirs dédiés aux achats. Après un test réalisé pour s'assurer de leur bon fonctionnement, les vendeurs peuvent repartir avec le montant de la valeur de leur produit en bons d'achat valable un an dans les centres E. LECLERC et les concepts E. LECLERC (hors essence, billetterie, carte cadeau).

• Les produits sont ensuite nettoyés méticuleusement et remis en vente dans un espace dédié jusqu'à ce qu'ils soient rachetés par d'autres clients.

• E. LECLERC assure une garantie de 12 mois en cas de panne.





AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse de réduction de l'artificialisation sur le foncier. En effet, **3 300,5 m² d'espaces verts seront créés**. Le site est aujourd'hui artificialisé (voir page suivante, extrait de l'étude géologique).

Les **places de parking seront traitées en revêtement perméable** (hors places PMR), ainsi qu'une partie de la voirie (enrobé drainant), soit au global **5 762 m² de surfaces perméables supplémentaires (espaces verts + places et voirie perméables).**

Le parking sera équipé de **5 places électriques (dont 1 PMR) et 16 places précâblées (dont 1 PMR).**

Les modes doux seront favorisés avec l'installation d'un **parc à vélos totalisant 12 places (dont 1 borne de recharge), et des liaisons douces seront créées sur l'emprise projet.**

En ce qui concerne les documents de planification du territoire, le SCoT du Pays des Mauges est en cours de révision (approbation prévue en février 2026). Le site du projet y est situé en **secteur d'implantation périphérique Chemillé – Les Trois Routes.**

Les objectifs pour ce secteur sont notamment :

- la **finalisation de l'aménagement au Nord** : le projet s'inscrit sur la partie Nord de la zone des Trois Routes.
- le maintien de **l'équilibre commercial entre la périphérie et la centralité urbaine : les formats des concepts développés sont incompatibles avec une implantation en centralité.**

4. Synthèse des investigations

4.1. Première approche d'un modèle géologique

Cette synthèse devra être confirmée dans les phases ultérieures de l'étude (mission d'étude géotechnique de conception G2 phase Avant-Projet et/ou Projet (G2 AVP et/ou PRO) et/ou mission d'étude géotechnique d'exécution (G3)).

A noter que la profondeur des formations est donnée par rapport au terrain tel qu'il était au moment des reconnaissances (octobre 2025).

L'analyse et la synthèse des résultats des investigations réalisées ont permis de dresser la coupe géotechnique schématique suivante :

Formation n°0 : **Formation de couverture** correspondant à de la terre végétale
Profondeur de la base : # 0.1 m/TA

Formation n°1 : **Terrain remanié (remblais)** correspondant à des limons sableux +/- argileux et +/- graveleux, marron clair
Profondeur de la base : de 0.4 à 1.0 m/TA,

Commentaires :

- de par son origine, la nature et l'épaisseur de cet horizon sont susceptibles de varier sensiblement et brutalement,
- ces sols sont compressibles et impropres pour ancrer une fondation,
- les profondeurs pour cet horizon remblayé sont données à titre indicatif ; le passage entre les remblais et le sol support sous-jacent peut correspondre à des matériaux plus ou moins poinçonnés et/ou remaniés sur une frange superficielle dont l'épaisseur n'est pas connue. De plus, compte tenu du caractère anthropique de ces matériaux, il faut s'attendre à des variations d'épaisseurs de cet horizon dans l'emprise du projet, avec des répartitions aléatoires sur le site.

Formation n°2 : **Altérites de schiste gréseux** se présentant sous forme d'argile gravelo-sableuse marron ocre et d'argile sableuse marron ocre et grise
Profondeur de la base : supérieure à la base des sondages (>1,4 m/TA).

Commentaire : Cet horizon correspond à l'altération ultime du socle schisto-gréseux sous-jacent.

5. Artificialisation des sols

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 donne une définition d'un sol artificialisé : « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. ».

Ainsi, la présence des terrains remaniés (formation n°1) sur le site est une artificialisation des sols selon la définition précédente.

Localisation du projet en zone artificialisée – source CEREMA



DÉVELOPPEMENT DURABLE



Isolation et consommations énergétiques

Le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation supérieure à la règlementation thermique en vigueur pour les nouvelles constructions (**gain Bbio de 15,4 %**).

L'éclairage **LED** sera privilégié.

La nouvelle **production froid sera de type CO2** et le site sera équipé de meubles froids à portes.

Il sera prévu une **installation récupérant la chaleur sur la production de froid pour chauffer le bâtiment**. Le principe consistera à installer des échangeurs de chaleur au refoulement des compresseurs, permettant de récupérer la chaleur normalement évacuée en toiture et de l'utiliser pour chauffer le bâtiment.

Volet paysager

En termes de plantations, le projet prévoit 3 300,5 m² d'espaces verts et la **plantation de 54 arbres et 19 arbustes**. La plupart des arbres plantés concourront à **l'ombrage des places de stationnement**.

Gestion des eaux pluviales

La parcelle ne pouvant infiltrer (voir note hydraulique), il sera mis en place une **chaussée réservoir** pour stocker avec une surverse sur le réseau public.

Une **cuve de récupération des eaux pluviales de 5 m3** sera aussi installée à l'intérieur du bâtiment.

PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Le transfert du Drive et la création d'un nouveau concept E. LECLERC permettront d'apporter **plus de confort d'achat aux consommateurs et une offre diversifiée répondant aux nouveaux modes de consommation.**

Les espaces extérieurs seront aussi travaillés pour **plus de confort et de sécurité** : parc à vélos, parking avec bornes de recharge électrique, places ombragées par les nouvelles plantations, …

Enfin, le projet génèrera la création de **12 emplois supplémentaires sur le territoire.**

LES SURFACES DU PROJET

Surface de vente SECONDE MAIN E. LECLERC : 597 m²

DRIVE E. LECLERC : 8 pistes dont 1 PMR = 390 m²

Espaces verts : 3 300,5 m² : 54 arbres + 19 arbustes plantés

Places perméables : 912,5 m²

Panneaux photovoltaïques : 1 055 m²

Toiture végétalisée : 464 m²

Enrobé drainant : 1 549 m²

Aire de livraison : 782,5 m²



Sommaire

INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR ET AU PROJET 14

1. Identité du demandeur 15
2. Qualité du demandeur et représentation 15
3. Présentation de la commune d'implantation 16
4. Localisation du projet sur la commune d'implantation 17
5. Secteur d'activités 22
6. Surfaces 22
7. Intégration dans un ensemble commercial 28
8. Parc de stationnement 29
9. Les aménagements paysagers en pleine terre 31
10. Activités annexes 34
11. Présentation architecturale du projet 35

CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET 45

1. Plan de masse actuel et projet 46
2. Plan d'aménagement intérieur actuel et projet 47
3. Carte de la desserte du lieu d'implantation par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables 48
4. Carte des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet 63
5. Plan de la zone commerciale dans lequel s'intègre le projet ou environnement commercial du projet 65

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 66

1. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme 67
2. Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement 75
3. Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes 76
4. Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules 81
5. Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, de la fréquence et de l'amplitude horaire de la desserte de ces arrêts 82
6. Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients 85
7. En cas d'aménagements envisagés de la desserte du projet : tous documents garantissant leur financement et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial pour les aménagements pris en charge au moins pour partie par les collectivités territoriales, la mention des principales caractéristiques de ces aménagements, une estimation des coûts indirects liés aux transports supportés par les collectivités comprenant la desserte en transports en commun, ainsi qu'une présentation des avantages économiques et autres, que ces aménagements procureront aux collectivités 87

Sommaire

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 88

1. Présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments 89

2. Description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments, et fourniture d'une liste des 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 96

3. Dans les limites fixées aux articles L.229-25 et R22-47 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 101

4. Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols 102

5. 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 105

6. Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur 112

7. Description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées 113

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR 115

1. Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise 116

2. 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 118

3. Description des mesures propres à valoriser les filières de production locales 130

4. Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs 134

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE 136

1. Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales 137

2. Les accords avec les services locaux chargés de l'emploi 143

ANNEXES 144

ANNEXE 1 KBIS 145

ANNEXE 2 ETUDE DE TRAFIC 146

ANNEXE 3 ETUDE HYDRAULIQUE 147

L'analyse d'impact est produite séparément par le cabinet habilité



INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR ET AU PROJET

1. Identité du demandeur

NOM	**CHEMILLÉ DISTRIBUTION**
FORME JURIDIQUE	SAS
ADRESSE DU SIÈGE SOCIAL	ZA Les Trois Routes 49120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU

Interlocuteur à contacter dans le cadre du projet :

Monsieur Anthony NIVOT

02 41 55 11 11

anthony.nivot@scaouest.fr

Monsieur Anthony NIVOT accepte de recevoir les correspondances par courrier électronique.

Annexe 1 : Kbis

2. Qualité du demandeur et représentation

Le présent dossier est déposé par la société CHEMILLÉ DISTRIBUTION.

Afin d'élaborer ce présent document, elle a mandaté la société TR OPTIMA CONSEIL, qui reste à disposition pour toute demande d'information complémentaire, et dont les coordonnées sont les suivantes :

Madame Élise TÉLÉGA
Directrice du Pôle Études

Madame Manon GODIOT
Responsable du pôle études

TR OPTIMA CONSEIL
4, place du Beau Verger
44120 VERTOU
&
5, rue Davioud
75016 PARIS

02 40 74 73 51
01 40 71 60 88

contact@cabinetcdac.fr

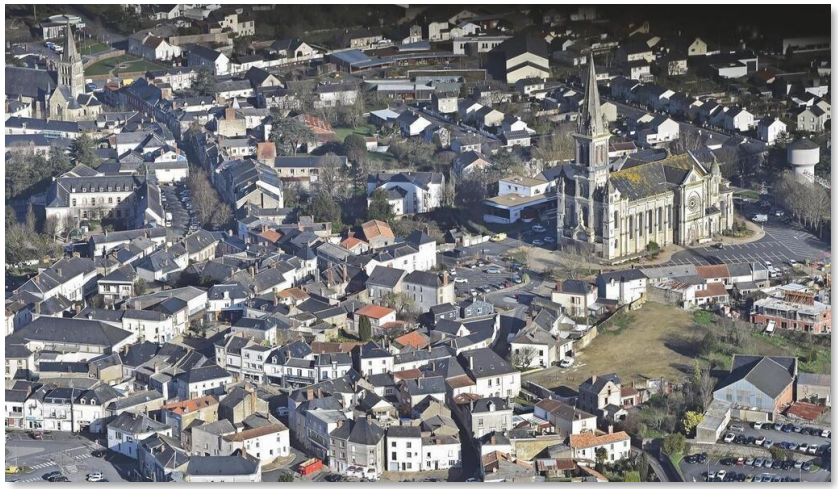
TR OPTIMA CONSEIL accepte de recevoir les correspondances par courrier électronique.

3. Présentation de la commune d'implantation

Chemillé-en-Anjou est une commune française créée le 15 décembre 2015. Elle est située dans le département du Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire.

Elle est issue de la fusion des communes de la communauté de communes de la région de Chemillé. Son chef-lieu est fixé à Chemillé-Melay.

Ci-contre, présentation générale du territoire.

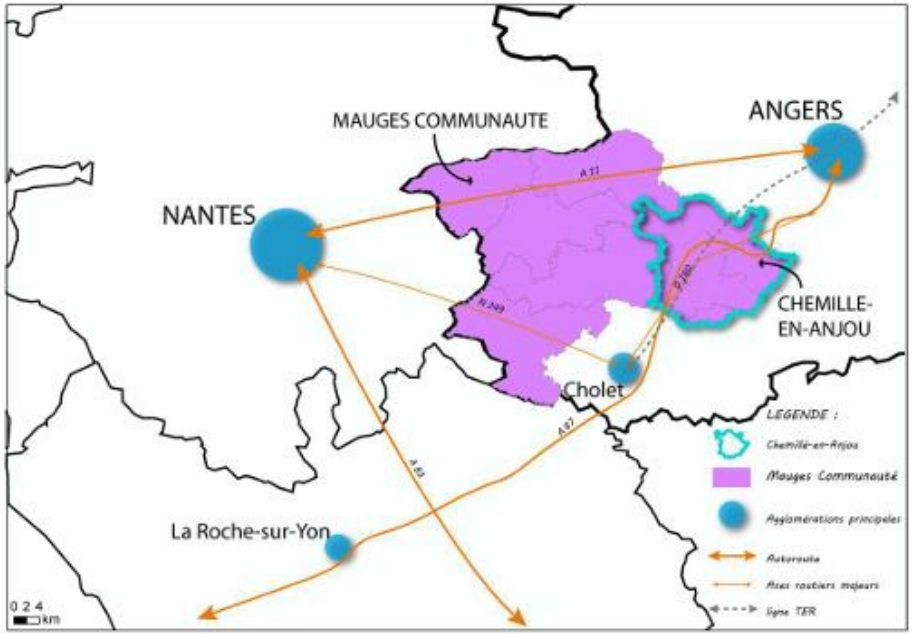


PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

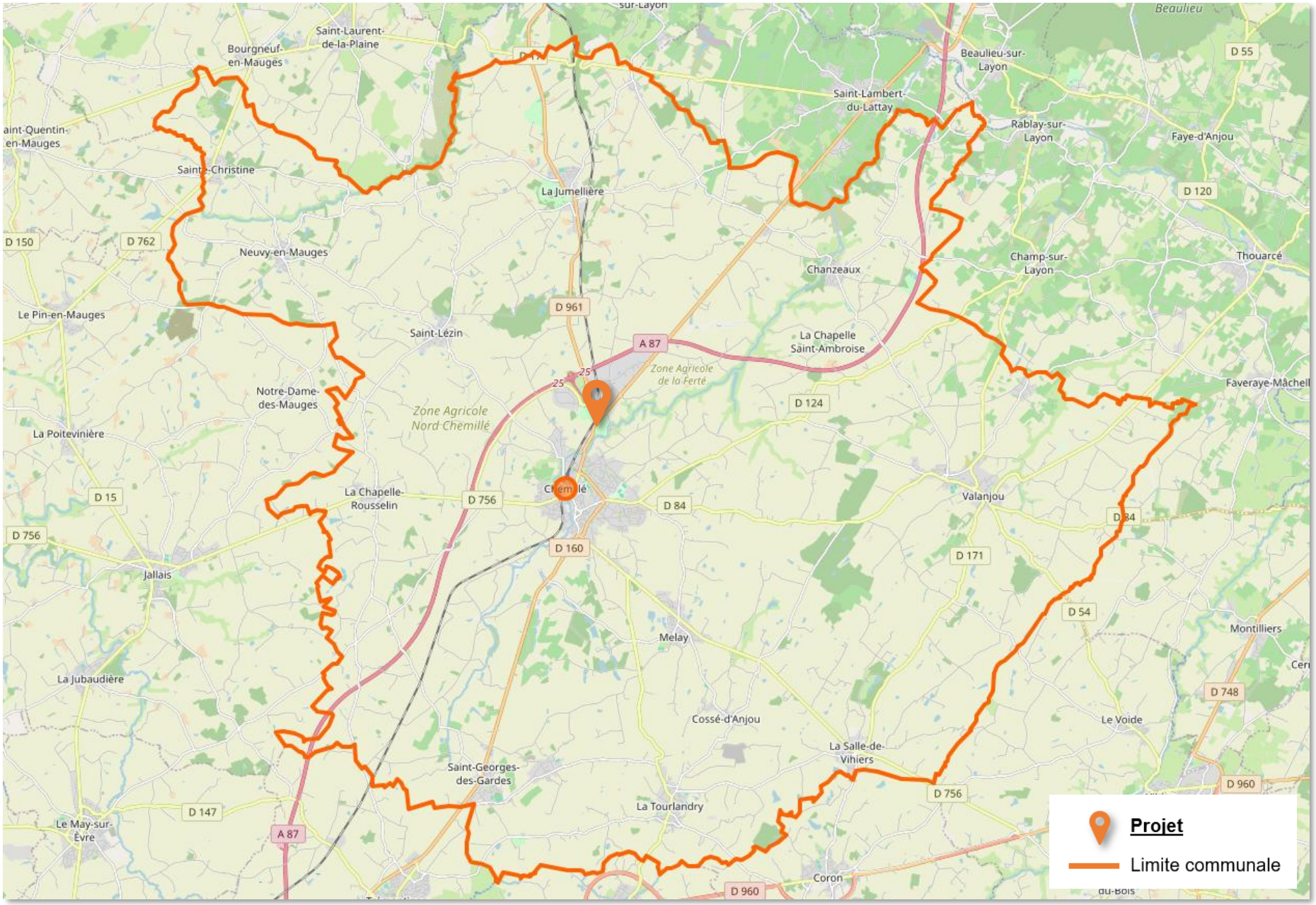
Chemillé-en-Anjou est une commune jeune située au Sud-Ouest du département du Maine-et-Loire. Elle regroupe 13 communes déléguées sur une surface d'environ 32 000 ha.

Le maillage ferroviaire et routier, bien structuré sur la commune, la relie aux principales agglomérations du département. Elle profite également d'une position stratégique, au centre de l'axe Angers-Cholet. Cette situation est favorable à un rayonnement d'envergure interrégionale, voire nationale, favorisant le dynamisme de l'emploi.

La réalisation de l'A87 reliant Angers à Cholet (et plus largement à la façade ouest du pays) avec la mise en place d'une sortie au niveau de la commune déléguée de Chemillé, a contribué depuis une dizaine d'années à une dynamisation du territoire (tant du point de vue démographique qu'économique).



4. Localisation du projet sur la commune d'implantation

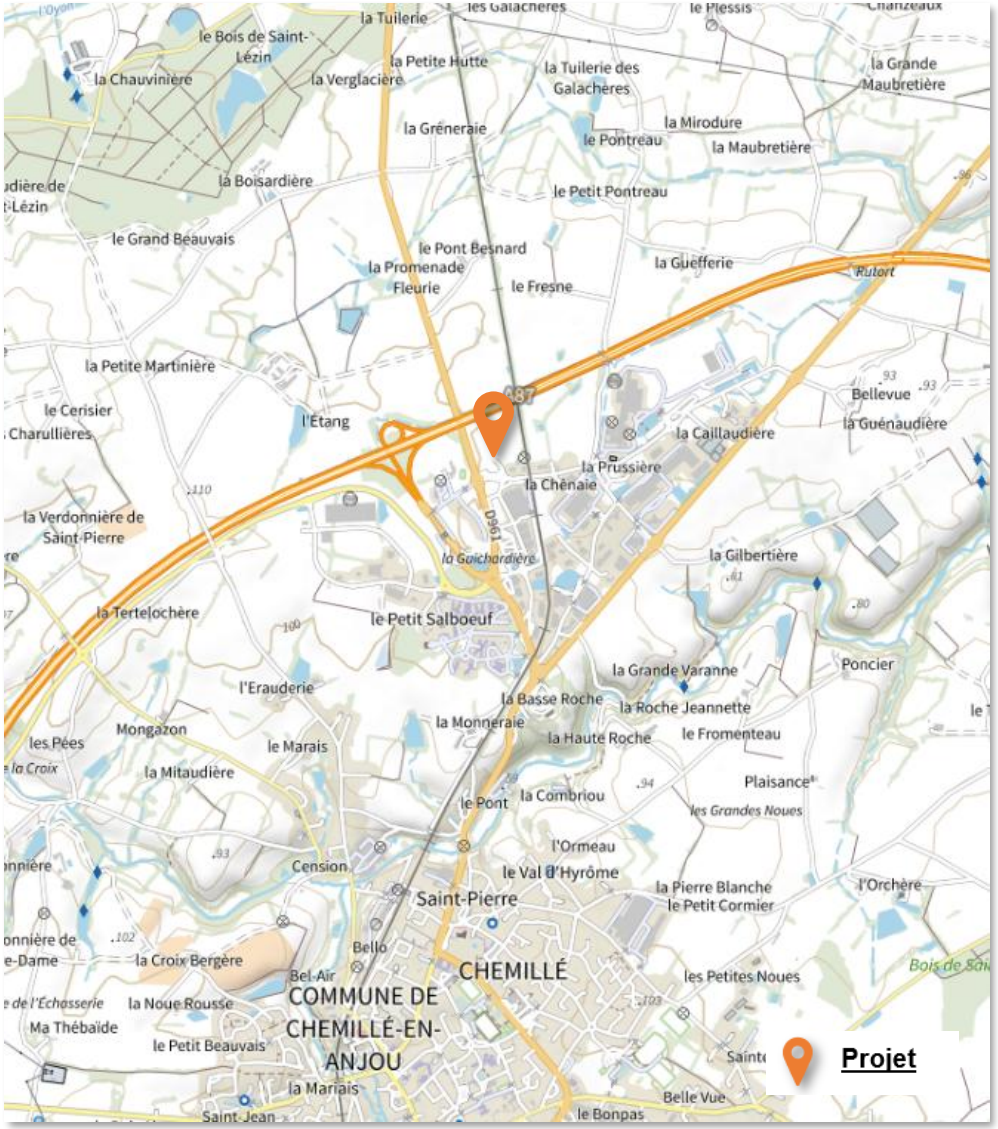


Vues du site du projet

Localisation du projet sur une vue aérienne



Localisation du projet sur une carte IGN au 1/25.000eme



La maîtrise foncière

Le projet concerne le LOT A (38 050 m²) du permis d'aménager PA 049 092 19 H0002.

La parcelle 100 sera ultérieurement divisée et comprise avec la parcelle 78, pour former une nouvelle unité foncière de 9 964 m². *Voir plan page suivante.*

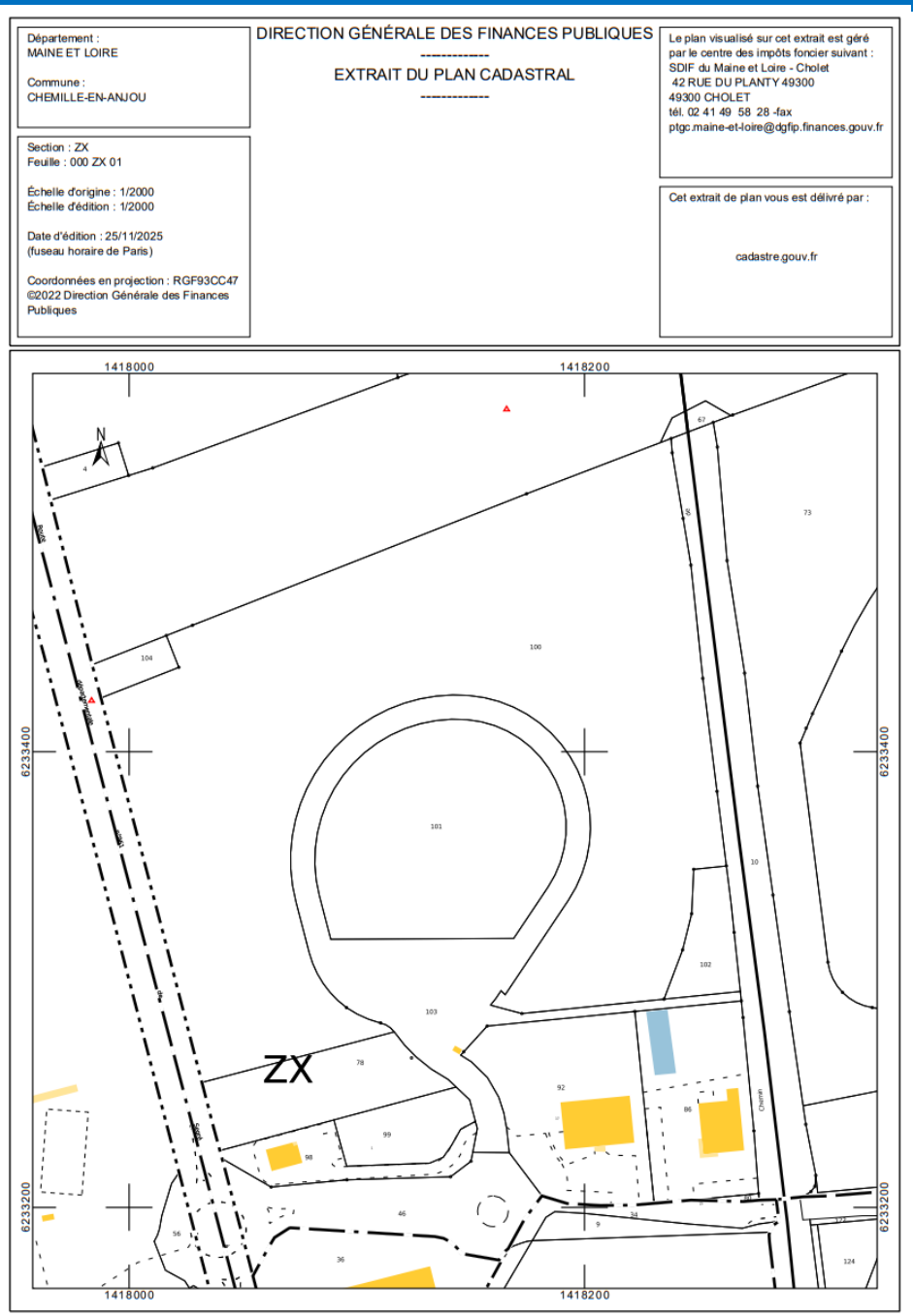
Plan cadastral ci-contre

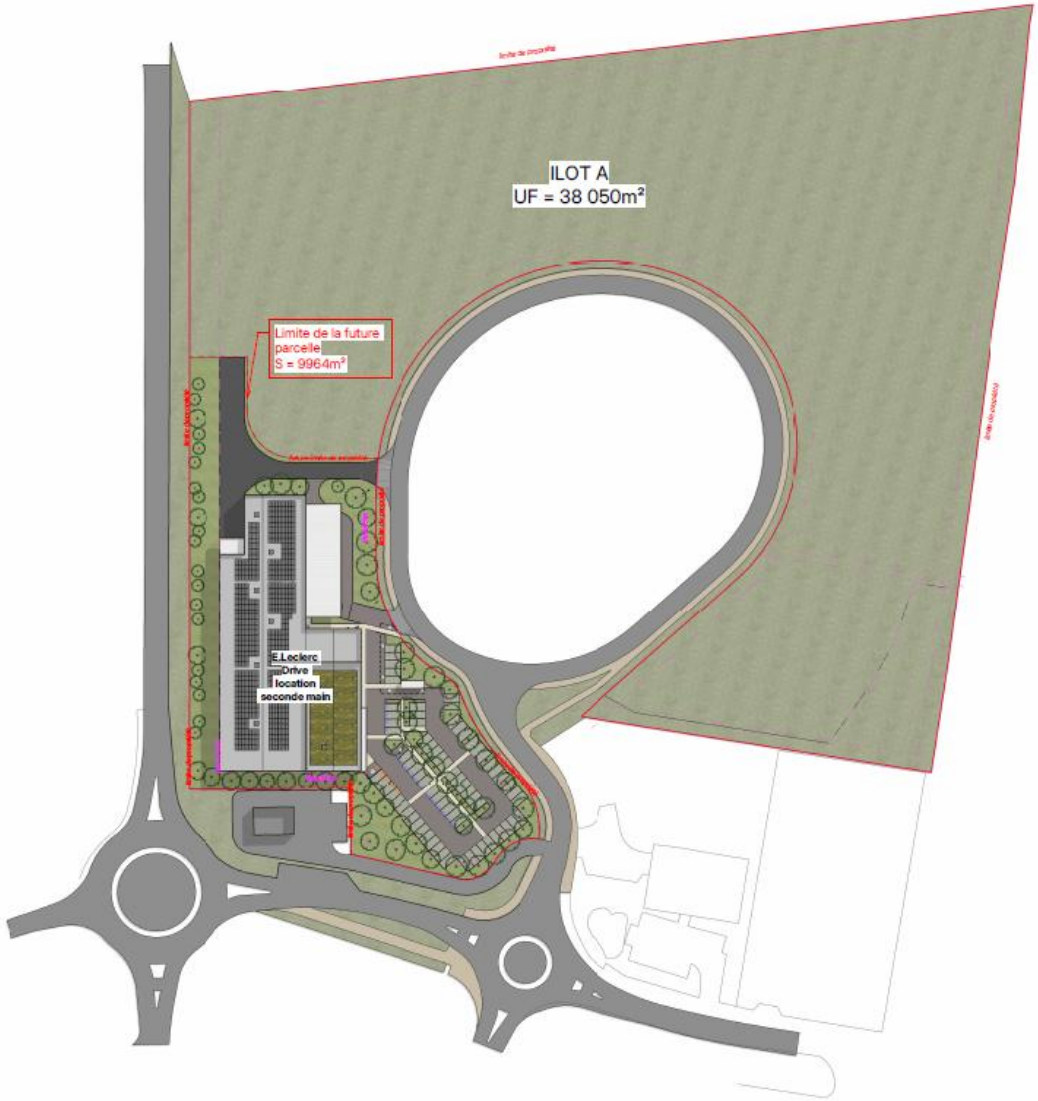
Autorisation du propriétaire page suivante

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 5 parcelles sur la commune : CHEMILLE-EN-ANJOU (49).

Références de la parcelle 000 ZX 78	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 ZX 78**
Contenance cadastrale	**2 930 mètres carrés**
Adresse	**LE PONT BESNARD 49310 CHEMILLE-EN-ANJOU**
Adresse	**PIECE DE LA CHESNAYE 49310 CHEMILLE-EN-ANJOU**
Références de la parcelle 000 ZX 99	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 ZX 99**
Contenance cadastrale	**1 471 mètres carrés**
Adresse	**1 RUE ARISTIDE BRIAND 49310 CHEMILLE-EN-ANJOU**
Références de la parcelle 000 ZX 100	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 ZX 100**
Contenance cadastrale	**37 512 mètres carrés**
Adresse	**PIECE DE LA CHESNAYE 49310 CHEMILLE-EN-ANJOU**





baumann architecture
11 place de la Motte - Montfaucon
49230 Sevremoine
tel: 02 41 30 40 21 baumann-architecture@orange.fr
Inscrit à l'ordre des architectes
n° de SIRET 492 988 894 00027 - NAF 7111Z

projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Plan masse - projet	date: 12 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: PC	plan n°: PC02a	échelle: 1 : 1500e	dossier: 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr

Ci-dessous, autorisation du propriétaire

MAUGES COMMUNAUTE

SAS CHEMILLE DISTRIBUTION
Monsieur Anthony NIVOT
ZA Les Trois Routes
Chemillé
49120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU

Beaupréau-en-Mauges,
Le

N/Réf : FA/GC/CJ/AL – 2025 - 1600
Objet : Autorisation de déposer un PC au sein de la ZA des Trois Routes Est à Chemillé

Dossier suivi par : Charline JOUAN

Monsieur le Président,

Par la présente, nous vous autorisons à déposer un permis de construire pour votre projet de construction d'un magasin de seconde main et d'un drive au sein de la Zone d'Activités des Trois Routes Est à Chemillé, Commune de Chemillé-en-Anjou, sur les parcelles ZX 100 pour partie et ZX 78 appartenant respectivement à Mauges Communauté et à la Commune de Chemillé-en-Anjou, et à réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation de votre projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Le Vice-président
en charge du pôle Développement
Franck AUBIN

Le Maire de Chemillé-en-Anjou

Hervé MARTIN

Rue Robert Schuman – La Loge – Beaupréau – 49600 Beaupréau-en-Mauges
T 02 41 71 77 10 F 02 41 71 77 01 – contact@maugescommunaute.fr – www.maugescommunaute.fr

5. Secteurs d'activités

Le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un concept Seconde Main E. LECLERC et d'un Drive E. LECLERC, faisant partie des secteurs 1 et 2, fixés à l'article R. 752-3 du décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008.

6. Surfaces

Ci-dessous, le tableau de demande :

	Secteur	Surface de vente existante	Surface de vente demandée	Surface de vente future
Centre E. LECLERC	1	4 800 (autorisé en CDAC)	-	4 800
Espace Culturel E. LECLERC	2	900	-	900
Bijouterie	2	20	-	20
Atol	2	70	-	70
Mag Presse	2	70	-	70
Parapharmacie E. LECLERC	2	118	-	118
Coiffeur Le Coin des artistes	2	80	-	80
Nocibé	2	125	-	125
Centrakor	2	1 500	-	1 500
Bureau Vallée	2	500	-	500
Vib's	2	612	-	612
Bricorama	2	2 126	-	2 126
Point S	2	250	-	250
Maxi Zoo	2	353	-	353
Action	2	900	-	900
Outfit	2	420	-	420
Du Pareil au Même	2	188	-	188
Grain de Malice	2	184	-	184
Seconde Main E. LECLERC	2	-	+ 597	597
TOTAL		**13 216 m²**	**+ 597m²**	**13 813 m²**

A noter que le Centre E. LECLERC dispose déjà d'un drive de 5 pistes. L'activité Drive est existante depuis 2012 (vue ci-dessous). Le transfert de l'activité Drive permettra d'agrandir les réserves du Centre E. LECLERC. Les pistes seront dédiées au parking personnel.

	Secteur	Nombre de pistes Drive existant	Nombre de pistes demandées (site du projet) + surface affectée au retrait des marchandises
DRIVE E. LECLERC	1	5 pistes	8 pistes, dont 1 PMR 390 m²



Historique :

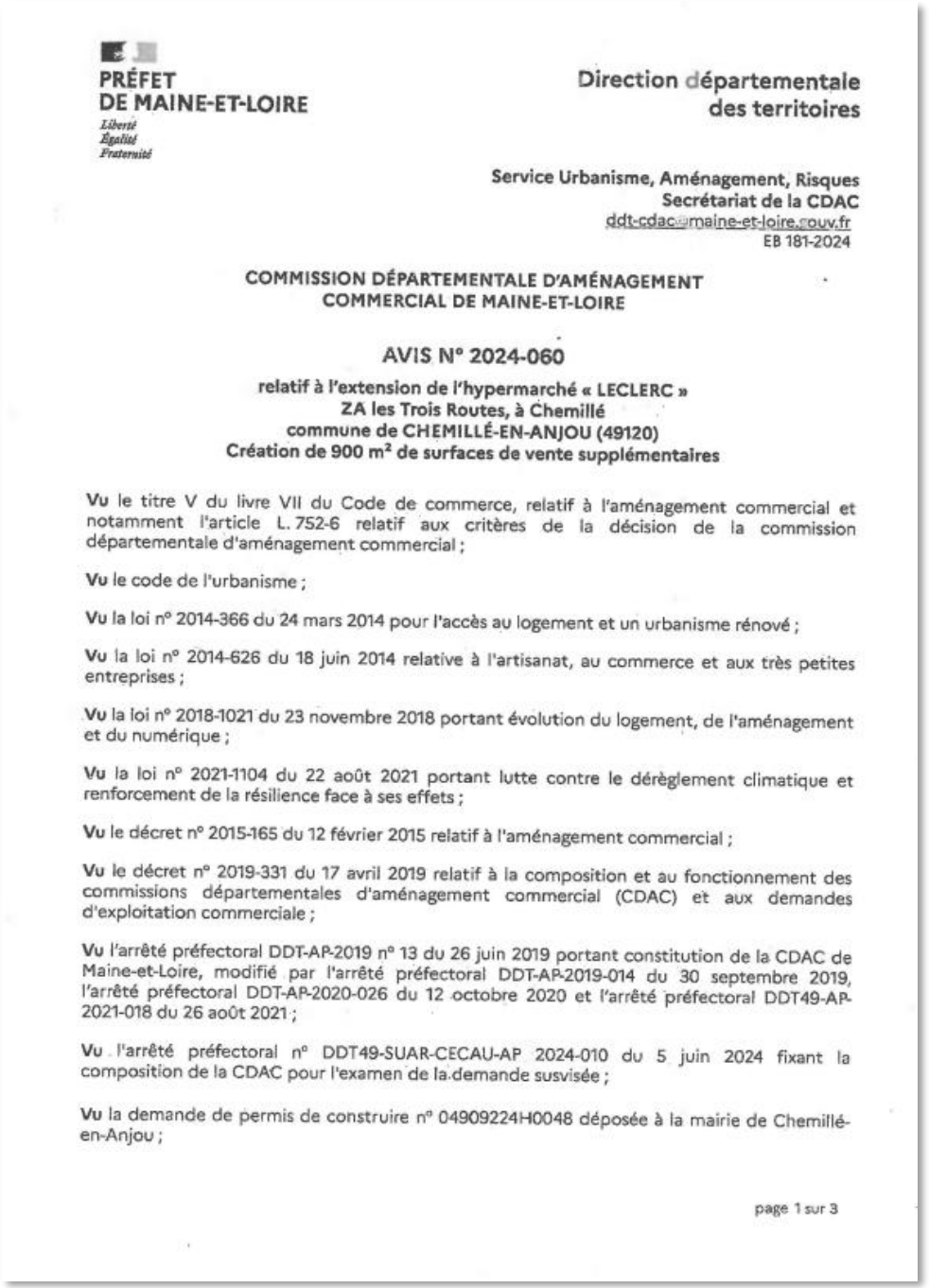
Dernière décision de CDAC SAS CHEMILLÉ DISTRIBUTION :

27/01/2024

Centre E. LECLERC – Surface de vente demandée : 900 m² / Surface de vente finale : 4 800 m².

Décision ci-contre et page suivante.

Les travaux n'ont pas encore débuté.



PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme, Aménagement, Risques
Secrétariat de la CDAC
ddt-cdac@maine-et-loire.gouv.fr
EB 181-2024

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT
COMMERCIAL DE MAINE-ET-LOIRE

AVIS N° 2024-060

relatif à l'extension de l'hypermarché « LECLERC »
ZA les Trois Routes, à Chemillé
commune de CHEMILLÉ-EN-ANJOU (49120)
Création de 900 m² de surfaces de vente supplémentaires

Vu le titre V du livre VII du Code de commerce, relatif à l'aménagement commercial et notamment l'article L. 752-6 relatif aux critères de la décision de la commission départementale d'aménagement commercial ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

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

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

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

Vu l'arrêté préfectoral DDT-AP-2019 n° 13 du 26 juin 2019 portant constitution de la CDAC de Maine-et-Loire, modifié par l'arrêté préfectoral DDT-AP-2019-014 du 30 septembre 2019, l'arrêté préfectoral DDT-AP-2020-026 du 12 octobre 2020 et l'arrêté préfectoral DDT49-AP-2021-018 du 26 août 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DDT49-SUAR-CECAU-AP 2024-010 du 5 juin 2024 fixant la composition de la CDAC pour l'examen de la demande susvisée ;

Vu la demande de permis de construire n° 04909224H0048 déposée à la mairie de Chemillé-en-Anjou ;

page 1 sur 3

Vu la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée dans le cadre du permis de construire susvisé, le 6 mai 2024 et complétée le 27 mai 2024 au secrétariat de la CDAC, sous le numéro 2024-060, déposée par la SAS Chemillé Distribution, représentée par M. Anthony NIVOT.
Ladite demande porte sur l'extension de l'hypermarché « LECLERC » situé ZA les trois routes à Chemillé, commune de Chemillé-en-Anjou (49120) par création de 900 m² de surfaces de vente. Le projet portera la surface de vente totale de l'hypermarché à 4 800 m²

Vu le rapport de la Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire ;

Considérant que les membres de la commission départementale d'aménagement commercial ont été régulièrement convoqués ;

Considérant que la commission départementale d'aménagement commercial s'est réunie le jeudi 27 juin 2024 à la direction départementale des territoires, sous la présidence de Mme Djamila MEDJAHED, sous-préfète de Segré-en-Anjou-Bleu, représentant le Préfet de Maine-et-Loire, que le quorum permettant à la commission de délibérer était atteint ;

Après avoir entendu le rapporteur de la direction départementale des territoires et le demandeur ;

Considérant qu'après avoir délibéré, les membres de la commission présents ont participé à un vote nominatif au regard des critères énumérés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

Considérant qu'au titre de l'aménagement du territoire :

- le projet respecte le SCOT de Mauges Communauté en vigueur ainsi que le PLU de Chemillé-en-Anjou ;
- les modalités d'accès et l'offre de stationnement sont satisfaisantes ;
- il ne constitue pas un risque de mitage de l'espace, ni d'artificialisation, compte-tenu de l'objet des travaux d'extension et de son intégration dans une zone urbaine existante ;
- le projet n'interfère pas avec une OPAH ;
- Il constitue une offre complémentaire à l'activité commerciale du centre-ville, et ne contrevient pas au dispositif « Petites villes de demain » ;
- le traitement architectural dans la continuité de l'existant et son insertion paysagère contribuera à une meilleure intégration de l'hypermarché au sein de l'ensemble commercial.

Considérant qu'au titre du développement durable :

- le projet ne générera pas de nouvelle pollution ou nuisance (sonores, visuelles)
- le projet prévoit la pose de 1 465 m² de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment existant ou en ombrière, en plus des 3 200 m² existants, afin de pourvoir aux besoins en électricité du magasin ;

Considérant qu'au titre de la protection du consommateur :

- le projet vise notamment à améliorer le confort d'achat par l'élargissement des allées centrales et l'aggrandissement du rayon « produits frais » dédié aux producteurs locaux ;
- les modalités d'accès sont satisfaisantes.

Considérant qu'au titre de la contribution du projet en matière sociale, le projet d'extension contribuera à la création de 10 emplois supplémentaires.

Considérant que les membres de la commission ont participé à un vote nominatif recensant 8 voix pour, soit l'unanimité des membres votants énumérés ci-après :

- M. Jean-Claude CORROYER, maire délégué de Chemillé, représentant le maire de Chemillé-en-Anjou ;
- Mme Annick BRAUD, représentant le président en charge du SCOT ;
- M. Jean BESNARD, représentant le président de Mauges Communauté ;
- M. Jean-Jacques GIRARD, représentant les intercommunalités du département ;
- M. Jean-François CULLERIER, représentant Les maires du département ;
- M. Bernard BEAUPÈRE, personne qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- M. Lionel GUILLEMOT, personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- M. Christophe LESORT, personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

EN CONSÉQUENCE, la commission émet un avis FAVORABLE à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création de 900 m² de surfaces de vente supplémentaires, en secteur 1 (alimentaire), au bénéfice de l'hypermarché « LECLERC » situé ZA les trois routes, à Chemillé, commune de CHEMILLÉ-EN-ANJOU (49120).

Pour le Préfet et par délégation,
La sous-préfète de Segré,
Présidente de la commission,

Djamila MEDJAHED

Délais et voies de recours contre la décision de la commission départementale : article L752-17 du code de commerce, modifié par la LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 52 -
Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) qui se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, à l'adresse suivante : Secrétariat de la Commission nationale d'aménagement commercial (Cnac) - Télédoc 121 - Bâtiment Sieyes 61, bd Vincent Auriol 75703 - Paris Cedex 13 - (téléphone 01 44 97 27 27)

Vues de la zone commerciale

Centre E. LECLERC et sa galerie marchande



Drive E. LECLERC



Action



Maxi Zoo



Centrakor, Bureau Vallée, Vib's, Bricorama



Point S



Outfit, DPAM

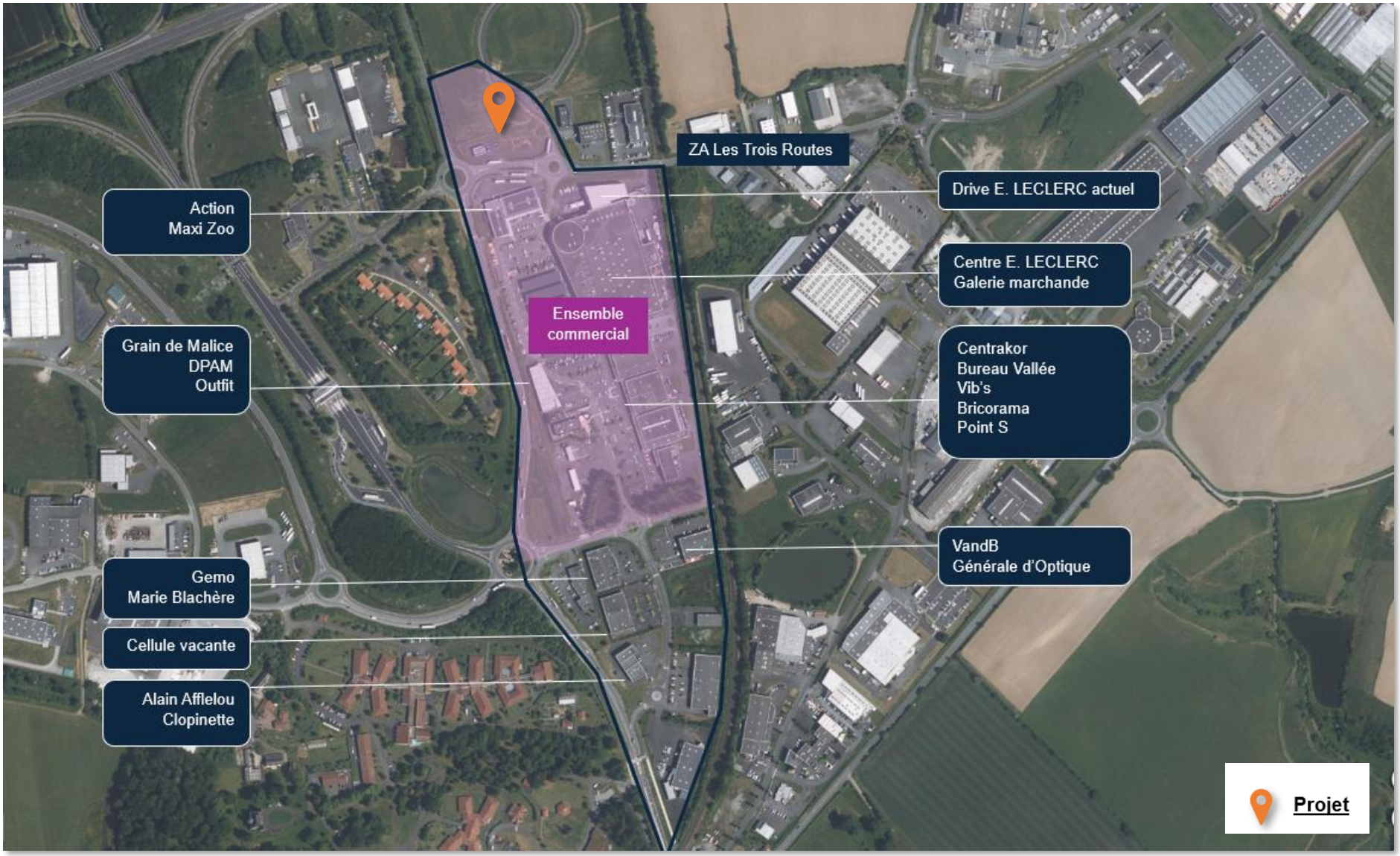


Grain de Malice



7. Intégration dans un ensemble commercial

Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial, situé dans la ZA Les Trois Routes. *Voir cartographie ci-dessous (seules les activités soumises à CDAC sont listées).*



8. Parc de stationnement

Le parc de stationnement sera composé de 75 places perméables (2 places PMR en enrobé drainant + 73 places en pavés drainants), dont :

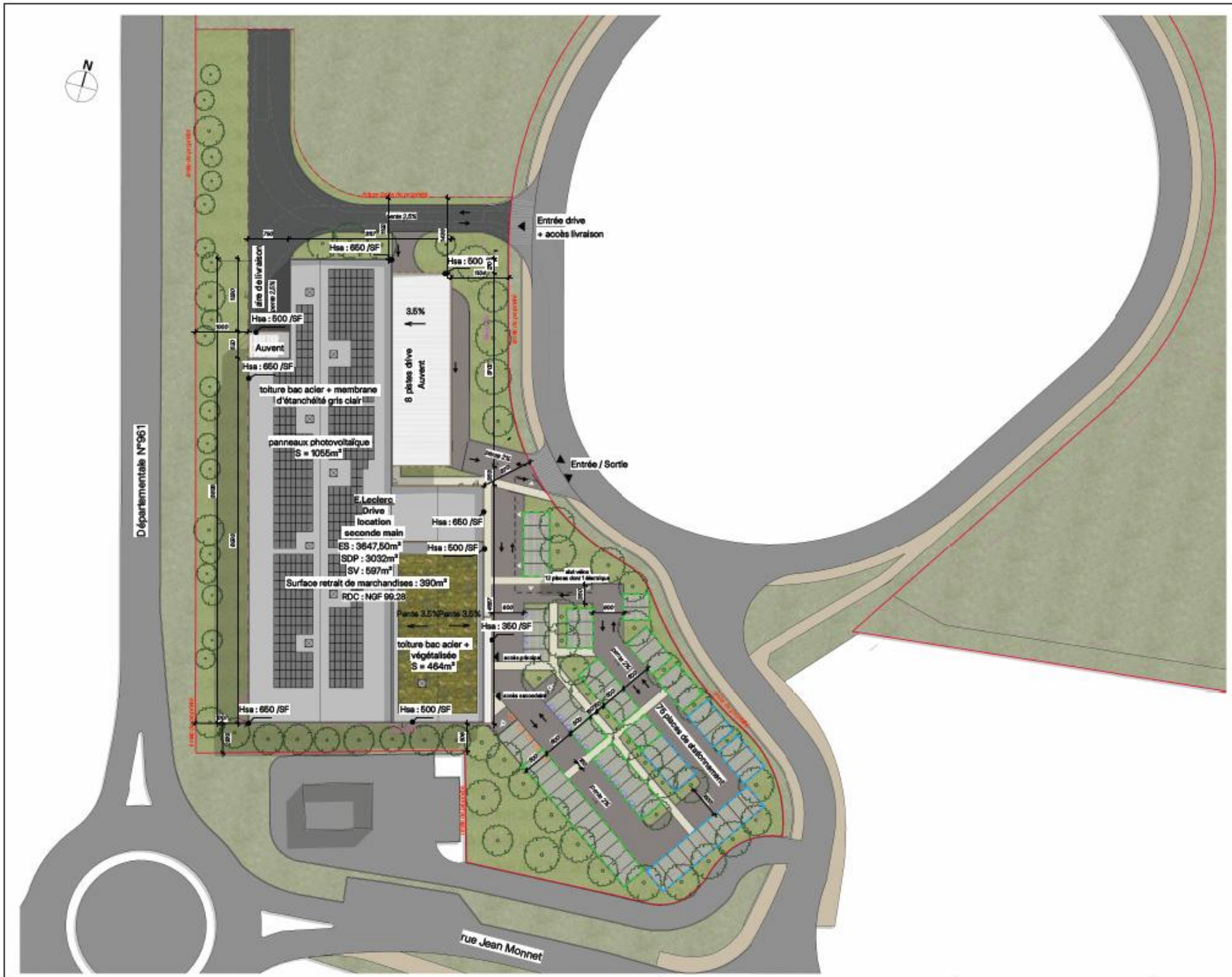
- 2 places PMR dont 1 équipée et 1 pré-équipée,
- 5 places équipées (compris place PMR),
- 16 places pré-équipées (compris place PMR).

20 places seront réservées au personnel, 12 pour la clientèle (dont les places PMR) et 43 places au service Location E. LECLERC.

Stationnement vélos couvert : 12 places avec 1 borne de recharge pour vélos électriques.



Ci-dessous, plan masse stationnement projet



Surface emprise au sol	3 647,50 m²
Surface toiture	3 130,50 m²
Surface auvents	517 m²
Surface panneaux photovoltaïque	1 055 m²
Surface toiture végétalisée	464 m²
Surface de plancher	3 032 m²
Surface stockage / locaux sociaux	2 435m²
Surface de vente	597m²
Surface espaces verts	3300,50m²
Surface aire de livraison + manoeuvre	782,50 m²
Surface voirie VL clientèle	1 516m²
Surface voirie accès drive	238m²
Surface voirie retrait de marchandise	390m²
Surface voirie stationnement	888m²
Surface stationnement clientèle	945,50m²
75 places de stationnements dont : - 2 places PMR dont 1 équipée et 1 pré-équipée - 5 places équipées (compris place PMR) - 15 places pré-équipées (compris place PMR)	
Stationnement vélo : 12 places	20m²

Légende

Unité foncière S = 9964m²

- Bâtiment S = 3130,5 m²
- Auvent + abri vélos S = 517 + 20 m²
- Espace vert S = 3300,5m²
- Enrobé drainant S = 1549m² (compris voirie + stationnement PMR)
- Enrobé S = 782,50m²
- Cheminement piéton - enrobé grenaillé S = 289 m²
- Stationnement - pavé enherbé S = 912,5m²
- 5 Places équipées
- 16 Places pré-équipées
- 43 Places réservées aux véhicules location
- 20 Places réservées aux personnels

projet	Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan	Plan masse	date 12 décembre 2025
maître d'ouvrage	Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade	CDAC	plan n° 01 · échelle 1 : 750° · dossier 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr
Inscrit à l'Ordre des architectes

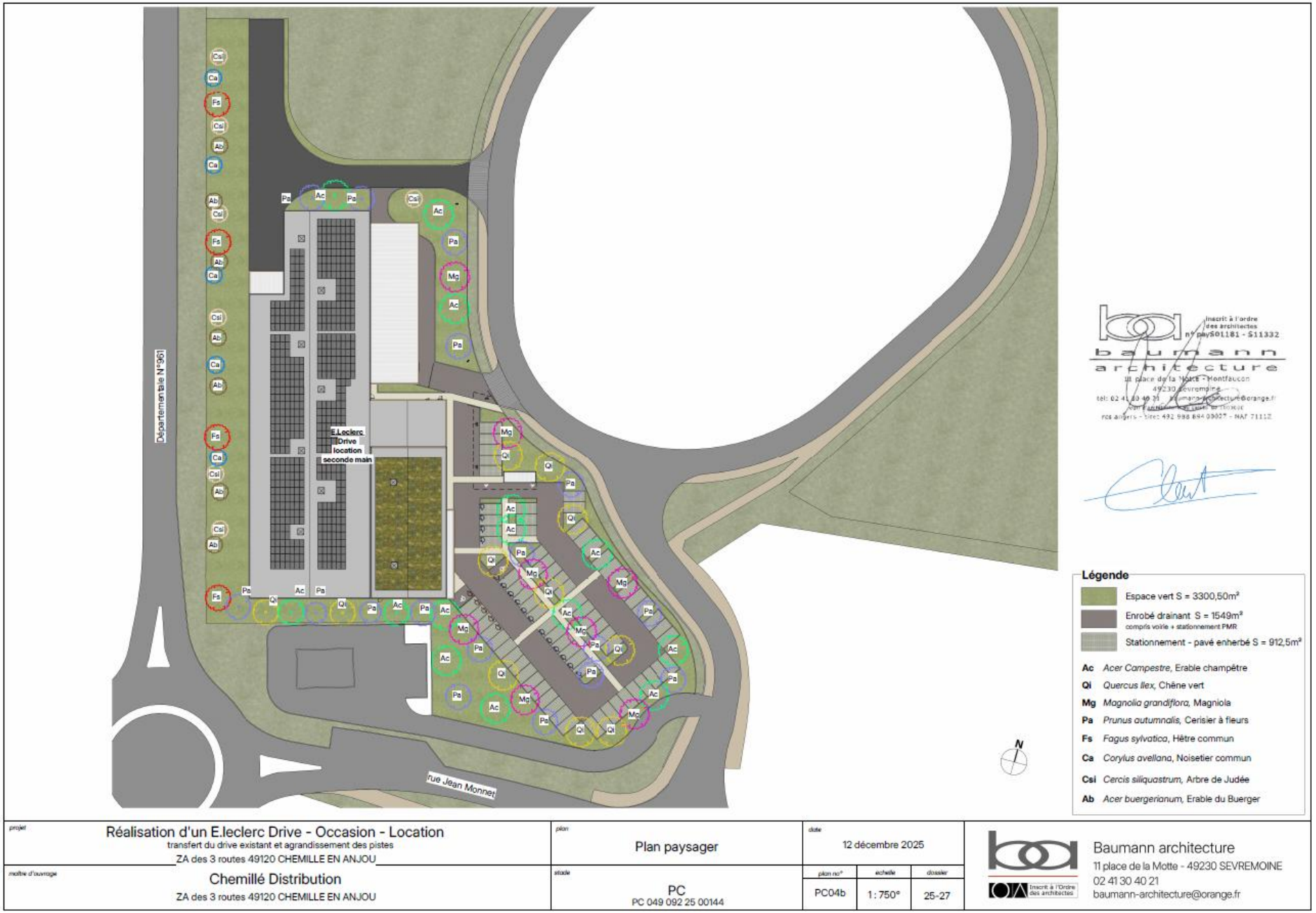
9. Les aménagements paysagers en pleine terre

Les espaces verts seront engazonnées et représentent 3 300,5 m². Dans le cadre du projet, plusieurs plantations seront intégrées sur la parcelle. Une bande végétale sera créée le long de la départementale (vue ci-dessous) et des arbres viendront ombrager l'aire de stationnement et ponctuer le projet.

	Projet
Surface des espaces verts	3 300,5 m²
Nombre d’arbres plantés	54
Nombre d’arbustes plantés	19



Plan de masse paysager ci-dessous



Palette végétale

Descriptif de l'aménagement paysager

La surface d'espace vert pleine terre sur la parcelle est de 3 300,50m².
Dans le cadre du projet, plusieurs plantations seront intégrées sur la parcelle. Pour végétaliser le stationnement, quatres espèces à large canopée sont plantés dans les espaces verts. Le projet prévoit un arbre à canopée large pour 3 emplacements de stationnement, cela permet de satisfaire l'obligation fixée par l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme. Les arbres seront disséminés sur l'ensemble du parking et autour des stationnements.
Pour favoriser l'infiltration d'eau sur le site, 73 places de stationnement seront en pavés engazonnées ou gravillonées et 2 places PMR en enrobé drainant. Les voiries pour véhicules léger seront également en enrobé drainant.

Le long de la départementale N°961 une bande végétale est créée afin d'arboré le projet. Cette bande végétale sera constitué de 4 espèces végétales.

Il sera planté en tout sur le site 54 arbres et 19 arbustes.

Aire de stationnement

Ac — 14 plantés



Acer Campestre, Erable champêtre

Qi — 11 plantés



Quercus Ilex, Chêne vert

Mg — 8 plantés



Magnolia grandiflora, Magniola

Pa — 17 plantés



Prunus autumnalis, Cerisier à fleurs

Bande végétalisée sur départementale

Fs — 4 plantés



Fagus sylvatica, Hêtre commun

Ca — 7 plantés



Corylus avellana, Noisetier commun

Csi — 5 plantés



Cercis siliquastrum, Arbre de Judée

Ab — 7 plantés



Acer buergerianum, Erable du Buerger

CE DOCUMENT EST NOTRE PROPRIETE ET NE PEUT ETRE REPRODUIT NI COMMUNIQUE A DES TIERS SANS NOTRE ACCORD
Ces plans sont destinés à l'obtention des autorisations administratives de construire et ne peuvent en aucun cas être destinés à l'exécution

projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Palette végétale	date: 11 décembre 2025		Baumann architecture 11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE 02 41 30 40 21 baumann-architecture@orange.fr Inscrit à l'Ordre des architectes
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 02b	échelle: 1 : 500°	dossier: 25-27

10. Activités annexes

Le projet prévoit un service LOCATION E. LECLERC dans la cellule SECONDE MAIN E. LECLERC.

L’ensemble commercial compte quelques activités annexes, telles que McDonald’s, station de lavage et station-service, Le Bistrot 2 Pauline dans la galerie.



11. Présentation architecturale du projet

Le bâtiment sera implanté en retrait des limites parcellaires, respectant un recul de 5 m vis-à-vis des limites séparatives et des voies et à un recul de 10m le long de la RD961. L'emprise au sol sera de 3 647,50 m². La partie la plus haute, dédiée aux zones de stockage, atteindra une hauteur de 6,50 m à l'acrotère afin de réduire son impact visuel depuis la route. La zone accueillant la surface de vente et l'accueil du public présentera une hauteur de 5 m, permettant de créer un jeu de volumes et d'animer la façade. Des auvents viendront rythmer les accès au magasin, au drive et à la zone de livraison. La façade commerciale, largement vitrée, sera composée de murs rideaux.

Le bâtiment combinera deux types de bardage : imitation zinc et imitation bois. Sur la partie la plus haute : soubassement en bardage imitation bois surmonté de bardage imitation zinc. Sur la partie basse : bardage imitation zinc pleine hauteur, avec un soubassement imitation bois sous auvent pour l'accès au commerce. La construction sera en charpente métallique.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture la plus haute, pour une surface de 1 055 m². Une partie de la toiture la plus basse sera végétalisée sur 464 m², représentant au total 41,6 % des surfaces de toiture.

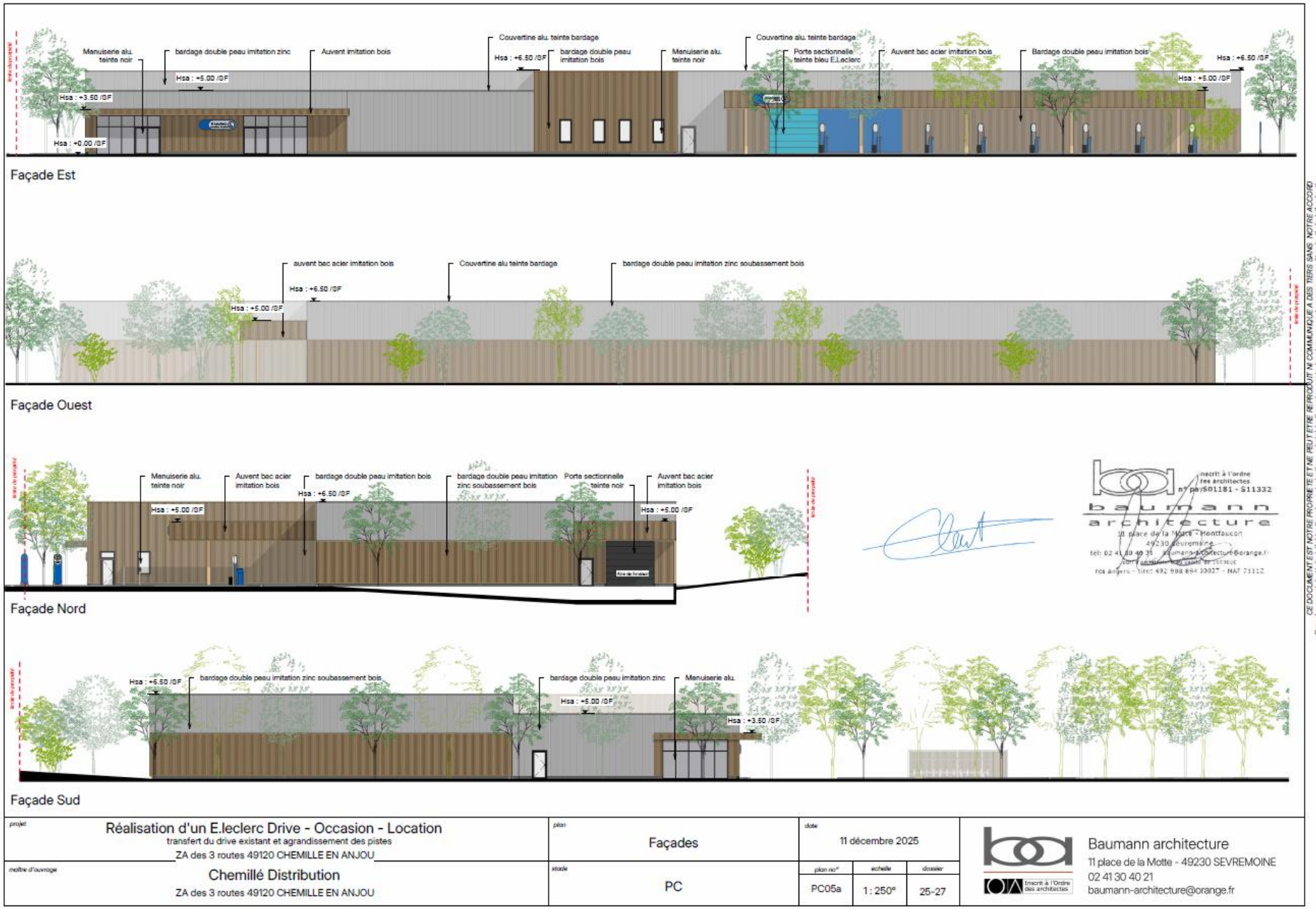
Revêtement de façade :
- Bardage métallique à nervures verticales imitation zinc
- Bardage métallique à nervures verticales imitation bois

Menuiseries :
- Menuiserie aluminium teinte gris noir de vitrage clair

Toiture :
- Bac acier avec membrane d'étanchéité PVC gris clair, pente 3,5 %
- Toiture végétalisée sur bac acier sur une surface de 464m²

Abri vélos :
- Structure métallique gris noir
- Habillage bois claire-voie
- Toiture bac sec

Façades



projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Façades	date: 11 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: PC	plan n°: PC05a	échelle: 1 : 250°	dossier: 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr

Insertions du projet








E Leclerc





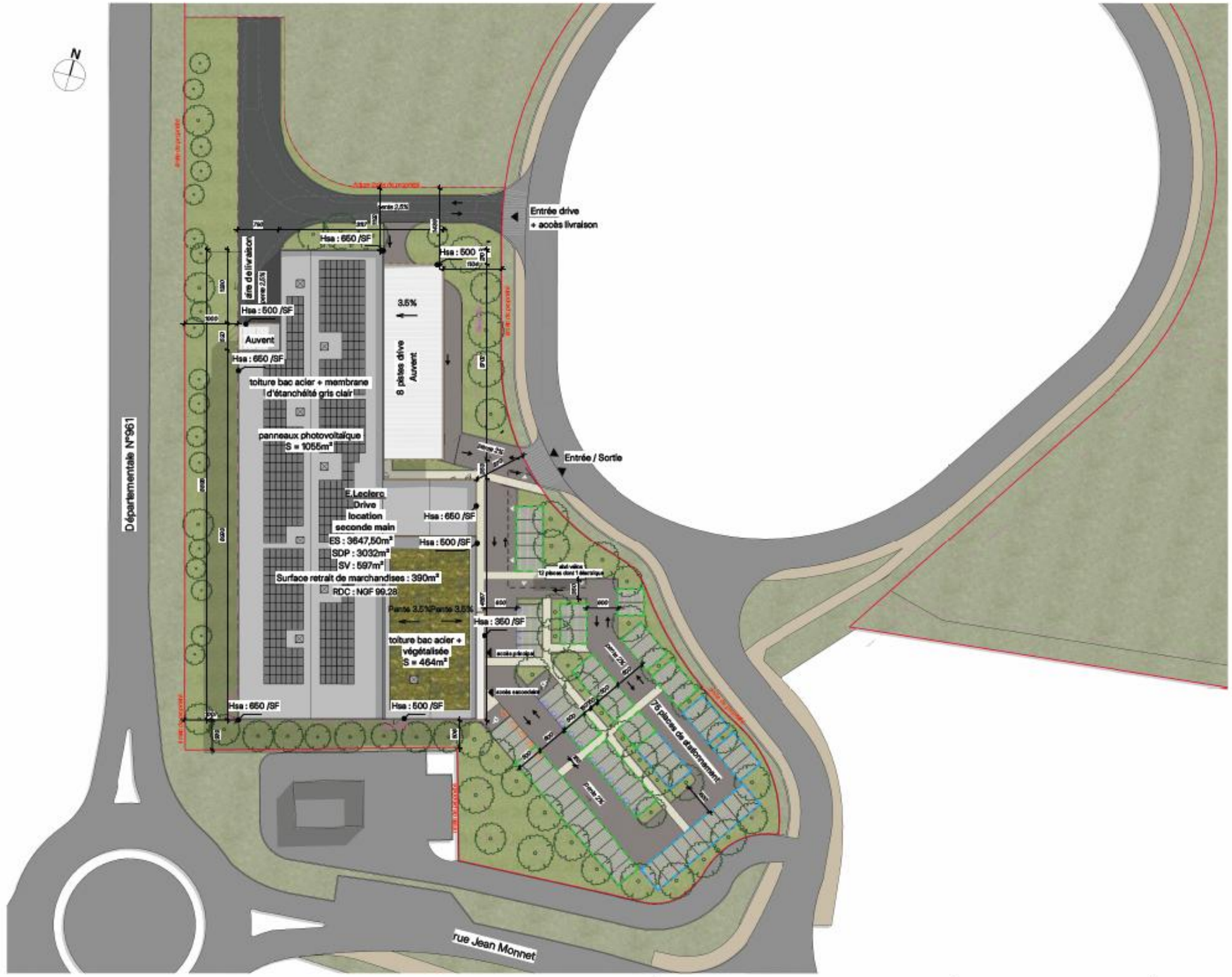

E Leclerc


STOP



CARTES ET PLANS RELATIFS AU PROJET

1. Plan de masse projet



Surface emprise au sol	3 647,50 m²
Surface toiture	3 130,50 m²
Surface auvents	517 m²
Surface panneaux photovoltaïque	1 055 m²
Surface toiture végétalisée	464 m²
Surface de plancher	3 032 m²
Surface stockage / locaux sociaux	2 435m²
Surface de vente	597m²
Surface espaces verts	3300,50m²
Surface aire de livraison + manoeuvre	782,50 m²
Surface voirie VL clientèle	1 516m²
Surface voirie accès drive	238m²
Surface voirie retrait de marchandise	390m²
Surface voirie stationnement	888m²
Surface stationnement clientèle	945,50m²
75 places de stationnements dont : - 2 places PMR dont 1 équipée et 1 pré-équipée - 5 places équipées (compris place PMR) - 15 places pré-équipées (compris place PMR)	
Stationnement vélo : 12 places	20m²

Légende

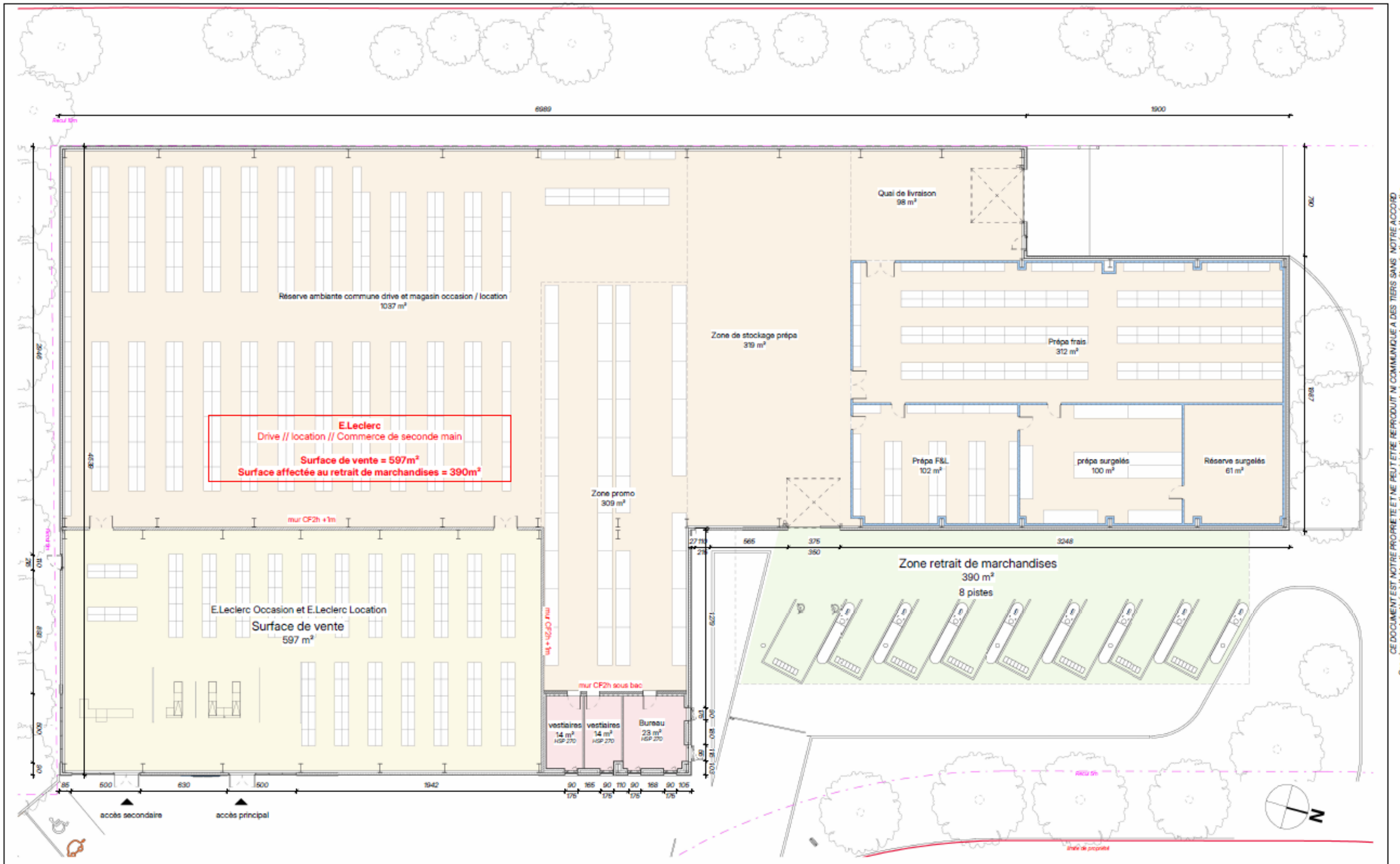
Unité foncière S = 9964m²

- Bâtiment S = 3130,5 m²
- Auvent + abri vélos S = 517 + 20 m²
- Espace vert S = 3300,5m²
- Enrobé drainant S = 1549m² compris voirie + stationnement PMR
- Enrobé S = 782,50m²
- Cheminement piéton - enrobé grenaillé S = 289 m²
- Stationnement - pavé enherbé S = 912,5m²
- 5 Places équipées
- 16 Places pré-équipées
- 43 Places réservées aux véhicules location
- 20 Places réservées aux personnels

projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Plan masse	date: 12 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n° 01	échelle 1 : 750°	dossier 25-27

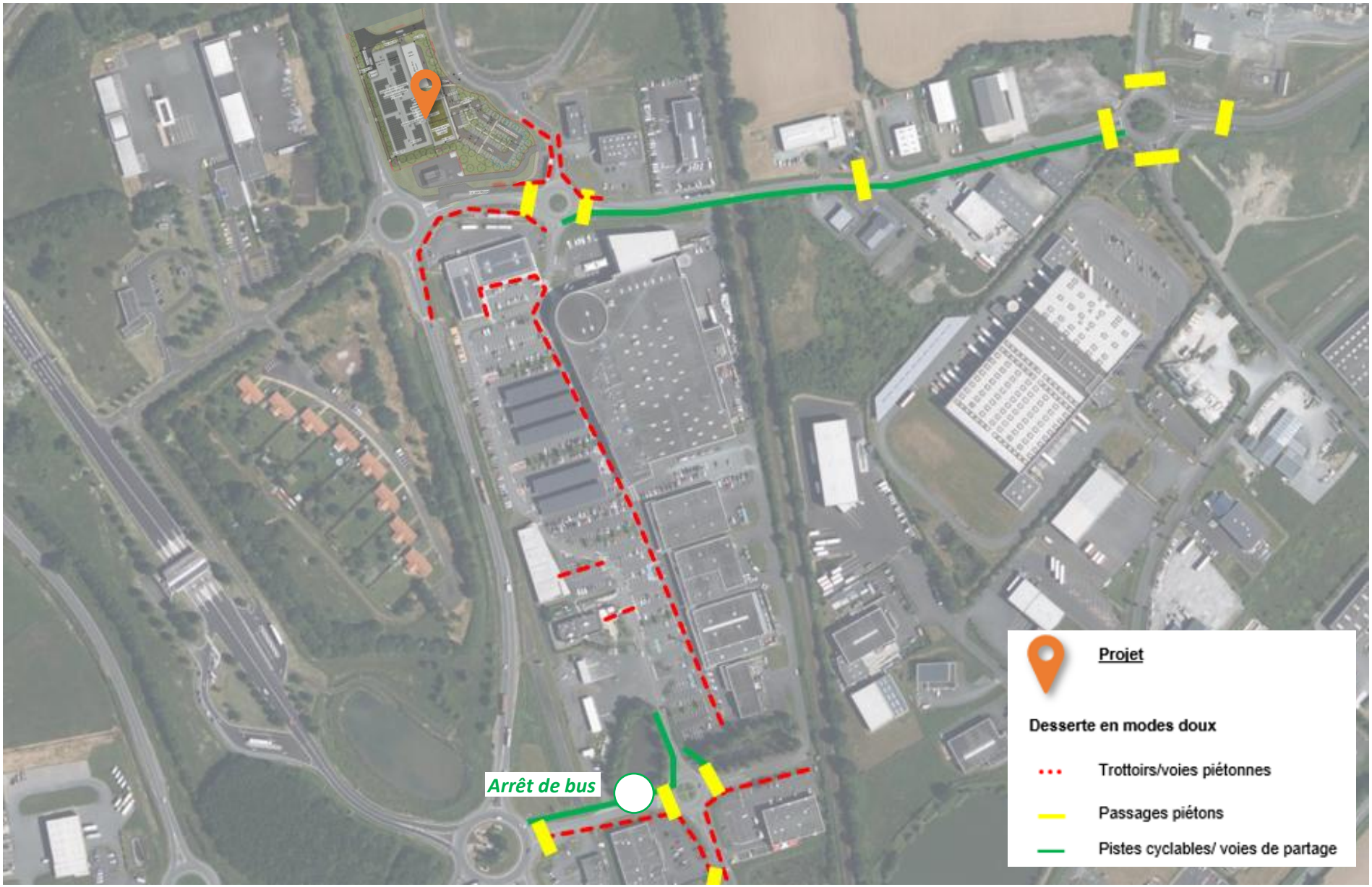
Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr
Inscrit à l'Ordre des architectes

2. Plan d'aménagement intérieur projet



projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Plan aménagement	date: 11 décembre 2025	Baumann architecture 11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE 02 41 30 40 21 baumann-architecture@orange.fr
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n° 03 / échelle 1 : 250° / dossier 25-27	Inscrit à l'Ordre des architectes

3. Carte de la desserte du lieu d'implantation par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables



Vue de l’arrêt de bus Les Trois Routes



Vue d'une voie douce entre le giratoire au Sud de l'ensemble commercial et le magasin Point S



Des aménagements piétons sont aussi disponibles sur l’emprise de l’ensemble commercial, *voir ci-dessous.*





A noter que le projet autorisé en CDAC en 2024 prévoit :

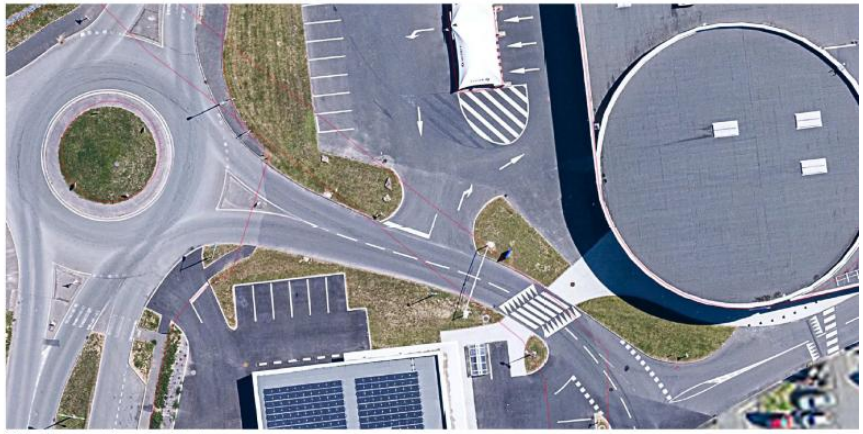
- La création de deux passages piétons sur les deux entrées de la zone commerciale et de continuités piétonnes



– – Flux piétons

Vue de l'entrée Nord de la zone commerciale :

ACTUEL



Photoaérienne entrée nord - existant



Vue entrée nord -lexistant

PROJET



Photoaérienne entrée nord - projet

Création d'un passage piéton

Création d'un cheminement piéton pour créer une continuité piétonne depuis l'espace public



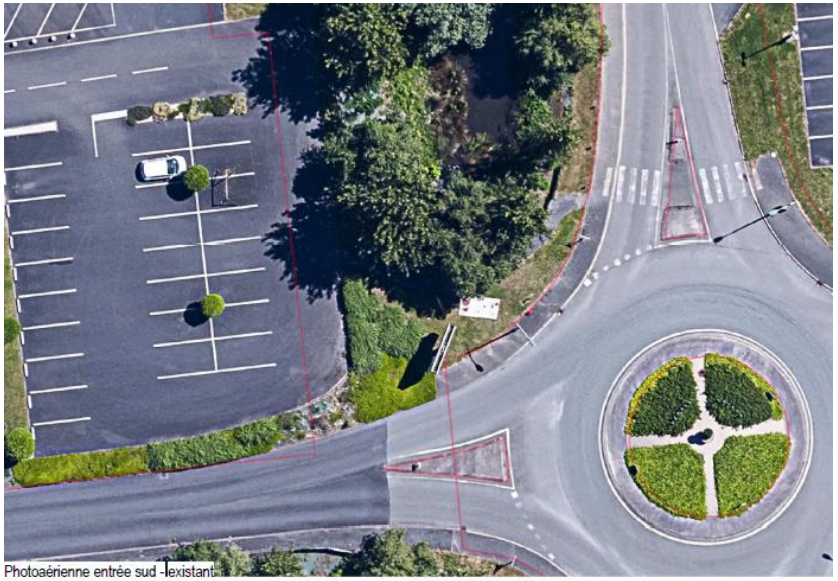
Vue entrée nord - projet

Création d'un cheminement piéton pour créer une continuité piétonne depuis l'espace public

Création d'un passage piéton

Vue de l’entrée Sud de la zone commerciale

ACTUEL



Photoaérienne entrée sud - existant



Vue entrée sud - existant

PROJET



Photoaérienne entrée sud - projet



Vue entrée sud - projet

Il prévoit aussi de créer une bande cyclable sur l'emprise projet afin de connecter les deux entrées de la zone commerciale.



Flux vélos

- > La création d'une bande cyclable sur l'entrée Nord :

ACTUEL



Photoaérienne entrée nord - existant



Vue entrée nord -lexistant

PROJET



Photoaérienne entrée nord - projet



Vue entrée nord - projet

Création d'une bande cyclable continue sur tout le site

Création d'une bande cyclable continue sur tout le site

Création d'une bande cyclable continue sur tout le site

Création d'une bande cyclable continue sur tout le site

-> La création d'une bande cyclable sur l'entrée Sud

ACTUEL



Photoaérienne entrée sud - existant



Vue entrée sud - existant

PROJET



Photoaérienne entrée sud - projet



Vue entrée sud - projet

Vue de la bande cyclable sur l'emprise projet :

ACTUEL



PROJET



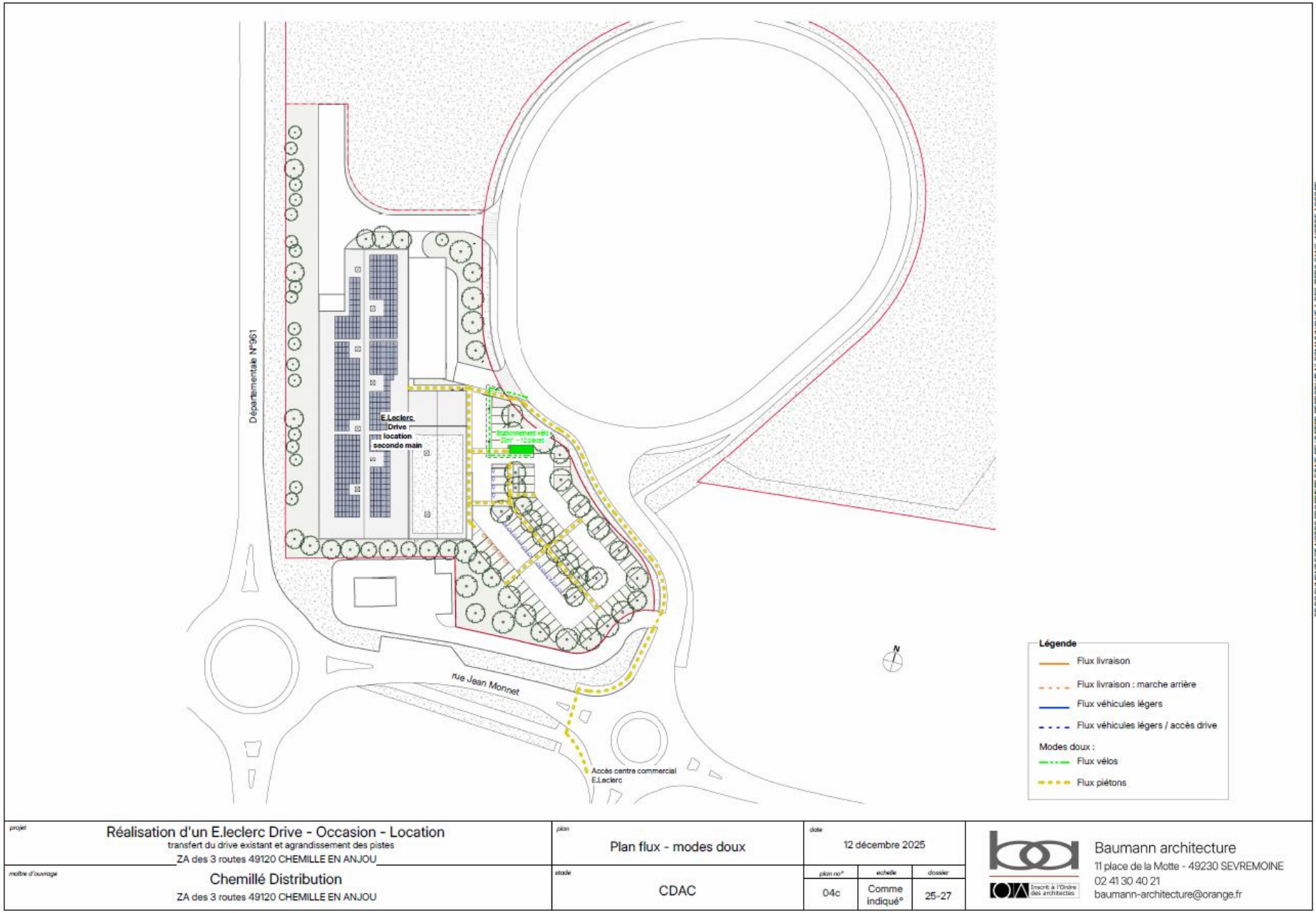


Insertion entrée E.Leclerc - projet



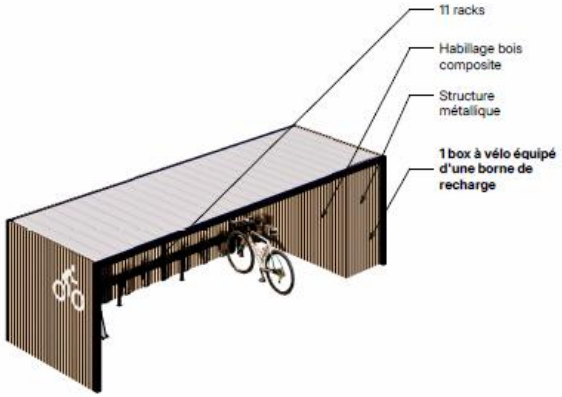
Insertion entrée E.Leclerc - projet

Des aménagements doux seront aussi créés sur l'emprise foncière du projet, objet de la demande, voir planches ci-dessous et page suivante.





Insertion de l'abri à vélo



Axonométrie l'abri à vélo



Insertion cheminement piéton



Insertion cheminement cycles

CE DOCUMENT EST NOTRE PROPRIETE ET NE PEUT ETRE REPRODUIT NI COMMUNIQUE A DES TIERS SANS NOTRE ACCORD
Ces plans sont destinés à l'obtention des autorisations administratives de construire et ne peuvent en aucun cas être destinés à l'exécution

projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Plan flux - modes doux - cheminements	date: 11 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 04d	échelle: 1 : 1000°	dossier: 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr
Inscrit à l'Ordre des architectes

4. Carte des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet



Le site du projet est desservi par la voirie interne à la zone commerciale.

Accès giratoire Nord -> vers le site du projet



5. Plan de la zone commerciale dans lequel s'intègre le projet ou environnement commercial du projet





EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Le SCoT – SCoT en cours de révision

Le SCoT du Pays des Mauges a été approuvé le 8 juillet 2013 sur le territoire de l'ancien Syndicat Mixte du Pays des Mauges qui regroupait alors sept communautés de communes totalisant 70 communes pour 125 277 habitants. Il a été le 1er SCoT de Maine-et-Loire à intégrer les lois Grenelle.

Son périmètre a évolué avec la réforme territoriale et correspond désormais à celui de Mauges Communauté. Il concerne les six communes de Beaupréau-en-Mauges, de Chemillé-en-Anjou, de Mauges-sur-Loire, de Montrevault-sur-Èvre, d'Orée-d'Anjou et de Sèvremoine.

Mauges Communauté a réalisé en 2018-2019 l'analyse des résultats de l'application du SCoT.

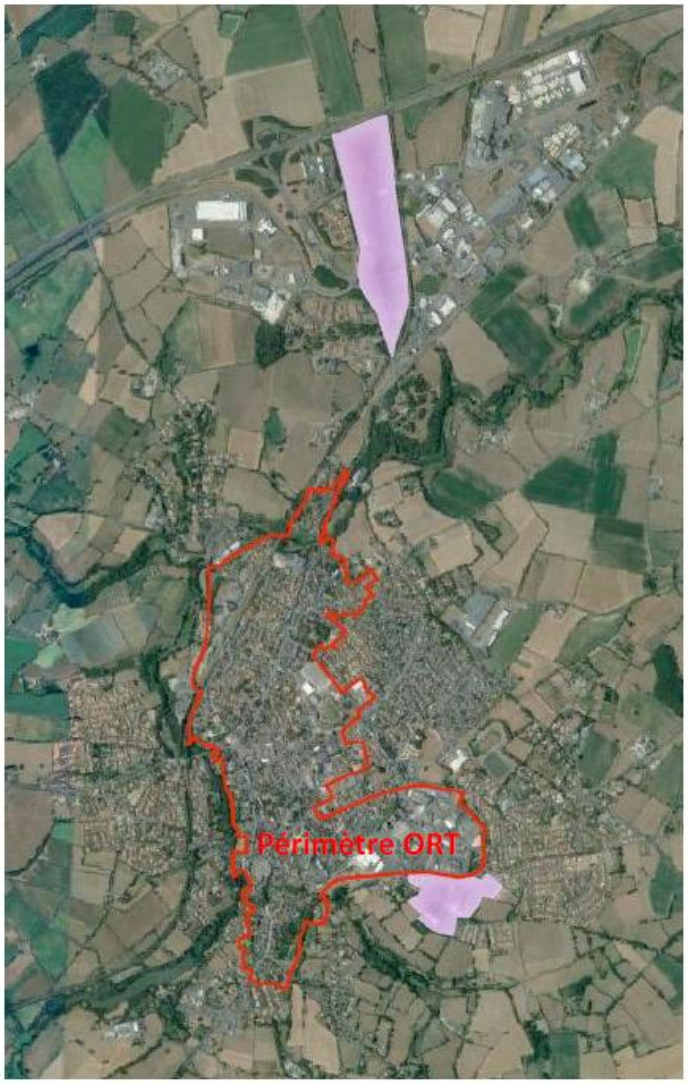
Les élus de Mauges Communauté par délibération du 22 septembre 2021 ont décidé d'engager la révision du SCoT en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. **Le SCoT révisé devrait être approuvé lors du conseil communautaire du 18/02/2026.**



Ci-dessous, un extrait du DOO du SCoT en cours d'élaboration :

Cartes des Secteurs d'implantation Périphériques identifiés dans le DAACL

- Chemillé-en-Anjou



Enjeux associés au SIP de Chemillé – Les Trois Routes :
- Maîtrise du développement de l'ensemble commercial par une densification privilégiée et une finalisation de l'aménagement au Nord
- Lisibilité de la porte d'entrée du pôle
- Maintien de l'équilibre commercial entre la périphérie et la centralité urbaine

Enjeux associés au SIP de Chemillé – Le Bompas :
- Renouvellement urbain obligatoire
- Possibilité de mixité des fonctions tertiaires et résidentielles

Le site du projet est situé en Secteur d'Implantation Périphérique Chemillé – Les Trois Routes.

Les objectifs pour ce secteur sont notamment :

- la finalisation de l'aménagement au Nord : le projet s'inscrit sur la partie Nord de la zone des Trois Routes.

- le maintien de l'équilibre commercial entre la périphérie et la centralité urbaine : les formats des concepts développés sont incompatibles avec une implantation en centralité.

18.1 Les conditions d'implantation en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) sont des localisations préférentielles d'implantation des moyens et grands commerces. A ce titre le présent DAACL précise les conditions d'implantation et d'évolution des commerces :

L'emprise foncière des SIP est localisée par le présent DAACL, les documents d'urbanisme locaux doivent les délimiter à leur échelle en leur appliquant les destinations idoines en matière commerciale.

Les SIP ont vocation à accueillir le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités et à la double condition que :

- La nouvelle offre commerciale participe à la diversité et à la **complémentarité avec l'offre des centralités**
- La nouvelle offre contribue à lutter **contre une évasion commerciale démontrée** vers les grandes agglomérations voisines.

Aucun SIP n'est prévu en **création ou en extension** de ZAE, chaque SIP est défini à partir d'une emprise commerciale existante au sein du pôle.

La **requalification et la densification** des SIP existants sont une priorité. En complément de la logique de requalification des ZAE, les « zones » commerciales doivent privilégier une cohérence d'enseigne répondant aux grands enjeux d'évasion vers les grandes agglomérations voisines en termes d'enseigne et de qualité d'accueil.

Dans les SIP, les nouvelles implantations commerciales de + de 300 m2 de surface de vente privilégient la réutilisation des locaux commerciaux vacants, la résorption des friches commerciales et l'optimisation des espaces résiduels déjà artificialisés (délaissés, dents creuses, espaces libres, stationnements, etc.).

La création de commerces de moins de 300m2 de surface de vente n'est pas autorisée en SIP. Cette prescription inclut la notion de galerie commerciale (entendu comme un ensemble commercial qui regroupe plusieurs enseignes dans un espace couvert et piétonnier) pour y interdire les cellules de moins de 300 m2, ainsi que la division d'une cellule commerciale existante vers des cellules de moins de 300 m2 surface de vente.

Au sein des SIP définis, les projets amenant à une division d'une cellule commerciale existante en plusieurs commerces doivent garantir leur propre accès à l'espace public.

Les éventuels **transferts** de commerces au sein des SIP sont autorisés de manière exceptionnelle. Ils doivent participer à une opération d'aménagement d'ensemble favorable au fonctionnement urbain du pôle principal, à la résorption d'une friche existante, à l'amélioration des conditions d'accès et de l'ambiance architecturale et paysagère… autant d'orientations possibles à mettre en accord avec les règles d'urbanisme définies.

Le projet s'inscrit sur un délaissé foncier de la zone des Trois Routes, déjà artificialisé.

Il propose des surfaces de vente > à 300 m², conformément aux dispositions du DOO.

18.2 La localisation préférentielle des équipements de logistique commerciale

Avec les nouvelles formes de commerce portées par le numérique, la logistique commerciale constitue un secteur à vocation économique dans la configuration et la localisation est adaptée aux besoins inhérents à l'accessibilité et à la gestion des flux. Cette logistique commerciale est protéiforme : point de retrait de produits achetés par voie dématérialisée, consigne automatique (point de retrait de produit par un distributeur), entrepôt et centre de stockage de proximité (ou « dark store » avec des points de stockage voire de production alimentaire adossés à un service de livraison à domicile).

Les seuls entrepôts logistiques autorisés sont ceux aux services d'entreprises endogènes. La logistique commerciale exclue les entrepôts de grandes tailles qui servent à une desserte supérieure aux besoins du territoire. Les autres formes d'entrepôts logistiques de grande sont également exclus du territoire.

Les équipements permanents de logistique commerciale fonctionnant par un accès routier préférentiel doivent s'implanter dans les SIP, les zones d'activités et les centralités.
L'implantation des « drive » piéton est autorisé uniquement dans les centralités.

L'implantation de nouveaux équipements de logistique commerciale prend en considération :

- La capacité d'insertion dans l'environnement urbain (insertion paysagère et architecturale),
- La capacité des voiries, existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises
- L'impact environnemental dont la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols,
- La capacité de cohabitation avec les autres destinations et sous-destinations du secteur.

Concernant les Drive, le SCoT prévoit leur implantation en SIP.

Le projet respecte cette disposition.

Par ailleurs, le projet prévoit une intégration paysagère et architecturale qualitative.

Il ne génèrera pas de saturation du trafic routier.

Il s'inscrit sur un site déjà artificialisé.

Il s'inscrit en cohérence avec les activités déjà installées dans la zone commerciale.

Concernant le SCoT toujours en vigueur (SCoT de 2013) :

OBJECTIFS

Le projet du territoire des Mauges porte :

- sur une ambition de développement valorisant les modes de développement traditionnel de mixité fonctionnelle ;
- une amélioration importante de la structuration des polarités et des transports.

Il apparaît ainsi essentiel de **préserver, valoriser et renforcer les polarités commerciales existantes**.

Pour cela, l'attractivité des centres villes et des centres-bourgs des différentes polarités du territoire devra être affirmée.

Les objectifs commerciaux portent également sur :

- la diversification et le renforcement de l'offre correspondant aux attentes de la population ;
- des mesures de lutte contre la désertification commerciale et la préservation du commerce de proximité.

LES PRINCIPES DE LOCALISATION PREFERENTIELLE

1/ Le SCoT fixe comme objectif prioritaire la localisation préférentielle du commerce dans le noyau ancien ou la centralité principale, ou dans des centralités secondaires.

2/ A titre secondaire, les commerces s'implanteront dans l'enveloppe urbaine, dans une optique de mixité fonctionnelle et s'articulant avec le commerce de proximité existants.

3/ Ils pourront également s'implanter dans les espaces résiduels des zones commerciales existantes.

4/ Les galeries commerciales composées de petits magasins ou les petits magasins isolés sont interdits dans les zones en périphérie, sauf s'il peut être démontré que leur localisation dans l'enveloppe urbaine est impossible du fait de l'absence de foncier disponible ou en raison de besoins spécifiques liés à la nature des commerces concernés, notamment en matière de stationnement. Dans ce cas, des cheminements doux devront permettre des connexions avec le centre-bourg ou centre-ville. Ce choix sera justifié par le PLU en fonction des disponibilités ou non dans les centres villes, et de l'enjeu de lutte contre la désertification commerciale.

5/ Dans tous les cas, la taille des commerces sera adaptée aux fonctions de la commune (pôle principal/ pôle secondaire/ non pôle) dans laquelle ils s'implantent, pour mieux maitriser les impacts sur les déplacements, et renforcer les fonctions des pôles et l'organisation structurée du territoire.

6/ Pour les commerces dont le gabarit et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec une insertion dans le tissu urbain, les zones commerciales stratégiques et structurantes (ZACOM-cf. partie suivante) ont vocation à accueillir ces équipements dans le cadre d'une gestion des flux adaptée et notamment en limitant les conflits d'usage avec les autres activités économiques et la livraison de marchandise.

Les PLU prendront en compte pour l'implantation des commerces les orientations d'aménagement suivantes :

- Une intégration urbaine sera recherchée : implantation des bâtiments, gabarits, hauteurs et traitement architectural en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Qualité des espaces publics et des enseignes ;
- Stationnement situé de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- Stationnements vélos à proximité des entrées ;
- Gestion des flux assurant une sécurisation des piétons et des conflits d'usage voitures clients/flux de marchandise, et recherchant des connexions sécurisées avec les noyaux anciens, le cas échéant ;
- Mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales douce lorsque l'infiltration est possible et utilisation des eaux de pluies pour l'arrosage des espaces plantés ;
- Recherche de la mise en place de système d'économie et/ou de production d'énergie.

Afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces dans les noyaux anciens et centralités principales, les communes adapteront une stratégie globale pour le maintien des commerces incluant :

- **Les mesures prévues par le présent DOO en faveur de la densification résidentielle et du renforcement des centres bourg et villages** qui permettent de valoriser la vie des villages et des bourgs, renforcent la zone de chalandise et améliorent la proximité fonctionnelle entre les lieux de résidence et les commerces et services.
- **La création d'aménagements spécifiques dans les secteurs des centres à vocation commerciale** tels que : l'aménagement d'espaces où la place du piéton est sécurisée, la création d'espaces de sociabilité, d'équipements et d'espaces de stationnement notamment pour les cycles ;
- **La limitation des changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements dans des zones ciblées** (les zones doivent présenter un potentiel de viabilité pour les commerces, constituer un enjeu de vitalité du centre-ville, et être de taille circonstanciée, afin de ne pas conduire à une diffusion commerciale) ;

Les outils du PLU pour encourager le maintien des commerces

L'identification des linéaires commerciaux existants qui ne peuvent pas changer de destination ;

L'obligation des RDC commerciaux dans certaines nouvelles opérations sur des espaces très ciblés ;

L'élaboration de dispositions souples dans le règlement pour faciliter les évolutions des commerces et leur implantation (stationnement, emprise au sol, etc.)

Des actions sur la qualité des aménagements

L'encadrement de la qualité des façades commerciales (PLU, article 11 du règlement) et des enseignes (règlement de publicité, ou charte).

L'importance de la qualité des espaces publics : cheminements piétons facilités, y compris pour les personnes à mobilité réduite, stationnement suffisant à proximité immédiate des commerces, traitement spécifique de l'espace public (revêtement, mobilier urbain, plantations, etc.)

Des actions communales ou intercommunales pour la vitalité commerciale : bourse des locaux commerciaux pour mettre en relation locaux et opérateurs, acquisition des locaux, animation (évènements), mise en place d'une signalétique commune à l'échelle du territoire

La création, en particulier dans les communes rurales, d'emplacements pour le stationnement aisé des commerces ambulants ;

L'organisation de marchés, notamment thématique pour la valorisation des produits locaux (Terroir, bio,…) en prévoyant des espaces dédiés.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du SCoT :

- Intégration architecturale et paysagère de qualité,

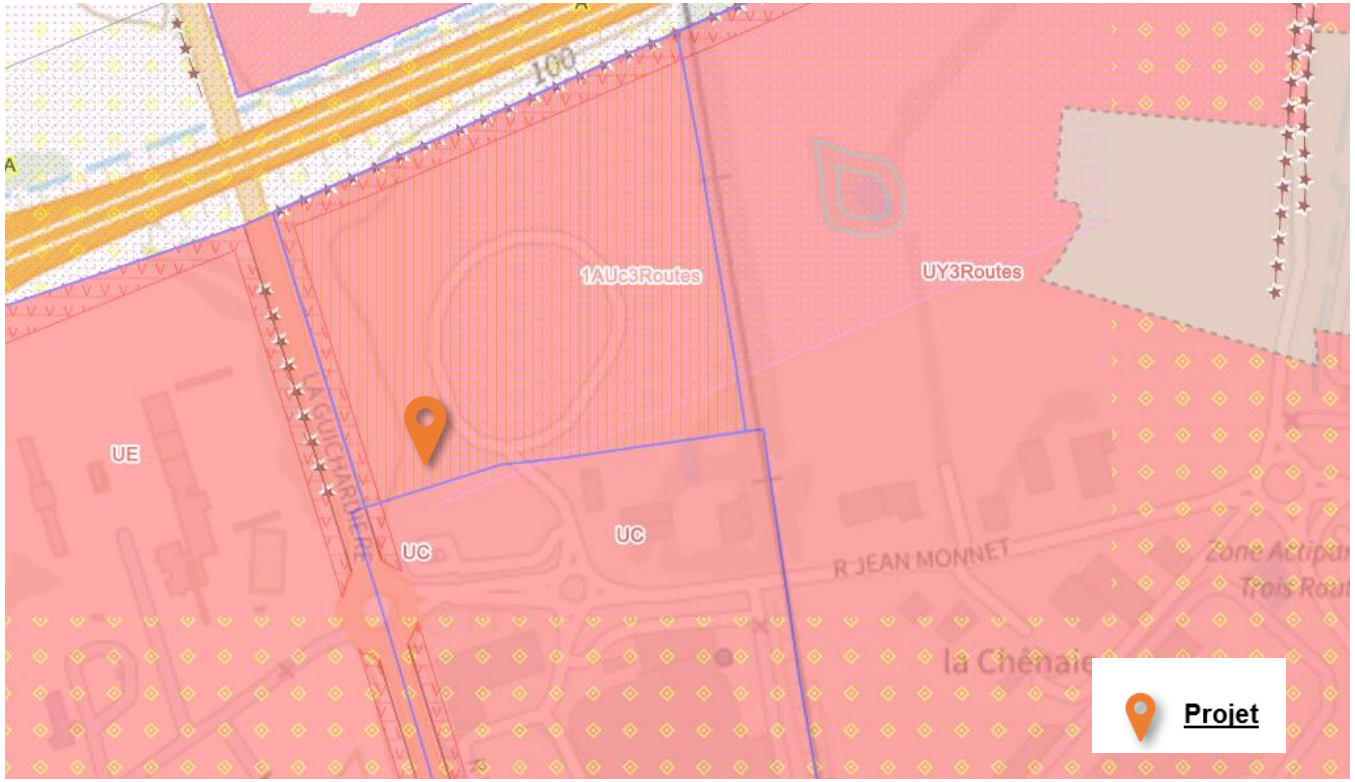
- Stationnements vélos à proximité des entrées,

- Gestion des flux assurant la sécurité des piétons (continuités piétonnes).



Le PLU de Chemillé-en-Anjou

Le PLU, dont la dernière procédure a été approuvée le 30/10/2025, identifie le site du projet en zones UC et 1AUc3Routes.

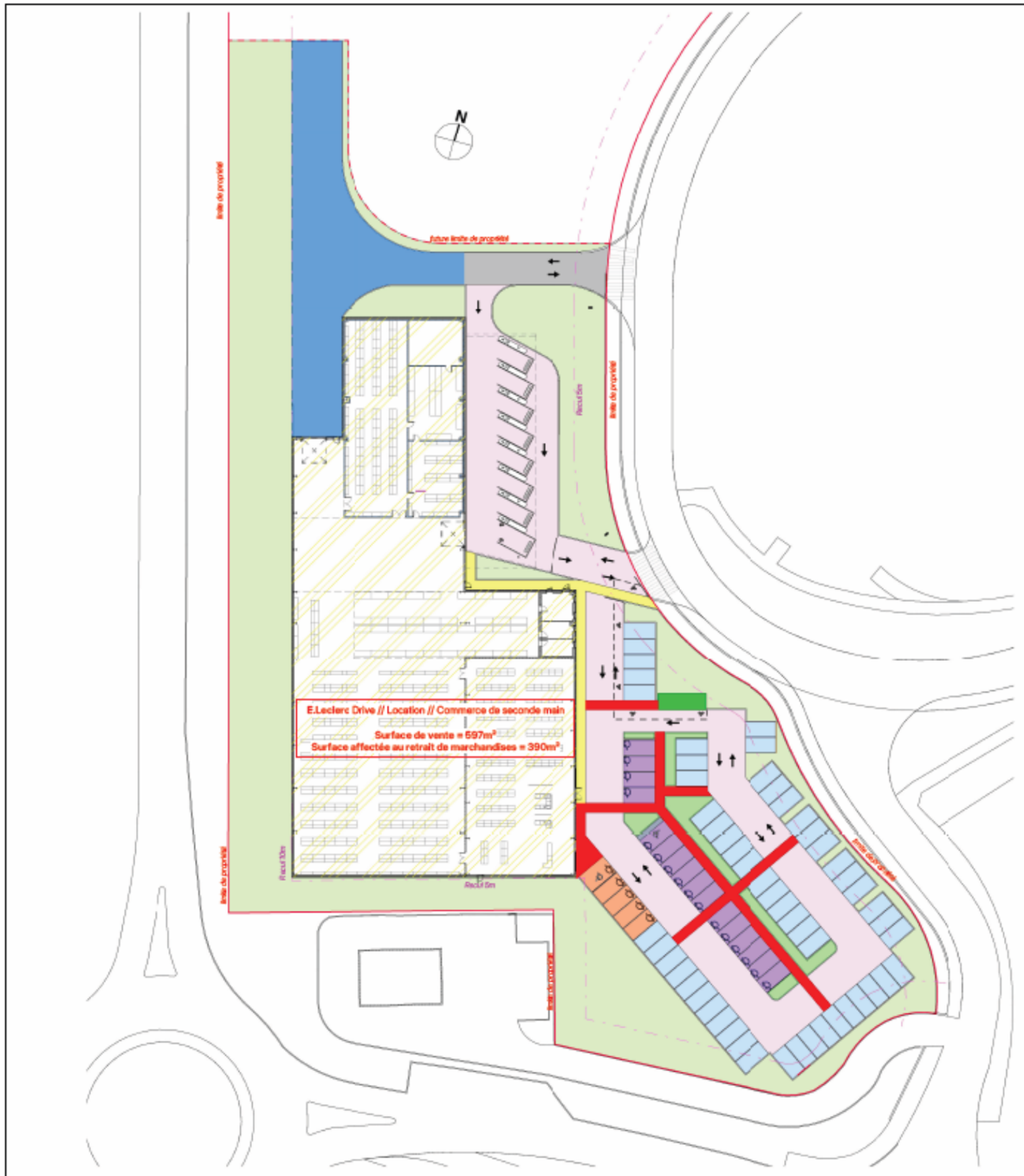


UC : La zone UC est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales, correspondant, sur l'agglomération de Chemillé, aux sites des Trois Routes, de l'Astrée, du Chalet, de La Barre, de l'Espérance (route de St-Lézin), ainsi qu'à l'espace commercial de Valanjou entre Joué et Gonnord.

Un secteur **1AUc 3 Routes, à vocation dominante d'activités commerciales** a été créé, identifiant l'extension du secteur commercial des Trois Routes,

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

Le projet respecte la loi ALUR : ratio de 74,7 %, ci-dessous le calcul.



Détermination de la surface de plancher du projet affectée au commerce (SDP) :	RDC (en m²)	3032,00
	SDP :	**3032,00**
Détermination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement :	*Coefficient (loi ALUR)*	*0,75*
	Surface maximale de l'aire de stationnement (en m²)	2274,0

	Type de surface	Coefficient de pondération	Surface réelle (en m²)	Surface à prendre en compte (en m²)
Surface à prendre en compte pleinement	Places de stationnement imperméabilisées (PMR, familiale, covoiturage et autres)	1	16,5	16,5
	Voirie d'accès imperméabilisées (chaussée)	1	1635	1635
	Cheminements piétons	1	184	184
Surface à prendre en compte pour moitié	Places perméables (hors enrobé drainant)	0,5	862,5	431,25
Surface à déduire	Places dédiées à l'autopartage	0	0	0
	Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	0	66,5	0
	Espaces paysagers en pleine terre	0	139	0
Total de l'emprise au sol de l'aire de stationnement			**2381,3**	**2266,75**

Le projet respecte bien les prescriptions de la loi ALUR, avec une surface de stationnement de 2266,75m²

Légende

- Voirie de distribution drainante
- Voirie de distribution imperméabilisée
- Surface de livraison
- Espace vert
- Espace vert stationnement
- Cheminement piéton imperméabilisée
- Cheminement piéton imperméabilisée stationnement
- Places perméables
- Places pré-équipées pour véhicules électriques
- Places équipées pour véhicules électriques
- Abri vélo

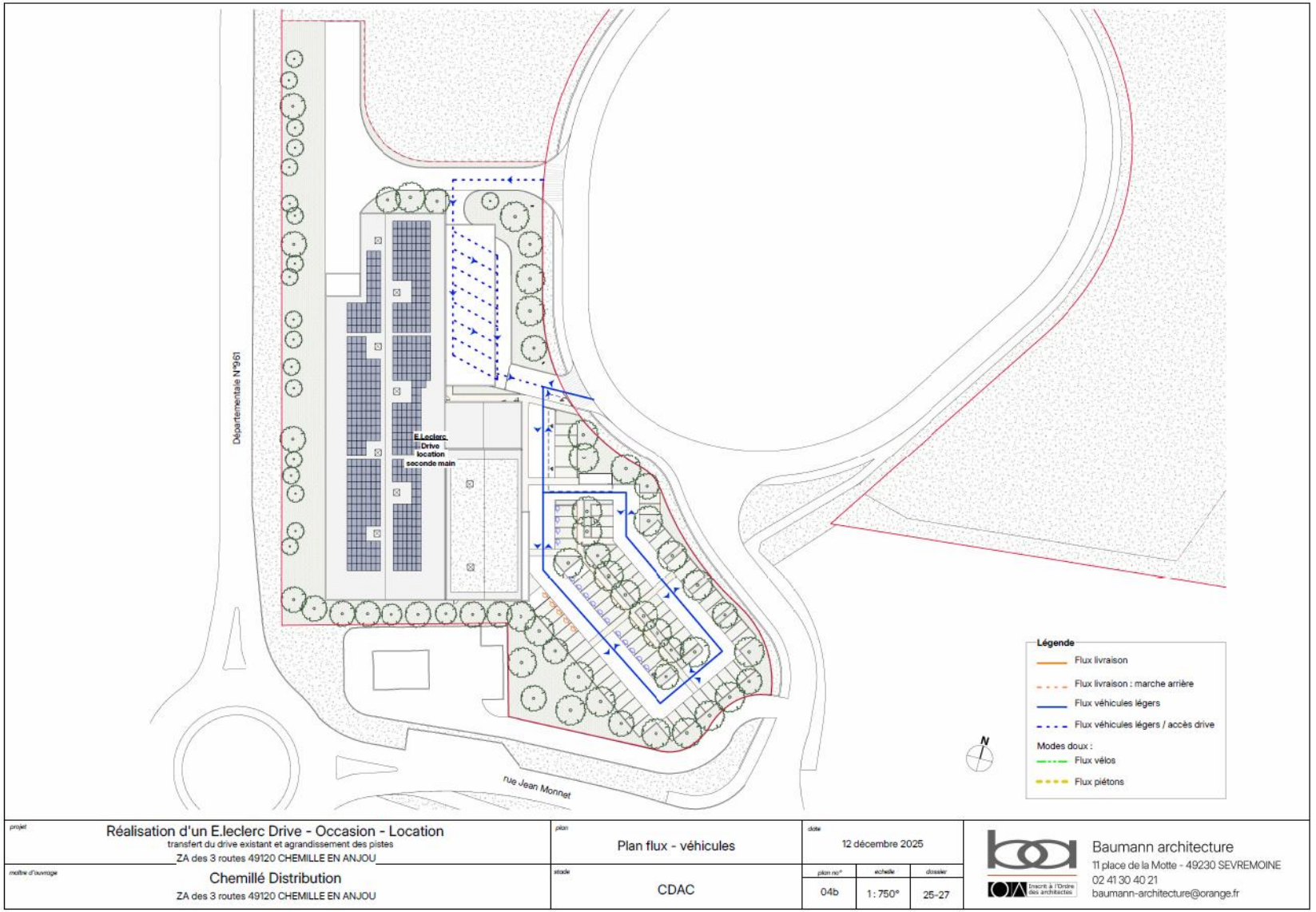
projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Plan loi ALUR	date: 12 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 05	échelle: 1 : 750°	dossier: 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr
Inscrit à l'Ordre des architectes

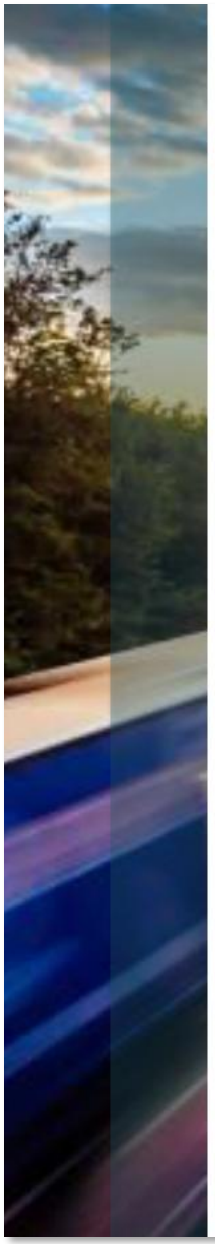
3. Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes

Le site du projet est accessible depuis la voirie interne de la zone commerciale.

Plan des flux véhicules légers



Une étude de trafic a été réalisée par la société POLYGONE, *ci-dessous et pages suivantes, quelques extraits de l'étude (étude complète en annexe).*



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX SUPPLEMENTAIRES

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET

L'estimation des flux induits par le projet est évaluée à partir des chiffres d'affaires potentiels et des paniers moyens. Elle est estimée à 116 clients supplémentaires par jour, 12 employés et 3 livraisons par jour (1 poids-lourd et 2 petits porteurs).

Projet extension	Nombre de clients générés par le projet	Employés	Livraison par jour	
			PL	Petits porteurs
E. LECLERC DRIVE	30	5	1	2
Projets création				
E. LECLERC OCCASION	66	4	/	/
LOCATION E. LECLERC	20	3	/	/
TOTAL GENERAL	**116**	**12**	**1**	**2**

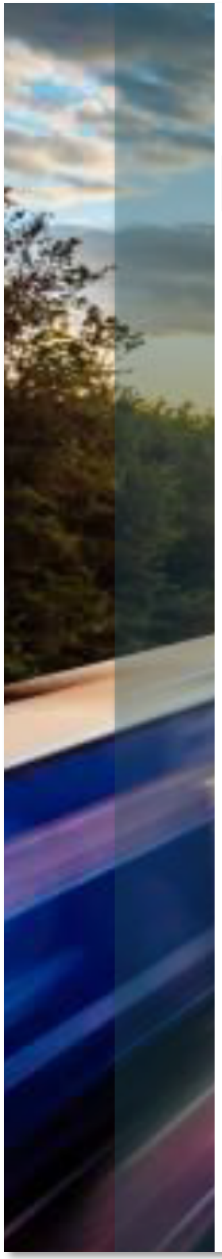
Soit un total de 131. Trajets que nous doublons compte tenu d'un aller / retour par véhicule, soit un total de 262.

Les seuils 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 2025

35



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	6 015	92	6 107	20 000	13 893	69,5%
Point 2	3 067	47	3 114	10 000	6 886	68,9%
Point 3	2 036	31	2 067	10 000	7 933	79,3%
Point 4	6 015	92	6 107	20 000	13 893	69,5%

** TMJO (Taux Moyen Jour Ouvré) calculé du lundi au vendredi*

Bien que l'axe sur lequel sont situés les points n° 2 et 3 soit en double sens, nous avons volontairement abaissé le seuil de saturation à 10 000 véhicules par jour, étant donné la fréquentation de la voie et sa largeur.

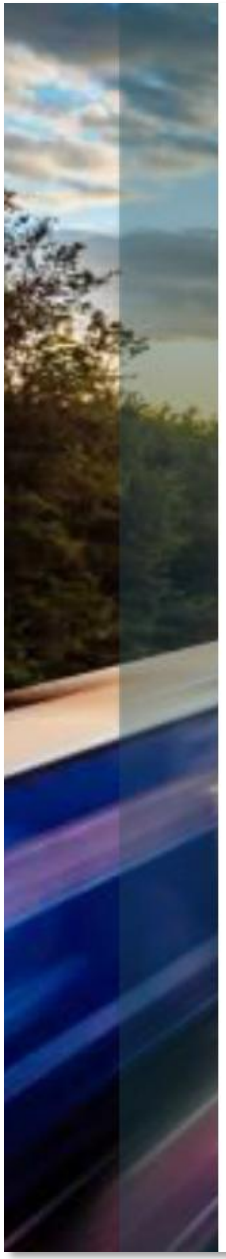
Capacité >30%= fluide
Capacité entre <30% et 15%> = dense
Capacité <15% = difficile
Capacité <= 0 % = saturé

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 :
6 015 (TMJO) + 92 (flux générés par le projet) = 6 107 (TMJO projeté).
20 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) – 6 107 (TMJO projeté) = 13 893 (flux restant avant saturation)
13 893 (flux restant avant saturation)/20 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) = 69,5 %.
La capacité se situe en-dessous des 30 % donc la circulation sera fluide.

36



ANALYSE DU PROJET

ESTIMATION DES FLUX EN HEURE DE POINTE

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	216	5	221	2 000	1 779	88,9%
Point 2	573	14	587	1 000	413	41,3%
Point 3	194	5	199	1 000	801	80,1%
Point 4	103	2	105	2 000	1 895	94,7%

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 :

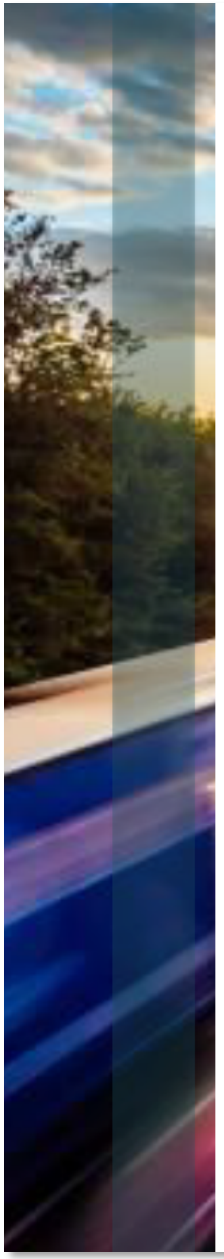
216 (Circulation maximale en heure de pointe) + 5 (flux générés par le projet à l'heure) = 221 (Circulation maximale projetée).

2 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe à l'heure) – 221 (Circulation maximale projetée) = 1 779 (flux restant avant saturation)

1 779 (flux restant avant saturation)/2 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) = 88,9 %.

La capacité résiduelle se situe au-dessus des 30 % donc la circulation sera fluide en heure de pointe maximale.

38



SYNTHESE

- Le point le plus fréquenté observé de la zone d'étude est le point n° 4 situé sur la D961 avec au global une fréquentation de 41 374 véhicules par semaine, 5 911 véhicules / jour et 6 015 véhicules / jour ouvré (hors samedi et dimanche).

- Le point n° 3, situé 15 rue Jean Monnet, est le moins fréquenté : 11 529 véhicules par semaine.

- Nous avons observé la circulation des giratoires de la zone en heure de pointe du soir : observation effectuée le jeudi 27 novembre 2025 entre 17h00 et 18h15. La circulation est globalement fluide.

- Le projet générera environ 131 véhicules supplémentaires / jour (TMJO, hors samedi et dimanche), soit 262 trajets (en cumulant les allers et retours), répartis comme suit : 92 au point n° 1, 47 au point n° 2, 31 au point n° 3 et 92 au point n° 4.

- Après projet, en tenant compte d'une augmentation du trafic, les capacités résiduelles des axes étudiés **sur une journée** s'établiront entre 68,9 % et 79,3 %. Elles demeureront donc en-dessous des seuils de saturation.

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

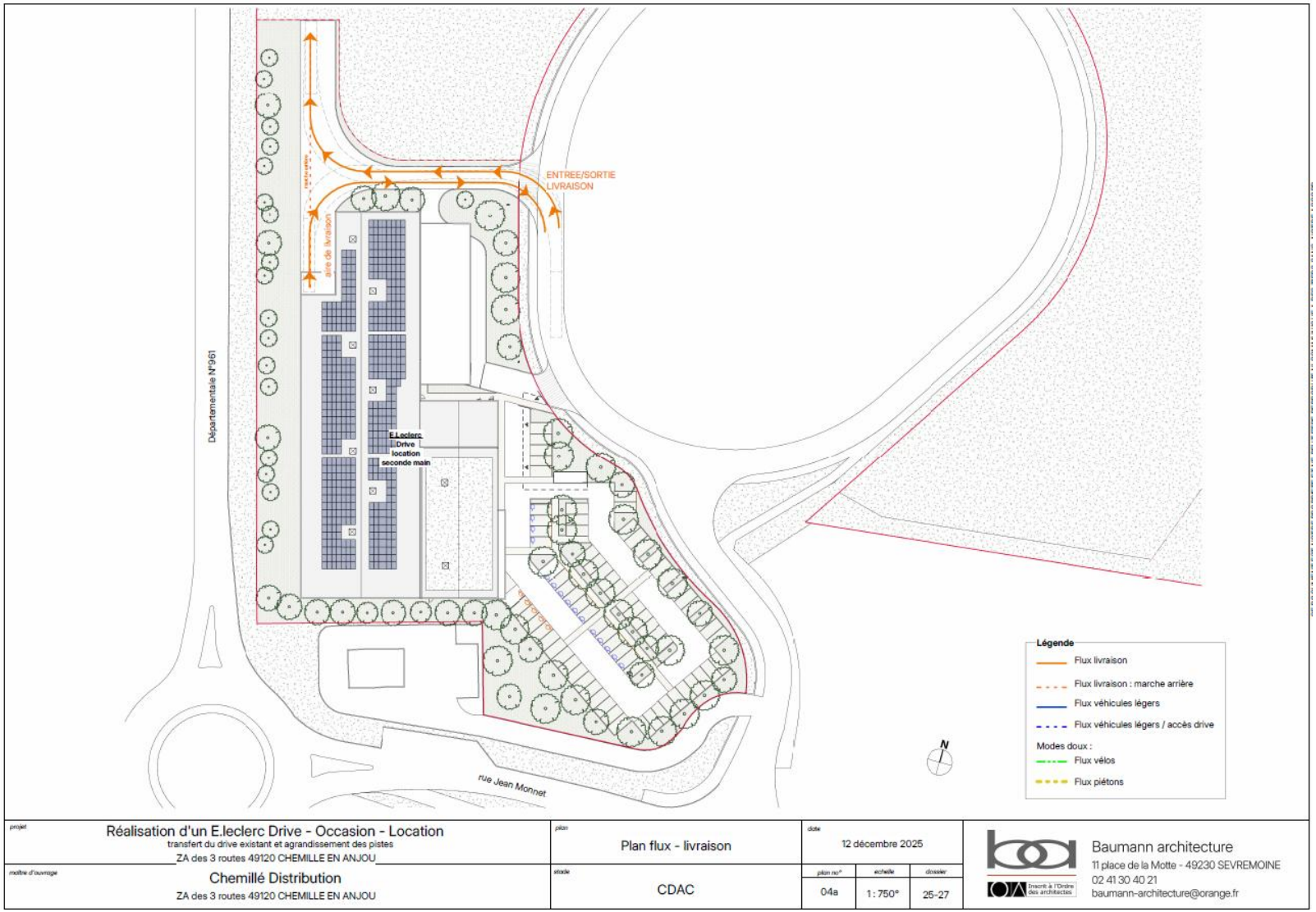
- En conclusion, les statistiques détaillées dans cette étude ne font état d'aucun taux de saturation en heure de pointe maximale des axes routiers avec la réalisation de ce projet.

- En conséquence, le projet n'aura pas de réel impact sur le trafic.

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

Actuellement, le Drive compte trois livraisons par semaine. Avec le projet, il faudra compter une livraison par jour. Le concept Seconde Main ne génèrera aucune livraison.

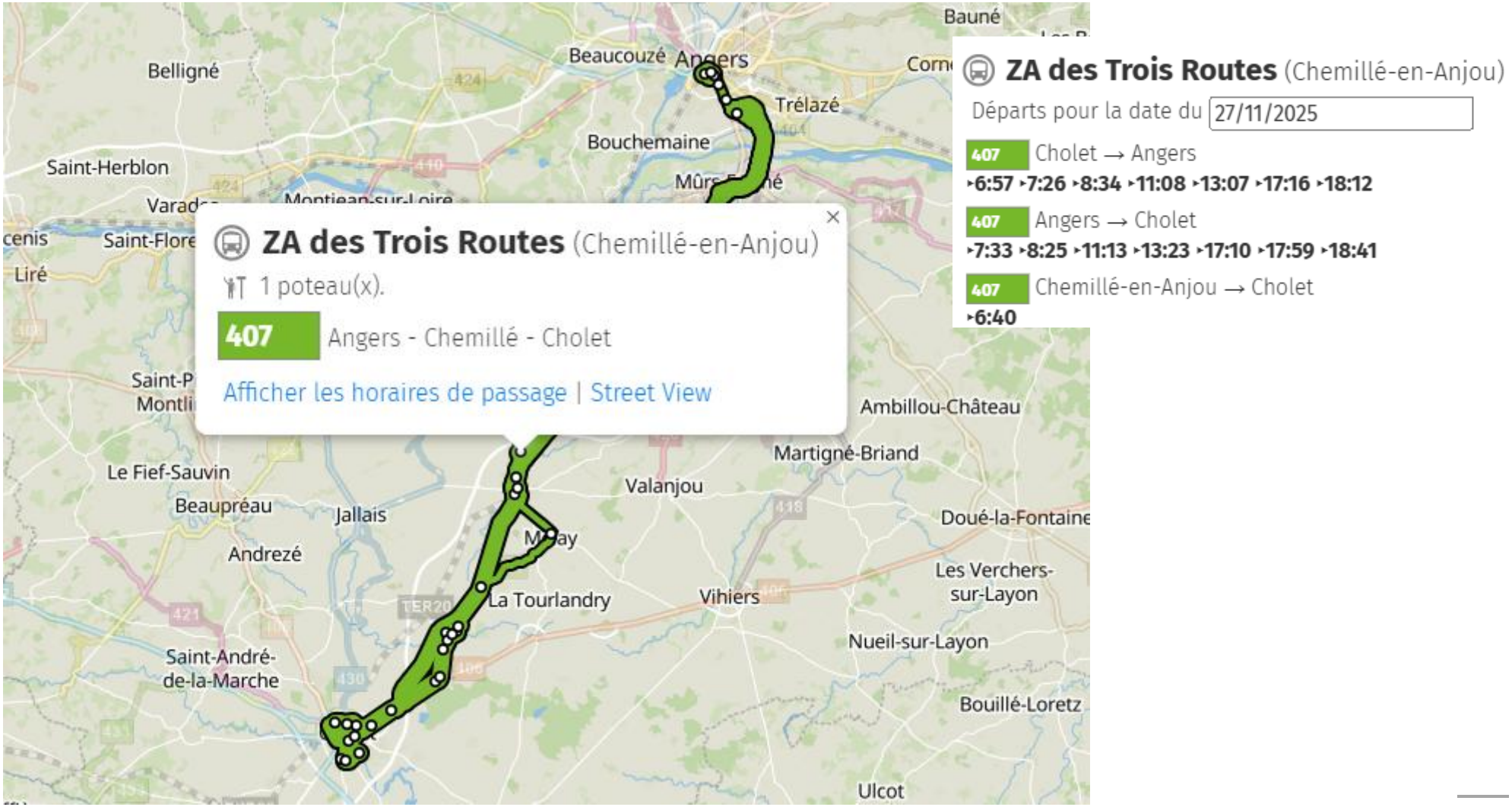
Plan des flux de livraisons



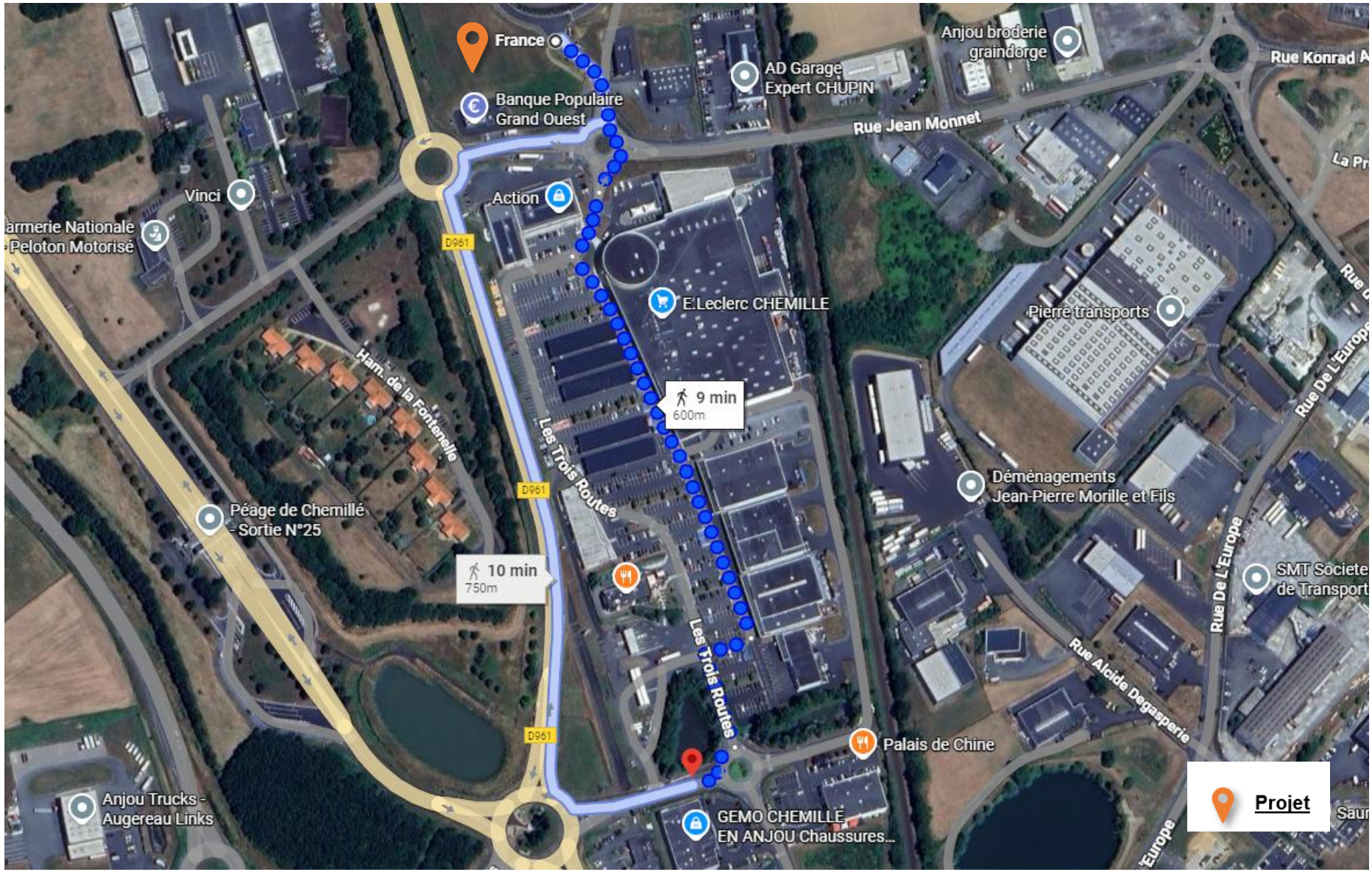
5. Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, de la fréquence et de l'amplitude horaire de la desserte de ces arrêts

Le réseau ALEOP dessert la commune de Chemillé-en-Anjou. La ligne 407 (Cholet-Angers) dessert la zone commerciale à l'arrêt ZA des Trois Routes.

Ci-dessous, le plan de la ligne et les horaires de passage :



L'arrêt est situé à 600 mètres du Centre E. LECLERC, soit 9 minutes en temps-trajet piéton, *voir carte temps de trajet piéton ci-dessous.*



Vue de l’arrêt ZA des Trois Routes



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

La circulation automobile

La clientèle sera principalement motorisée.

La circulation par les modes doux

Le site est accessible en transports en commun, mais les horaires sont limités.

Les aménagements voués aux déplacements piétons et cyclistes permettent d'envisager cette desserte.

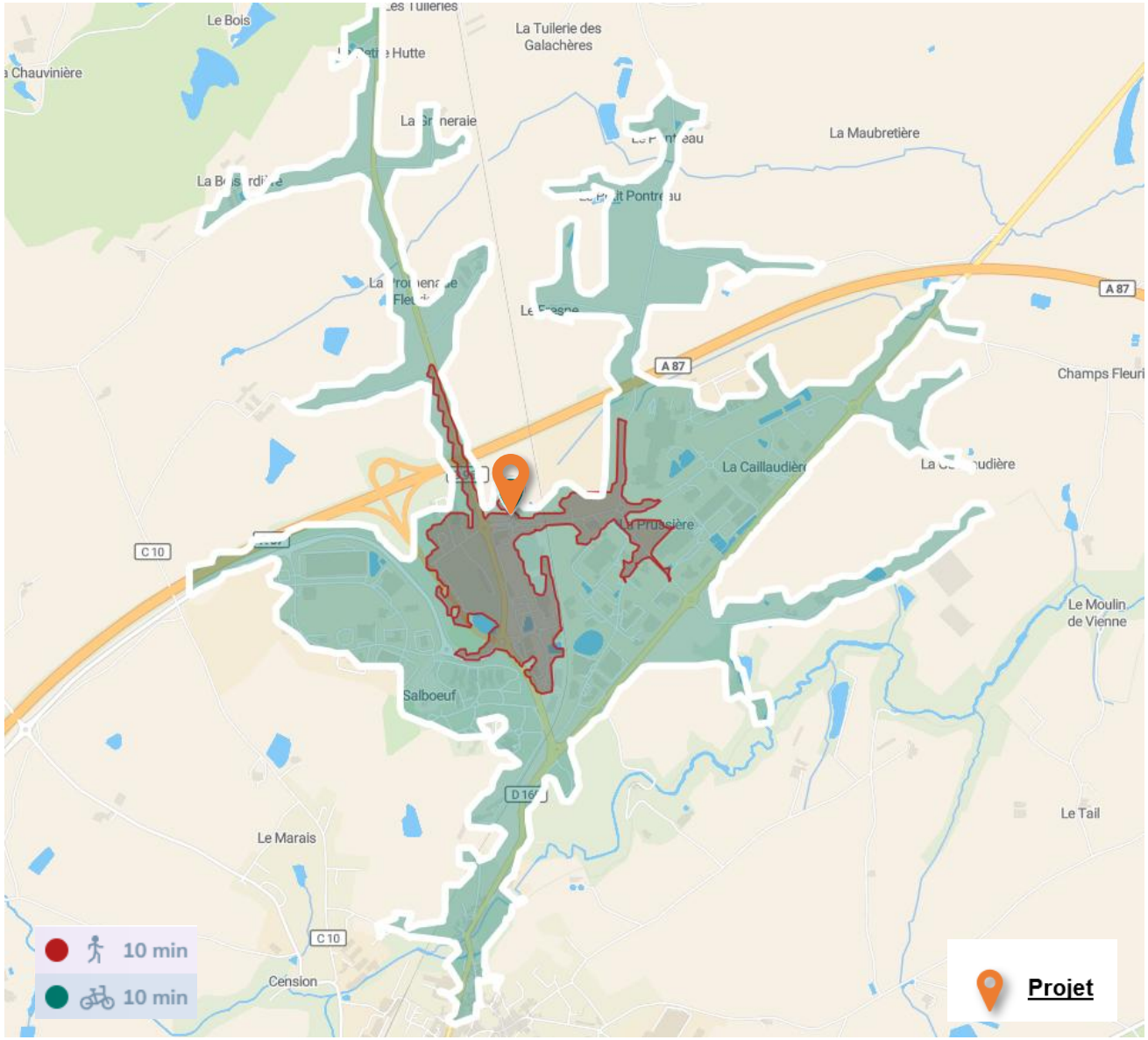
Estimation des parts modales :

Clientèle motorisée : 97,5 %

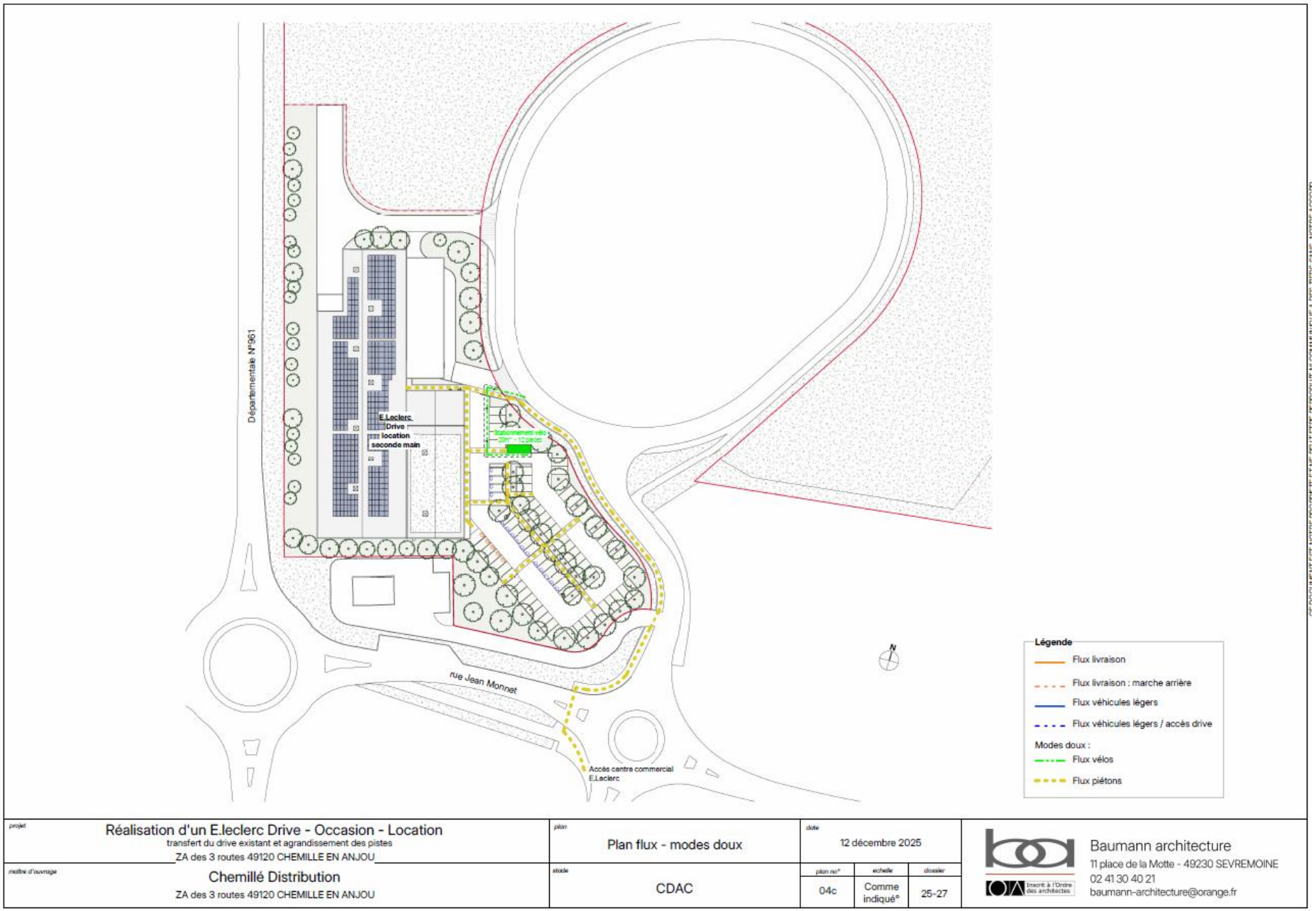
Clientèle modes doux : 2 %

Clientèle transports en commun : 0,5 %

Périmètre accessible aux piétons et cyclistes autour du projet



Ci-dessous, plan des flux modes doux



projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Plan flux - modes doux	date: 12 décembre 2025		Baumann architecture 11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE 02 41 30 40 21 baumann-architecture@orange.fr
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 04c	échelle: Comme indiqué°	dossier: 25-27

7. En cas d'aménagements envisagés de la desserte du projet : tous documents garantissant leur financement et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial pour les aménagements pris en charge au moins pour partie par les collectivités territoriales, la mention des principales caractéristiques de ces aménagements, une estimation des coûts indirects liés aux transports supportés par les collectivités comprenant la desserte en transports en commun, ainsi qu’une présentation des avantages économiques et autres, que ces aménagements procureront aux collectivités

Le projet se raccordera à la voirie créée par le permis d’aménager, avec deux accès distincts. Le premier accès desservira l'aire de livraison et l'entrée du drive. La seconde desservira l'entrée-sortie du stationnement clientèle et la sortie de drive. Un accès piéton sera également prévu, permettant le raccordement au cheminement piéton existant. Une voie cyclable sera matérialisée au sol pour faciliter l’accès des cyclistes.





EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

Une étude énergétique a été réalisée par la société SOLARA. Ci-dessous, les extraits de l'étude :

L'isolation :

1. REGLEMENTATION THERMIQUE – CONSOMMATIONS REGLEMENTAIRES

Les bâtiments créés seront conformes à la Règlementation Thermique en vigueur.

Les zones réaménagées se conformeront à la RT Existant.

Les choix de sobriété énergétique du projet permettent d'envisager un gain de 15.4 % sur le Bbio max (Besoin Bioclimatique représentant l'efficacité énergétique du bâti).

2. OPTIMISATION DE L'ENVELOPPE

MATERIAUX MIS EN ŒUVRE

Le projet mettra en œuvre un maximum de matériaux durables sur la nouvelle extension.

La couverture de la nouvelle construction sera en teinte claire afin de réduire l'absorption de chaleur et d'améliorer le confort thermique en période estivale.

ISOLATION THERMIQUE

L'objectif sera d'aller au-delà des minimas de la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire et de réaliser une enveloppe performante thermiquement.

On visera :

- Un gain sur le Bbio de près de 15.4%
- Un gain sur le Cep de près de 14.3%

PRECONISATIONS ISOLANTS

Parois	Type Isolant préconisé
Murs extérieurs zones chauffées	Rockbardage Energy Avec Laine de roche Ep. 130 mm **Résistance thermique : 3.9 m².K/W**
Toiture zones chauffées	Rockacier Energy Avec Laine de roche Ep. 160 mm **Résistance thermique : 4 m².K/W**

Attestation RT2012 ci-après :

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. Nivot

représentant de la société SAS CHEMILLÉ DISTRIBUTION situé à :

Adresse	Za des 3 Routes		
Code postal	49120	*Localité*	CHEMILLÉ

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'oeuvre(*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

Transfert du Drive

Située à :

Adresse	ZA des 3 routes		
Code postal	49120	*Localité*	CHEMILLE

Référence(s) cadastrale(s) : ZX100

Coordonnées du maître d'oeuvre (*optionnel*) : BAUMANN ARCHITECTURE

Adresse	11 Place de la Motte		
Code postal	49230	*Localité*	Sevremoine

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.

4ec0cbcbe1a310d9ba5dec2e21da4263 - V5.0

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Drive

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	775.50
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 :	211.50	$Bbio_{max}$:	250.00
Bbio ≤ $Bbio_{max}$:			OUI

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	NON
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	NON
Autres (*préciser*)	NON

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 16/12/2025

Signature :

ef58a73ec9230f0f337afe94abb4e1c8 - V5.0

Le froid commercial :

1. PRODUCTION DE FROID

La production de froid du Drive sera centralisée





La nouvelle production sera neutre en termes d'impact carbone (aucun fluide HFC) elle sera du type CO2

Gain de 100 % des émissions de CO2 liées aux fluides.

La nouvelle production sera prévue avec des options optimisant ses consommations d'énergie :

- Variation de fréquence sur au moins un compresseur par centrale
- HP flottante
- BP Flottante
- Compression parallèle
- Aimants permanents
- Ejecteurs gaz et liquides

Gain de 30 % de la consommation par rapport à une installation standard.

2. MEUBLES FROIDS

Le Drive va s'équiper de nouveaux meubles froids possédants de bonnes caractéristiques énergétiques.

Afin d'optimiser les consommations :

- Tous les meubles mis en place seront équipés de ventilateurs à basse consommation

Gain de 20 % de la consommation des vitrines.

- Les vitrines frigorifiques positives et négatives seront :
  - Equipées de portes à double vitrage pour limiter les déperditions



Gain de 40 % de la consommation des vitrines.

  - De faible hauteur (2 mètres) pour diminuer les déperditions frigorifiques

Gain de 10 à 15 % sur la consommation de froid du meuble.

Ce choix permet de faire fonctionner l'ensemble des meubles réfrigérés sur les mêmes réglages, et permet donc de **fortement optimiser les températures de production réglées sur les centrales frigorifiques.**

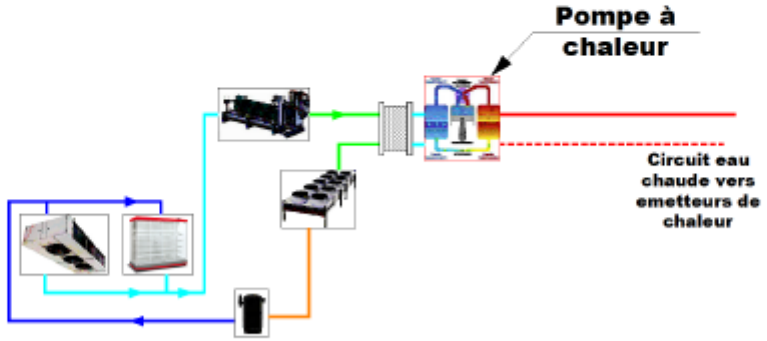
Le chauffage :

1. RECUPERATION DE CHALEUR

Il sera prévu une installation récupérant la chaleur sur la production de froid pour chauffer le Drive

Le principe consistera à installer des échangeurs de chaleur au refoulement des compresseurs, permettant de récupérer la chaleur normalement évacuée en toiture et de l'utiliser pour chauffer le bâtiment.

La température de l'eau sera réhaussée par une pompe à chaleur Eau/Eau, afin de ne pas pénaliser la performance de l'installation frigorifique en hiver.



Gains énergétiques liés à la récupération de chaleur : 80% sur la consommation de chauffage

L'éclairage :

1. PRODUITS LEDS

Tous les éclairages du projet sont à base de LED graduables.

Les produits choisis seront garantis 5 ans minimum et avec un facteur de dépréciation du flux élevé à 50 000 heures (par exemple L90 à 50 000 heures).

Ceci permet de disposer des sources les plus performantes à l'installation et sur la durée de vie du matériel.

La durée de vie théorique minimale des éclairages LED est de 50 000 heures.



2. GRADATION DE L'ECLAIRAGE

L'éclairage naturel sera valorisé par un système de gradation de l'éclairage artificiel.

Ce système permet de diminuer ou d'augmenter progressivement l'éclairage artificiel en fonction des apports de lumière naturelle.

Gain de 15 % de la consommation par apport à un éclairage sans gradation.

GTB :

1. GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

Le nouveau bâtiment sera piloté par un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB). Ce dernier permettra le contrôle des différents postes de dépenses énergétique.

Celle-ci permettra de contrôler en permanence les postes les plus susceptibles aux dérives, à savoir (par ordre d'importance) :

- La production de froid
- Le chauffage et le rafraîchissement dans leur ensemble,
- L'éclairage dans son ensemble,

La GTB viendra par ailleurs superviser la production des centrales photovoltaïques en toiture pour garantir une performance optimale

Ses principaux niveaux d'action se situeront donc :

Domaine d'application	Actions
Chauffage et Climatisation	Commande des appareils de chauffage et rafraichissement en fonction des plages horaires, des températures extérieures, des demandes de chauffage ou rafraichissement, etc.
Eclairages	Commande des différents éclairages en fonction des paramétrages horaires. Contrôle des éclairages leds par gradation
Photovoltaïque	Sonde d'ensoleillement – contrôle production – gestion défauts
Défauts techniques	Gestion et visualisation des alarmes et des défauts.
Gestion des consommations	Compteurs d'énergie électrique sur postes clés (froid, chauffage, climatisation ...). Compteurs sur principaux postes de consommateurs d'eau.

Economie : 5 à 10 % de la consommation annuelle par rapport à un fonctionnement sans GTB

2. CONTROLE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le suivi à distance des installations du site sera assuré par un contrat de contrôle des performances énergétiques.

La mission de contrôle des performances inclut :

- La remise d'un rapport annuel des performances obtenues :
  - Comparaison des performances par usage sur 3 années.
  - Calcul de ratio de consommation par usage et comparaison entre site de même importance.
- La réception des alarmes sur pertes des performances et intervention auprès des installations concernées (par ordre d'importance) :
  - Réglages anormaux.
  - Consommation anormale des postes assujettis à dérives.
  - Anomalies diverses.
- Le paramétrage des consignes (température, pression, seuil de luminosité...)
- Les réglages des horaires, ...
- Le suivi de la production d'énergie électrique des centrales photovoltaïques

2. Description des énergies renouvelables intégrées au projet et de 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

Énergies renouvelables

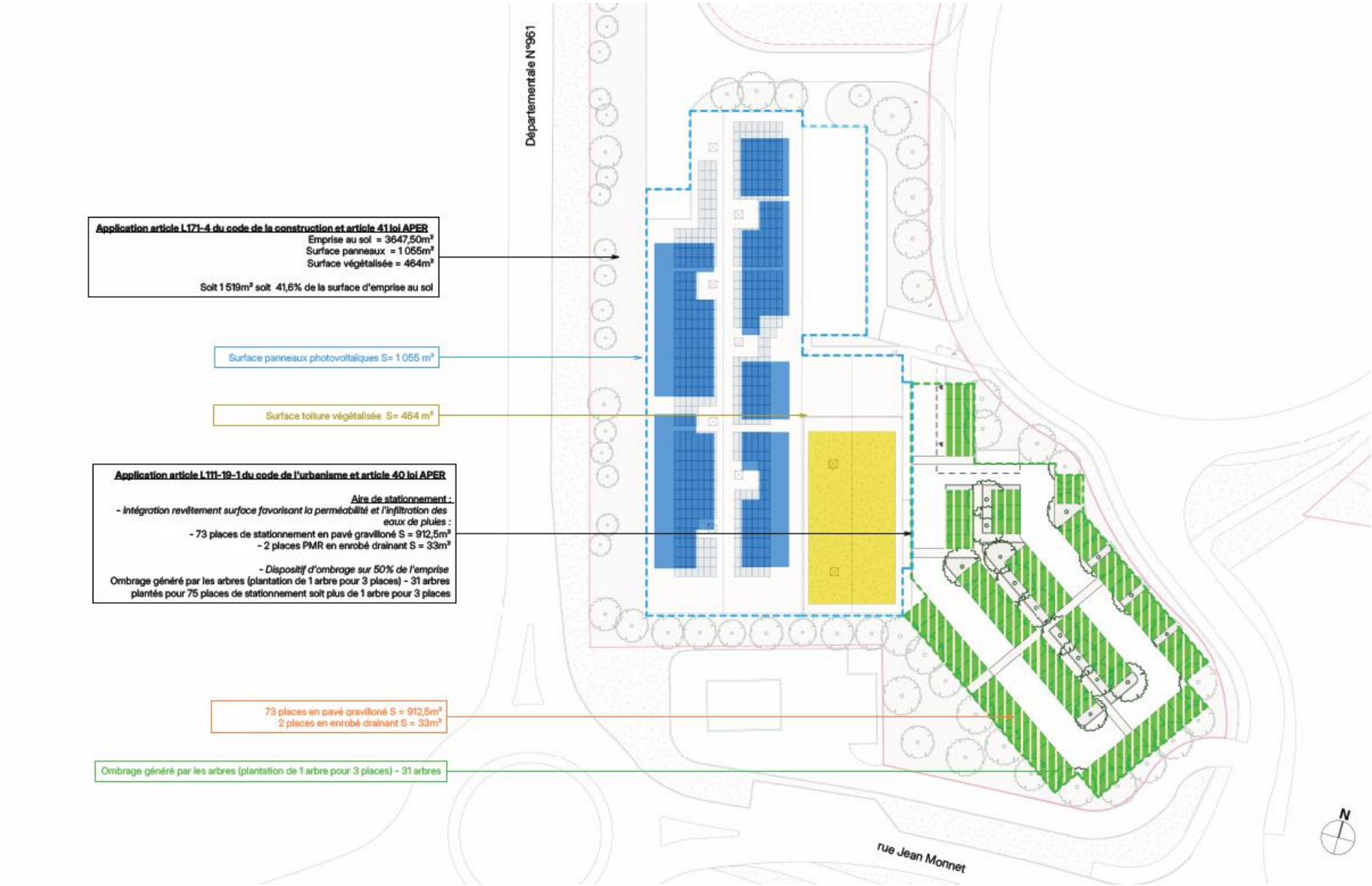
Le projet prévoit 1 055 m² de panneaux photovoltaïques.
Cette installation correspond à une puissance de 242.88 kWc et sera raccordée en autoconsommation.

Le projet prévoit aussi une toiture végétalisée de 464 m².

	Projet	% de surface de toiture : 3 647,50 m²
Surface des panneaux photovoltaïques	1 055 m²	28,9 %
Surface de toiture végétalisée	464 m²	12,7 %
TOTAL	**1 519 m²**	**41,6 %**

Page suivante, plan loi APER

Extraits de l'étude SOLARA, pages suivantes.


Départementale N°961
Application article L.171-4 du code de la construction et article 41 loi APER
Emprise au sol = 3647,50m²
Surface panneaux = 1 055m²
Surface végétalisée = 464m²
Soit 1 519m² soit 41,6% de la surface d'emprise au sol
Surface panneaux photovoltaïques S= 1 055 m²
Surface toiture végétalisée S= 464 m²
Application article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et article 40 loi APER
Aire de stationnement :
- Intégration revêtement surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluies :
- 73 places de stationnement en pavé gravillonné S = 912,5m²
- 2 places PMR en enrobé drainant S = 33m²
- Dispositif d'ombrage sur 50% de l'emprise
Ombrage généré par les arbres (plantation de 1 arbre pour 3 places) - 31 arbres plantés pour 75 places de stationnement soit plus de 1 arbre pour 3 places
73 places en pavé gravillonné S = 912,5m²
2 places en enrobé drainant S = 33m²
Ombrage généré par les arbres (plantation de 1 arbre pour 3 places) - 31 arbres
rue Jean Monnet
N

3.2. PRODUCTION PHOTOVOLTAÏQUE

L'énergie estimative produite par la future centrale en autoconsommation sur le Leclerc Drive sur la première année est la suivante :

Le graphique ci-dessous permet d'observer les périodes auxquelles la production est maximale,

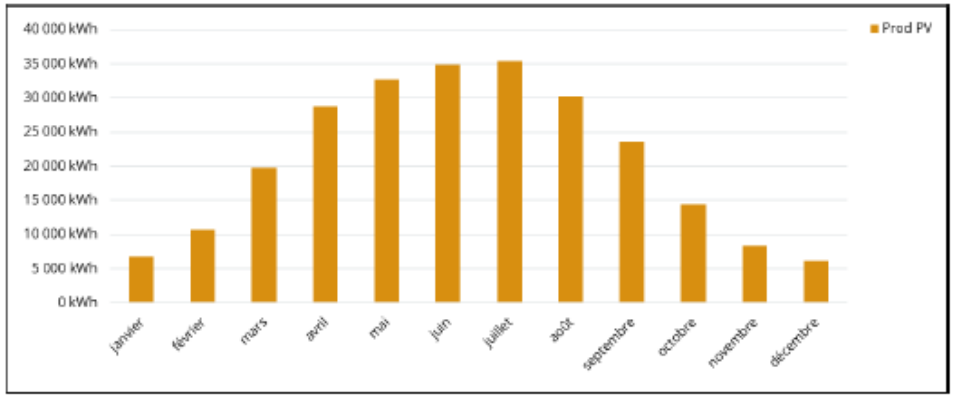


Figure 4 : Production estimative annuelle par centrale photovoltaïque

Ainsi la production estimative photovoltaïque annuelle de l'ensemble des installations photovoltaïques prévus dans le cadre du projet sera d'environ 251 799 kWh/an.

Une telle production permettrait d'alimenter 58 foyers en électricité la première année (*)

(*) foyers d'une surface moyenne de 93.2 m², avec chauffage et cuisson au gaz.

4. TEMPS DE RETOUR ENERGETIQUE (TRE)

Pour évaluer l'efficacité énergétique des installations photovoltaïques, le temps de retour énergétique (TRE) est calculé. Ce dernier, indique le délai nécessaire pour que l'énergie produite compense celle consommée pour fabriquer et installer le système. C'est un indicateur clé de la performance environnementale d'une installation photovoltaïque

Les deux centrales photovoltaïques (en toiture et en ombrières) sont traitées pour déterminer le temps de retour énergétique.

Sur les deux centrales, le système photovoltaïque produit **7,8 fois plus d'électricité** sur 30 ans qu'il n'en a consommé pour sa fabrication, son transport, son installation, son exploitation, sa maintenance et son démantèlement.

Retour énergétique *(électricité)*	Retour énergétique *(énergie primaire)*	Temps de retour énergétique
7,8	17,9	1,7 ans

Tableau 1 : Retour énergétique

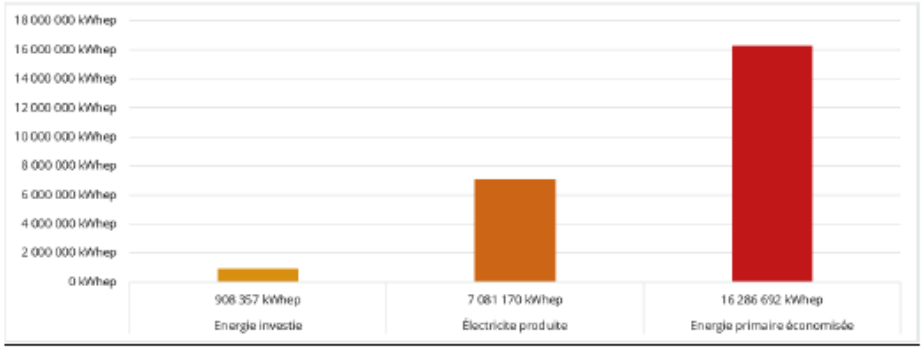


Figure 5 : Graphique des économies d'énergie grâce à l'installation

Comparaison avec d'autres sources d'énergie :

Le TRE du photovoltaïque est nettement inférieur à celui d'autres sources d'énergie, telles que les centrales électriques au charbon (TRE de 20 à 30 ans) ou au gaz naturel (TRE de 10 à 20 ans).

Impact environnemental et bénéfices du photovoltaïque :

Au-delà du TRE, il est important de considérer l'impact environnemental global du photovoltaïque sur l'ensemble de son cycle de vie. Le photovoltaïque est une source d'énergie renouvelable qui ne produit pas d'émissions de gaz à effet de serre pendant son fonctionnement, ce qui contribue à la lutte contre le changement climatique.

5. ANALYSE DU CYCLE DE VIE ET TEMPS DE RETOUR CARBONE

Outre le temps de retour énergétique intéressant de l'installation photovoltaïque, l'intérêt principal du solaire est son impact environnemental qui permet une réduction des gaz à effet de serre, du fait de sa production décarbonée d'électricité pendant son utilisation.

Les modules constituent le plus souvent l'essentiel de l'empreinte carbone d'un système photovoltaïque.

Les panneaux utilisés ont une empreinte moyenne de 550 kgCO2/kWc, ce qui correspond ici à 17,4 gCO2-eq/kWh pour les seuls modules, mais ne prend pas en compte l'impact carbone des autres équipements comme les onduleurs et les câbles, ou les travaux.

Pendant son cycle de vie, la production décarbonée d'électricité de l'installation PV permet d'éviter des émissions provenant d'autres moyens de production d'électricité.

Emissions CO2	Sur 1 an(s)	Sur 10 an(s)
Emissions évitées brutes	68 tonnes CO2 éq	584 tonnes CO2 éq
Poids carbone système PV	4 tonnes CO2 éq	37 tonnes CO2 éq
Emissions évitées nettes	64 tonnes CO2 éq	546 tonnes CO2 éq

Tableau 2 : Emissions CO2 évitées

Sur sa première année, la nouvelle centrale photovoltaïque permettra **d'éviter l'émission de 64tonnes de CO2 (équivalent) dans l'atmosphère.**

Le tableau ci-dessous illustre à l'aide d'exemples concrets ces émissions évitées :

Equivalents CO2	Sur 1 an(s)	Sur 10 an(s)
A/R Paris - New-York	36	309
km en voiture thermique	293 525	2 506 106
années de chauffage au gaz	18	150
années de chauffage élec	58	493
Empreinte carbone d'un citoyen français	7	59

Tableau 3 : Equivalents CO2

Les produits et matériaux utilisés

La peinture

Les peintures utilisées sont classées A+ relativement à leur émission de COV (Composé Organique Volatil) et utilisent l'eau comme solvant. Les peintures sont de qualité professionnelle avec une haute teneur en extrait sec permettant de limiter la quantité utilisée pour un rendu excellent.

Éléments de décor

Dans la mesure du possible, on évitera le recours aux mélaminés et autres bois agglomérés générateurs de COV (Composé Organique Volatil). Les solutions en stratifié compact seront privilégiées pour leur solidité et leur stabilité chimique.

Les matériaux naturels ou recyclables seront privilégiés dans le cadre des travaux d'aménagement, avec notamment des produits éco-labellisés :

- NF Environnement : la certification NF Environnement, délivrée par un organisme indépendant, est un outil de reconnaissance de la qualité écologique d'un produit. Elle garantit sa qualité par la conformité à des normes, ainsi que la limitation de ses impacts sur l'environnement tout au long de son cycle de vie : de sa fabrication jusqu'à son élimination.

- Eco-label européen : L'écolabel européen vise à concevoir et promouvoir des produits (biens et des services) respectueux de l'environnement et de la santé tout au long du cycle de vie (de l'extraction des matières premières à leur utilisation, en passant par leur fabrication). Il s'agit d'un label fiable et officiel, qui couvre une trentaine de catégories de produits : les détergents, le papier, la peinture, …

3. Dans les limites fixées aux articles L.229-25 et R22-47 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

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a posé le principe d'une généralisation des bilans d'émissions de gaz à effet de serre pour un certain nombre d'acteurs.

Les bilans d'émissions de GES ont pour objectif de réaliser un diagnostic des émissions de GES des acteurs publics et privés, en vue d'identifier et de mobiliser les gisements de réduction de ces émissions, pour :

- Les entreprises de plus de 500 salariés (250 dans les DOM),
- Les collectivités de plus de 50 000 habitants,
- Les établissements publics de plus de 250 agents,
- Les services de l'État.

Le projet n'est pas concerné par cette obligation.

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

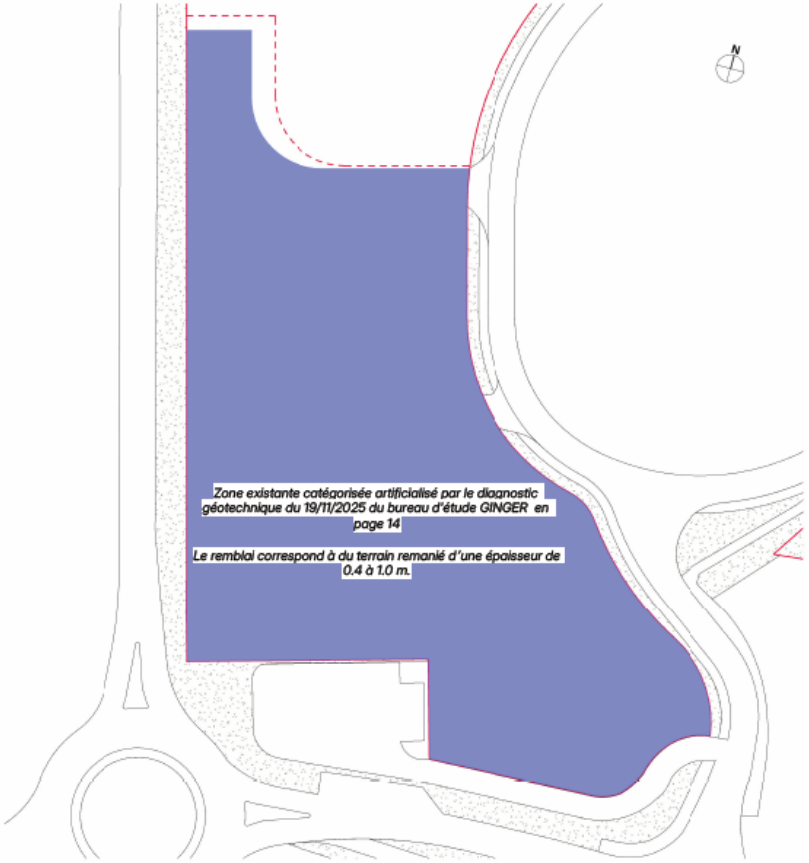
Le projet sera réalisé sur des surfaces déjà artificialisées.

Ci-dessous, le bilan des surfaces perméables/imperméables et artificialisées/non-artificialisées avant et après projet.

	Actuel	Projet	Delta
Surfaces perméables	9 964 m²	5 762 m² *Espaces verts : 3 300,5 m²* *Enrobé drainant : 1 549 m²* *Places perméables : 912,5 m²*	- 4 202 m²
Surfaces imperméables	0 m²	4 202 m²	+ 4 202 m²
TOTAL	**9 964 m²**	**9 964 m²**	**-**

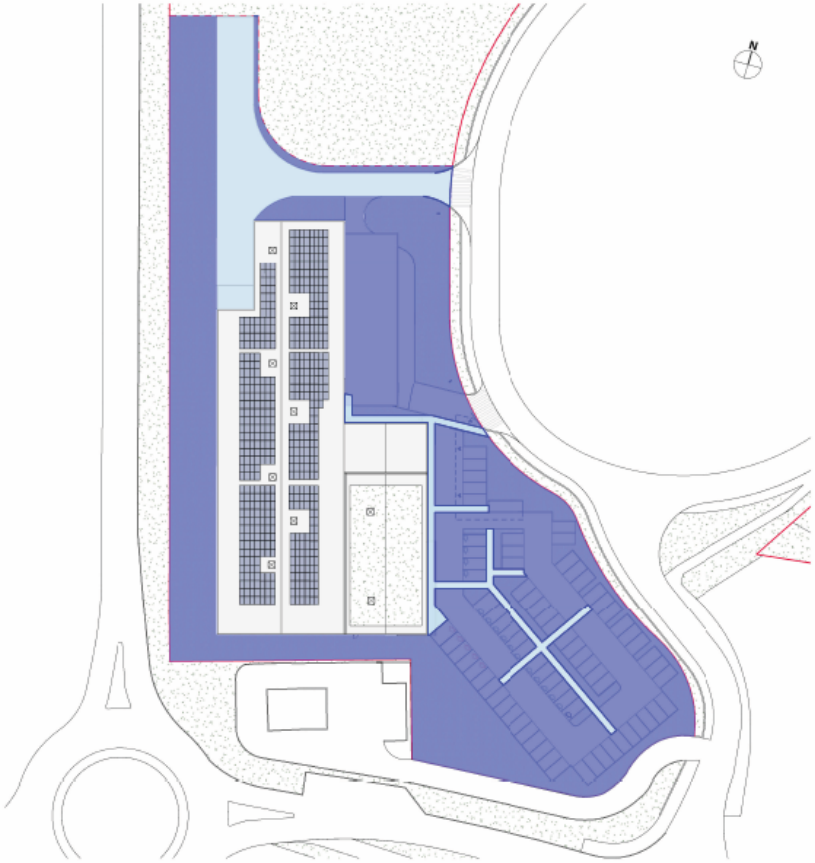
	Actuel	Projet	Delta
Surfaces non-artificialisées	0 m²	3 300,50 m²	**+ 3 300,5 m²**
Surfaces artificialisées	9 964 m²	6 663,50 m²	- 3 300,5 m²
TOTAL	**9 964 m²**	**9 964 m²**	**-**

Plan des surfaces perméables



Plan Masse - imperméable - actuel

	Surface (m²)	% vis à vis du terrain
Surface imperméable	0	0
Surface perméable	9 964	100
Surfaces globales	9 964	100

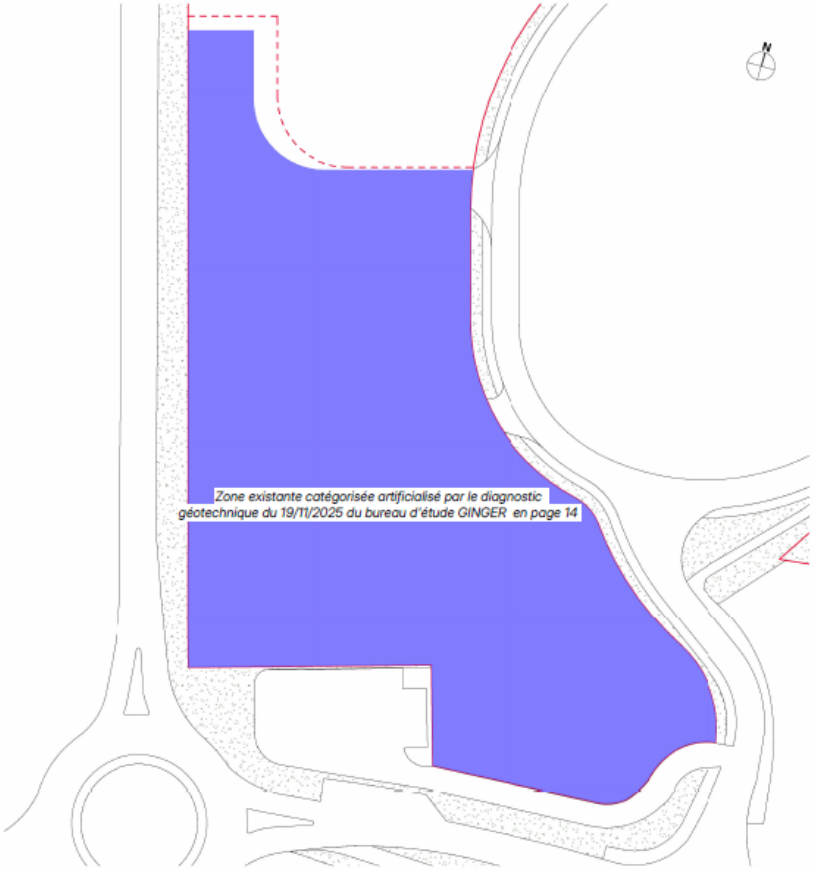


Plan Masse - imperméable - projet

	Surface (m²)	% vis à vis du terrain
Surface imperméable	4 202	42
Surface perméable	5 762	58
Surfaces globales	9 964	100

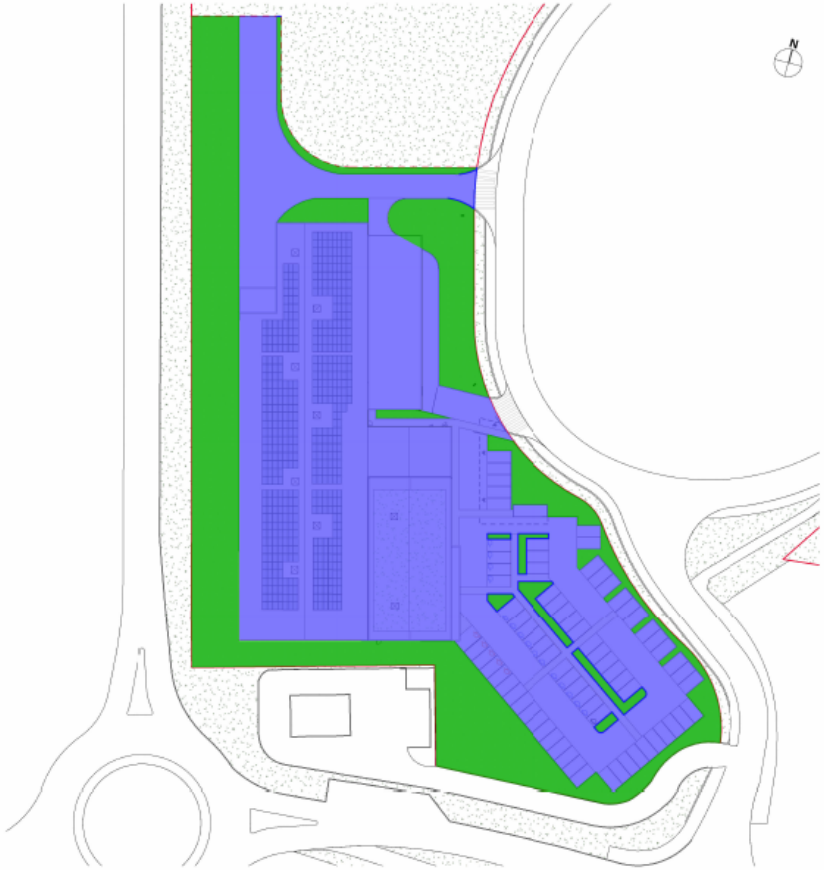
projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Surfaces perméables	date: 12 décembre 2025	Baumann architecture 11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE 02 41 30 40 21 baumann-architecture@orange.fr
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 09 / échelle: Comme indiqué° / dossier: 25-27	Inscrit à l'Ordre des architectes

Plan des surfaces artificialisées



Plan Masse - artificiel - actuel

	Surface (m²)	% vis à vis du terrain
Surface artificialisée	9 964	100
Surface non artificialisée	0	0
Surfaces globales	9 964	100



Plan Masse - artificiel - projet

	Surface (m²)	% vis à vis du terrain
Surface artificialisée	6 663,50	66,9%
Surface non artificialisée	3 300,50	33,1%
Surfaces globales	9 964	100

projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Surfaces artificialisées	date: 12 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 08	échelle: Comme indiqué*	dossier: 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr

5. 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

La gestion des eaux pluviales : une étude hydraulique a été réalisée par la société GINGER CEBTP. La parcelle ne pouvant infiltrer (voir note hydraulique), il sera mis en place une chaussée réservoir pour stocker avec une surverse sur le réseau public. Une cuve de récupération des eaux pluviales de 5 m3 sera aussi installée à l'intérieur du bâtiment.

7 DIMENSIONNEMENT DES DISPOSITIFS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

7.1 Méthodologie générale

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales est effectué selon les préconisations de l'instruction technique 77 :

- Coefficients Montana de Martigné-Briand (49),
- Méthode des pluies,
- Période de retour T = 30 ans,
- Une durée de pluie de 1h à 24 h,
- Vidange des ouvrages de gestion des eaux pluviales en 48h maximum.

7.2 Contraintes

- Nature de sol et perméabilité :

La nature de sol et les essais de perméabilité réalisés sont cohérents et corrects, avec la présence d'argile gravelo sableuse et d'argile sableuse jusqu'à 1.4 m de profondeur, et certainement puissant de plusieurs mètres au droit du site d'étude.
Les perméabilités restent faibles et incompatibles avec une gestion des EP par infiltration (Perméabilité comprises entre $2{,}35.10^{-7}$et $4{,}22.10^{-7}$ m/s (0.85 à 1.52 mm/h).

- Hydrogéologie :

Aucun niveau d'eau n'est identifié jusqu'à 1.4 m de profondeur, et les premières venues d'eau sont augurées sein des fractures du socle sain vers une vingtaine de mètre de profondeur

- Objectifs du PLU :

Rétention infiltration d'une pluie de retour 30 ans
Débit de fuite : 3 l/s/ha (limité à 2.85 l/s en l'occurrence)

- Conclusions :

Réalisation d'un volume de stockage type chaussée réservoir (module alvéolaire) ou tranchée de rétention.

7.3 Chaussée réservoir

Considérant un ouvrage de rétention/'infiltration de type module alvéolaire, à 95 % vide, tel que :

- Indice de vide : 95 % pour des modules alvéolaires ;
- Résistance en compression : 400 kPa minimum ;
- Charge admissible : 40 kPa minimum ;
- Dimensions : Au choix du Maître d'œuvre et du Maître d'Ouvrage, tant que le volume de stockage reste supérieur à 197.35 m^3 ;
- Chambre de visite : 2 chambres de visite, de part et d'autre ;
- Surverse : vers le réseau public.

Le tableau suivant présente quatre dimensionnements envisageables pour la gestion des eaux pluviales, tel que la vidange de l'ouvrage est assurée en moins de 48 h pour une pluie de retour 30 ans.

Ces solutions sont légèrement majorantes, dans la mesure où a été ciblé le volume utile de stockage et non pas le volume total de stockage (garde de 0.25 m).

Variante	1	2	3	4
Longueur	**24 m**	**12 m**	**28 m**	**14 m**
Emprise	**5 m**	**10 m**	**5 m**	**10 m**
Profondeur	**2 m**		**1.75 m**	
Garde (en m)	0.25			
Débit de fuite (l/s)	**2.85**			
Volume utile de stockage (95 %vides)	199.5 m^3			
Volume à stocker pour une pluie 30 ans	197.35 m^3			
Vidange du stockage pour une pluie 30 ans	< 35 h			



baumann architecture
11 place de la Motte - Montfaucon
49230 Sevremoine
tél: 02 41 30 40 21 baumann-architecture@orange.fr
inscrit à l'ordre des architectes pays de la loire - s11332
ets angers - siret 492 988 894 00027 - naf 7111z

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales du projet est assurée par la mise en place d'une chaussée réservoir dimensionnée pour stocker le volume nécessaire lors d'une pluie de période de retour 30 ans, conformément aux prescriptions du PLU. Compte tenu de la faible perméabilité du terrain, l'ouvrage fonctionnera principalement en rétention avec un débit de fuite régulé vers le réseau public. En complément, une cuve de récupération des eaux de pluie de 5 m³ sera installée à l'intérieur du bâtiment afin d'assurer l'arrosage des végétaux du site.
Cf note hydraulique

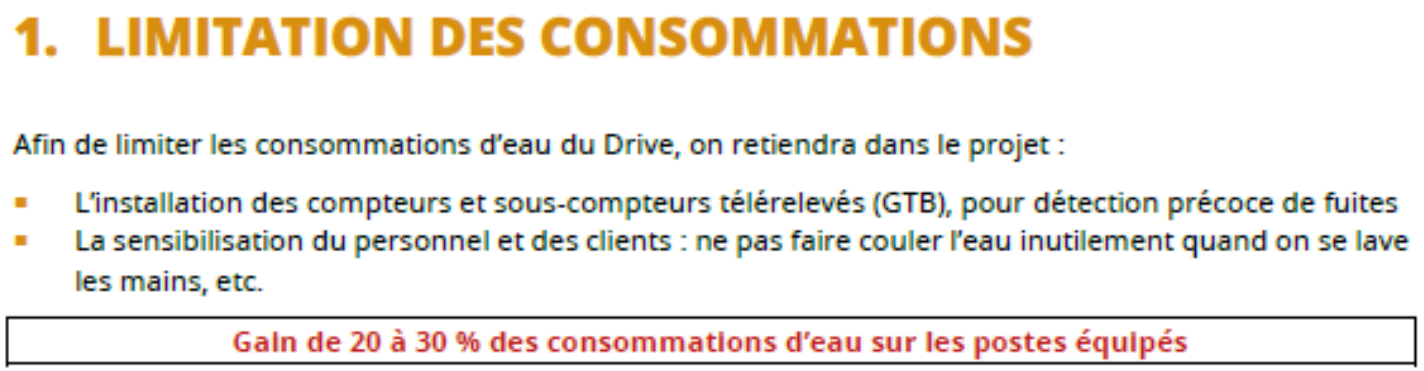


Légende réseaux
- EU
- EP
- ELEC
- TEL
- AEP
- Chaussée réservoir - stockage EP

projet	plan	date		
Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	Plan masse - Réseaux	12 décembre 2025		
maître d'ouvrage	stade	plan n°	échelle	dossier
Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	PC	PC02c	1 : 750°	25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr

Limitation des consommations d'eau



1. LIMITATION DES CONSOMMATIONS

Afin de limiter les consommations d'eau du Drive, on retiendra dans le projet :

- L'installation des compteurs et sous-compteurs télérelevés (GTB), pour détection précoce de fuites
- La sensibilisation du personnel et des clients : ne pas faire couler l'eau inutilement quand on se lave les mains, etc.

Gain de 20 à 30 % des consommations d'eau sur les postes équipés

La gestion des déchets

- En phase chantier

Dès la phase de chantier, le tri sélectif sera instauré.

Les entreprises seront contraintes dans les pièces contractuelles des marchés. Elles devront trouver des voies d'élimination spécifiques pour chaque déchet. Elles seront fortement incitées à les confier à des filières de recyclage.

- En phase exploitation

Le projet ne sera pas, compte tenu de son activité commerciale, générateur de produits polluants ou dangereux qui pourraient être néfastes pour l'environnement.

Page suivante, procédure de gestion des déchets du magasin par type de déchets.

E.Leclerc	PROCEDURE – PR 008 GESTION DES DECHETS	Date d'application : 02/11/2020 Date de modification : 21/08/2021 Version 6 - Page 1

Rédigée par (visa) :	Caroline BODINEAU Responsable Qualité	Approuvée par (visa) :	Yohann BOMPAS Directeur

1- OBJET

Le présent document définit les modalités de gestion des différents déchets produits par le magasin.

2- DOMAINE D'APPLICATION

Ce document est applicable par l'ensemble du personnel en lien avec les magasiniers.

3- TEXTE DE REFERENCE

Manuel déchets - Intralec

4- CONTENU

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
BIO DECHETS	BIO DECHETS DEBALLES	SARIA	BACS	DECHET BOUCHERIE	1 FOIS PAR SEMAINE	
	DECHETS CARNES	PARTICULIER CHASSEURS	POUBELLE	DECHET BOUCHERIE	1 FOIS PAR SEMAINE	JEUDI
	BIO DECHETS EMBALLES	SARIA	CAISSES PALETTE 650L	LOCAL DECHETS	1 FOIS PAR SEMAINE	4 BACS MINIMUM
	HUILES ALIMENTAIRES USAGEES	SARIA	FUTS BLEUS	DECHETS TRAITEUR	A LA DEMANDE	
	DECHETS LEGUMES	PARTICULIER	BACS	QUAI FRAIS	1 FOIS PAR SEMAINE	MERCREDI MATIN
	DECHETS PAIN	PARTICULIER	CADDIES	QUAI SEC	1 FOIS PAR SEMAINE	VENDREDI MATIN

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
BOIS	MOBILIER	VALDELIA	BENNE 30M3	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	PRESTATION GRATUITE
	CAGETTES EN BOIS	SUEZ	BALLES DE 100KGS	TRANSPORT MULTI MATERIEL (bois, plastique dur, kraft)	A LA DEMANDE	TOUS LES 3 MOIS ENVIRON
	PALETTES	LPR	PILES DE 15 PALETTES	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TRANSPORT LAHAYE
	PALETTES EUROPE	SCAOUEST	PILES DE 15 PALETTES	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TABLEAU DE SUIVI A LA RECEPTION
	PALETTES LOGIPAL (marron)	SCAOUEST	PILES DE 15 PALETTES	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TABLEAU DE SUIVI A LA RECEPTION
	PALETTES CHEP (bleue)	SCAOUEST	PILES DE 15 PALETTES	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TABLEAU DE SUIVI A LA RECEPTION
	PALETTES PERDUES INFERIEURES A 80/120	PALETTE SERVICE 49	PLATEAUX	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TOUS LES 6 MOIS ENVIRON
	PALETTES PERDUES SUPERIEURES A 80/120	PARTICULIER Association LES COLIBRIS	PLATEAUX	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	

E.Leclerc	PROCEDURE – PR 008 GESTION DES DECHETS	Date d'application : 02/11/2020 Date de modification : 21/08/2021 Version 6 - Page 2

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
CARTON	CARTONS BALLES	PAPREC	BALLES FILMEES SUR PALETTE	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TOUTES LES 3 SEMAINES
	CARTON VRAC (KRAFT)	VEOLIA	BALLES FILMEES SUR PALETTE	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TOUS LES 3 MOIS

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
TRACIDECHETS	BATTERIES	STOC	BAC ETANCHE	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	
	AEROSOLS	CHIMIREC / SUEZ	CONTENANTS PRESTATAIRES	RETRAIT RAPPEL	A LA DEMANDE	
	DDQS	CHIMIREC / SUEZ	CONTENANTS PRESTATAIRES	RETRAIT RAPPEL OU PHYTO	A LA DEMANDE	
	DECHETS PHYTOSANITAIRES	CHIMIREC / SUEZ	CONTENANTS PRESTATAIRES	RETRAIT RAPPEL OU PHYTO	A LA DEMANDE	

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
DECHETS CLIENTS	BOUCHONS PLASTIQUE	TAKAMAIDER	CAISSSE PLASTIQUE	COULOIR COFFRE	A LA DEMANDE	1 A 2 FOIS PAR MOIS
	PLASTIQUE METAL (bac jaune)	MAUGES COMMUNAUTE	POUBELLE 300L	COULOIR COFFRE	1 FOIS TOUS LES 15 JOURS	
	CARTOUCHES	SRDI	CARTON	ESPACE CULTUREL	A LA DEMANDE	
	DEEE	ECOSYSTEM	BAC PALLOX	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	
	NEONS AMPOULES	ECOSYSTEM	BOX	COULOIR COFFRE	A LA DEMANDE	
	PAILLETTES PET BLANCHES	SCAOUEST	BIG BAG	LOCAL DECHETS	A LA DEMANDE	1 A 2 FOIS PAR MOIS TABLEAU DE SUIVI A LA RECEPTION
	PAILLETTES PET VERTES	SCAOUEST	BIG BAG	LOCAL DECHETS	A LA DEMANDE	1 FOIS TOUS LES 3 MOIS TABLEAU DE SUIVI A LA RECEPTION
	PILES	COREPILE	BIDON ETANCHE	COULOIR COFFRE	2 BIDONS PLEINS	
	SACS EN TOILE DE JUTE	SCAOUEST	CARTONS	COULOIR COFFRE	SELON CALENDRIER CENTRALE	
	CRAYONS	SCAOUEST	CARTONS	COULOIR COFFRE	SELON CALENDRIER CENTRALE	
	VERRES	MAUGES COMMUNAUTE	POINT DE COLLECTE	ZA DES TROIS ROUTES		NON GERE PAR LE MAGASIN
	CAPSULES CAFE	URBY	BOX	HALL ESPACE CULTUREL	A LA DEMANDE	

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
DIB		VEOLIA	COMPACTEUR MONOBLOC 20M3	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	1 FOIS TOUTES LES 3 SEMAINES – 13 à 15 tonnes

E.Leclerc

PROCEDURE – PR 008
GESTION DES DECHETS

Date d'application : 02/11/2020
Date de modification : 21/08/2021
Version 6 - Page 3

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
	FERRAILLES ET AUTRE METAUX	SUEZ	VRAC	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	

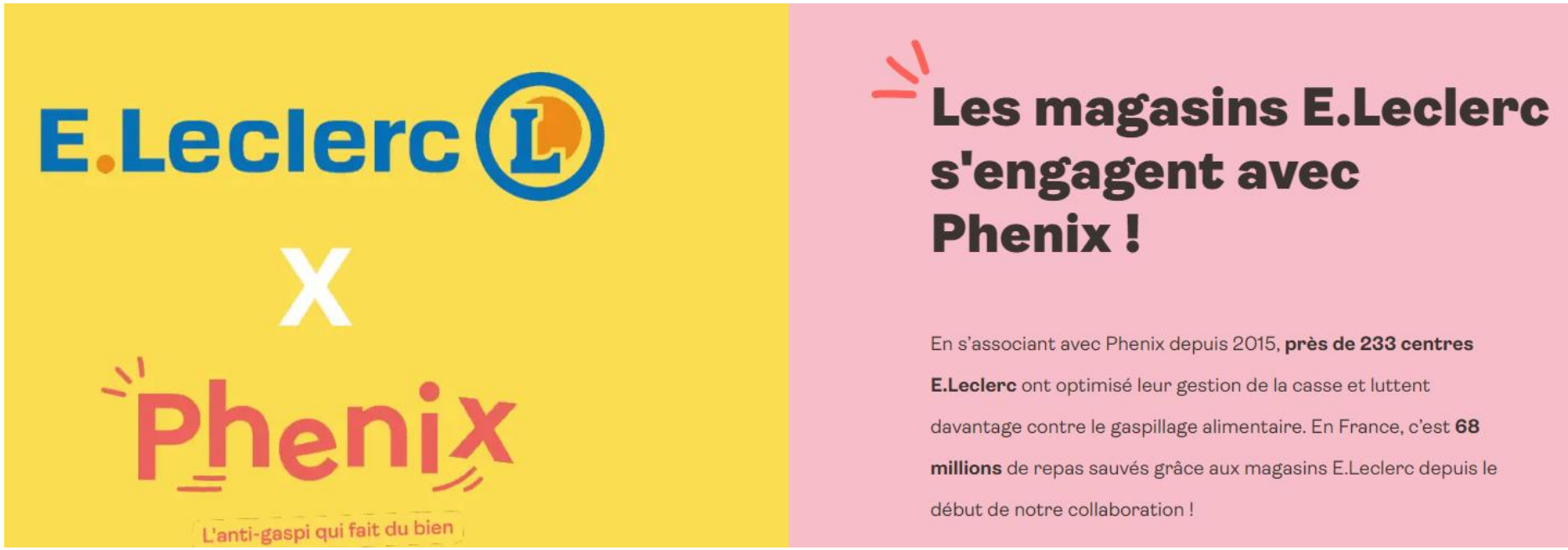
	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
PAPIER	PAPIER BROYE (bureau)	SCAOUEST	BAC	LOCAL DECHETS	A LA DEMANDE	
	PAPIER GLACE (affiches...)	SCAOUEST	BAC	LOCAL DECHETS	A LA DEMANDE	
	PROSPECTUS	SCAOUEST	BAC	COULOIR COFFRE	A LA DEMANDE	

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
PLASTIQUE	CAGETTES PLASTIQUES (fruits et légumes) ET BOX POMMES DE TERRE	EUROPOOL	PILES DE 32 4 PILES PAR PALETTE	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	TRANSPORT LAHAYE
	FILM COLORE	SUEZ	BALLES FILMEES SUR PALETTE	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	
	FILM TRANSPARENT EN MELANGE	SUEZ	BALLES FILMEES SUR PALETTE	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	
	PLASTIC DUR (bidon, salon de jardin...)	SUEZ	BAC	EXTERIEUR RECEPTION	A LA DEMANDE	

	TYPE DE DECHET	PRESTATAIRE	MODALITES DE STOCKAGE	LIEU DE STOCKAGE	MODALITES DE REPRISE	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
	ARCHIVES	SUEZ	PALETTES	ANCIEN DRIVE	A LA DEMANDE	1 FOIS PAR AN

- Les contrats des différents prestataires sont présents dans le bureau de la comptabilité et de la direction
- Les bordereaux d'enlèvements sont stockés en réception, dans le bureau qualité (consultables sur les sites des prestataires)
- Les bordereaux sont vérifiés avec chaque facture ou avoir et ils sont archivés 10 ans.
- Le suivi des déchets est assuré via Trinov

Le magasin travaille aussi avec **Phenix** afin d'éviter le gaspillage alimentaire et de faire du don alimentaire à des associations.





Comment E.Leclerc réussit à valoriser ses invendus avec Phenix ?

Vente à prix réduit sur l'application mobile Phenix

Grâce à l'application Phenix, 54% des magasins E.Leclerc engagés avec Phenix limitent le gaspillage, et récupèrent le fruit de leurs ventes.

Don des invendus à des associations

87% des magasins E.Leclerc bénéficient d'une réduction d'impôt de 60% en donnant leur invendus aux associations locales qui se relaient du lundi au samedi.

Don des restes pour l'alimentation animale

34% des magasins E.Leclerc engagés avec Phenix revalorisent leurs invendus plus consommables par l'Homme en alimentation animale (parcs animaliers...)

Détection des dates courtes en rayon

Les magasins E.Leclerc utilisent l'outil Phenix Date pour les aider à détecter les dates courtes en rayon grâce à un système d'alerte. Gain de temps assuré !

Stickage promotionnel des dates courtes en rayon

En utilisant le stickage, les magasins E.Leclerc optimisent la gestion de leurs ventes dates courtes afin d'augmenter leur rentabilité.

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

Les nuisances visuelles et lumineuses

Le site respectera l'arrêté du 25 janvier 2013 en ce qui concerne l'extinction des façades et le décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 pour l'extinction des enseignes.

Le projet prévoit une intégration paysagère et architecturale qualitative.



Les nuisances olfactives

L'activité ne générera pas de nuisances olfactives.

Les nuisances sonores

Le projet ne modifiera pas les nuisances sonores d'un environnement déjà composé d'activités commerciales.

7. Description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées

Chemillé-en-Anjou compte 1 zone NATURA 2000 : FR5200622 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes et 7 ZNIEFF :

520004469 BOIS DE JOUE ET DE LA FRAPPINIERE

520004540 VALLEE DU LAYON

520012919 VALLEE DU JEU

520015104 VALLEE DE L'HYROME ENTRE COUTON ET VIENNE

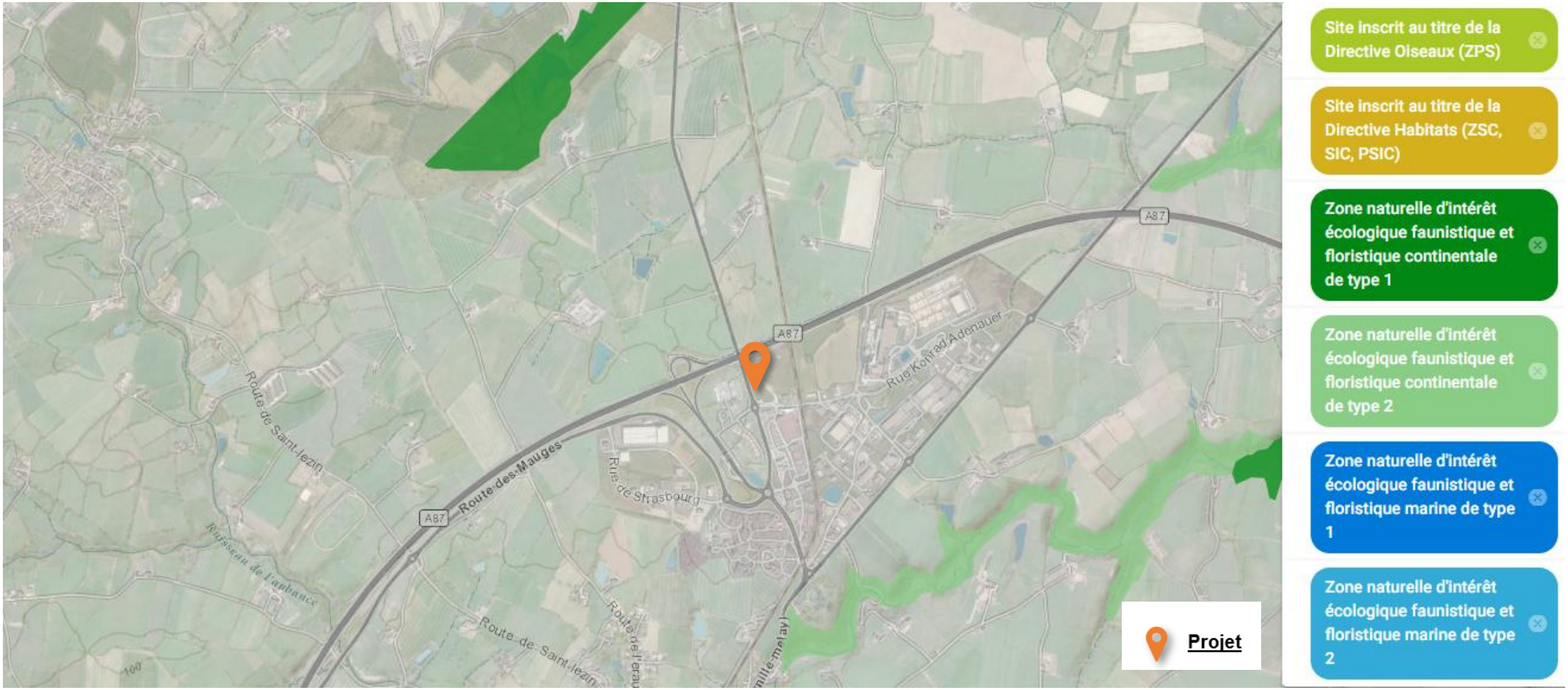
520015105 VALLEE DE L'HYROME

520220063 BOIS A L'EST DE SAINT-LEZIN

520220070 RUISSEAU DE LA CONTRIE ET DE L'OYON.

Le site du projet n’est pas concerné.

Carte des ZNIEFF et zones NATURA 2000 à proximité du site du projet :



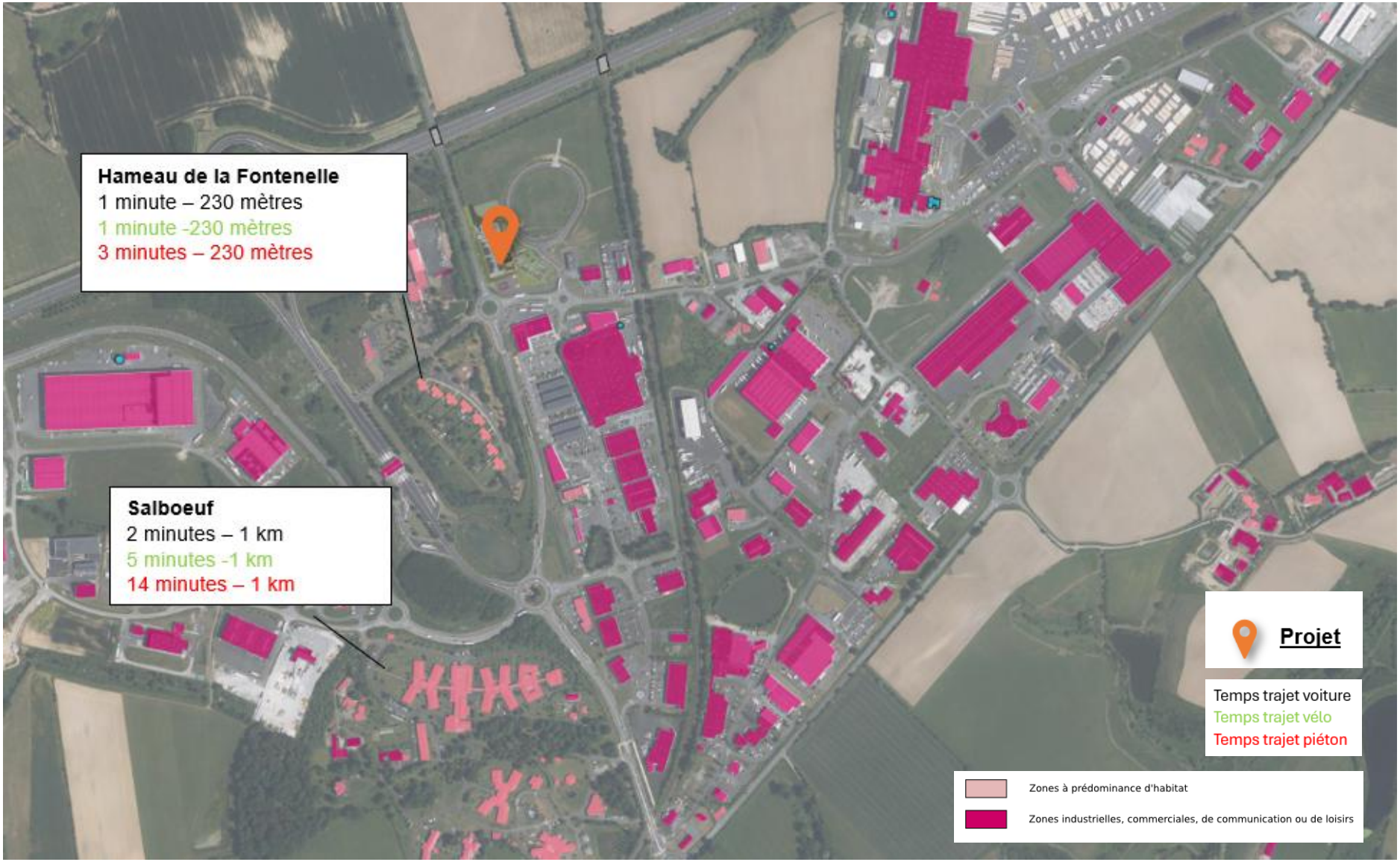


EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR

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

À l'échelle du quartier

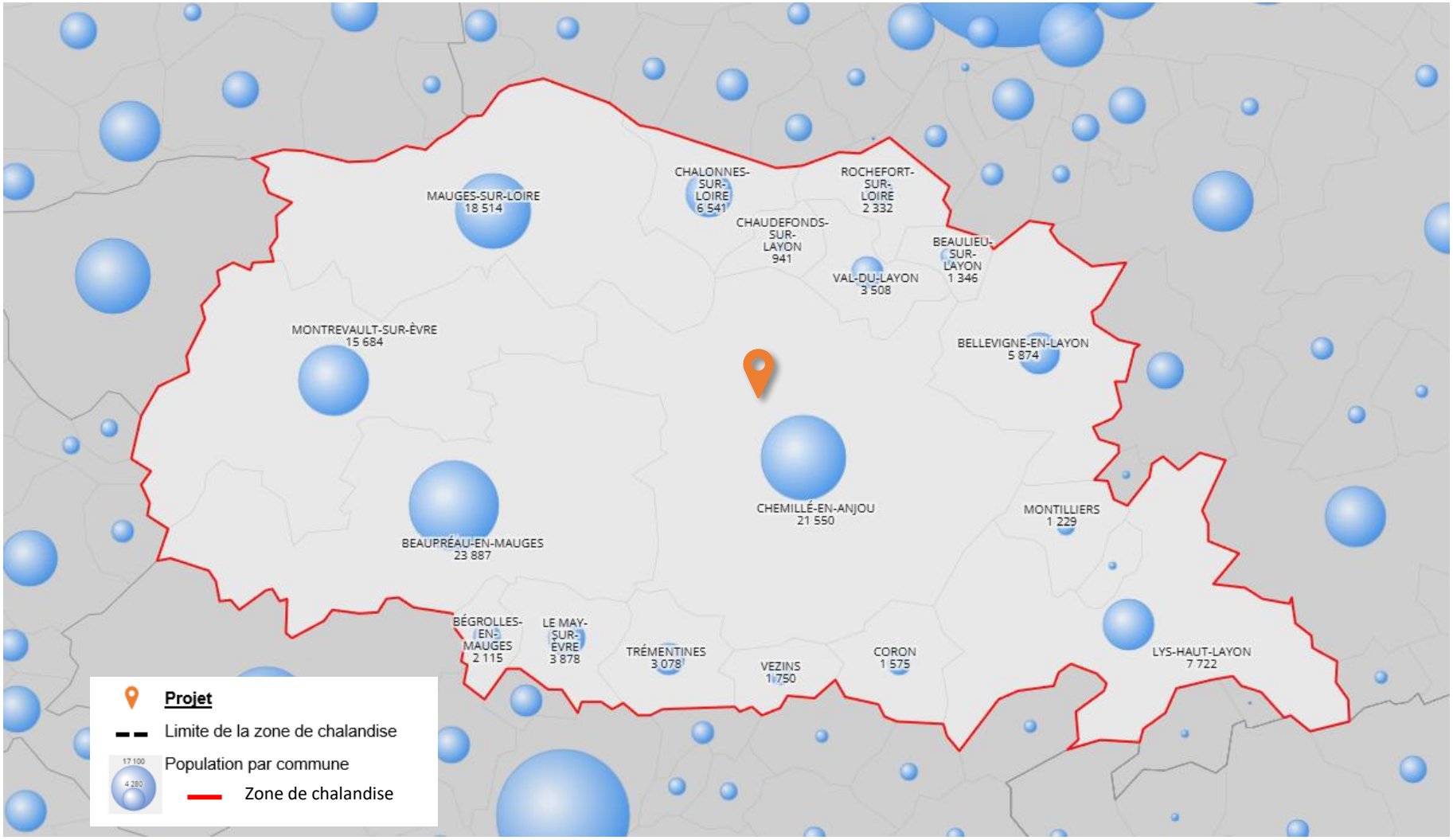
Les zones d'habitat les plus proches sont situées à 3 minutes en temps trajet-piéton.



À l'échelle de la zone de chalandise

La commune la plus peuplée de la zone de chalandise est Beaupréau-en-Mauges, devant Chemillé-en-Anjou, commune d'implantation du projet. Beaupréau, commune déléguée, est située à 26 minutes en voiture du site du projet, contre 9 minutes pour Chemillé.

Carte de la population par commune de la zone de chalandise



2. 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

Le concept Drive E. LECLERC

Faire ses courses en ligne avec E. LECLERC DRIVE est très simple : depuis le site leclercdrive.fr ou l'application mobile LeclercDrive & LeclercChezMoi, il suffit de remplir son panier en ligne avec ses produits préférés, puis de valider et sélectionner le mode de livraison de son choix parmi ceux proposés à l'étape précédant le paiement de sa commande.



Le concept SECONDE MAIN E. LECLERC :

Le concept SECONDE MAIN E. LECLERC sera basé sur le concept OCCASION déjà existant. E. LECLERC a ouvert et testé son premier espace OCCASION pendant l'été 2018 à Roques-sur-Garonne, non loin de Toulouse. Avec ce premier concept, E. LECLERC devient la première enseigne de grande distribution à se positionner sur le marché de la seconde main.

Le fonctionnement est simple :

• Les clients se rendent aux comptoirs dédiés aux achats. Après un test réalisé pour s'assurer de leur bon fonctionnement, les vendeurs peuvent repartir avec le montant de la valeur de leur produit en bons d'achat valable un an dans les centres E. LECLERC et les concepts E. LECLERC (hors essence, billetterie, carte cadeau).

• Les produits sont ensuite nettoyés méticuleusement et remis en vente dans un espace dédié jusqu'à ce qu'ils soient rachetés par d'autres clients.

• E. LECLERC assure une garantie de 12 mois en cas de panne.

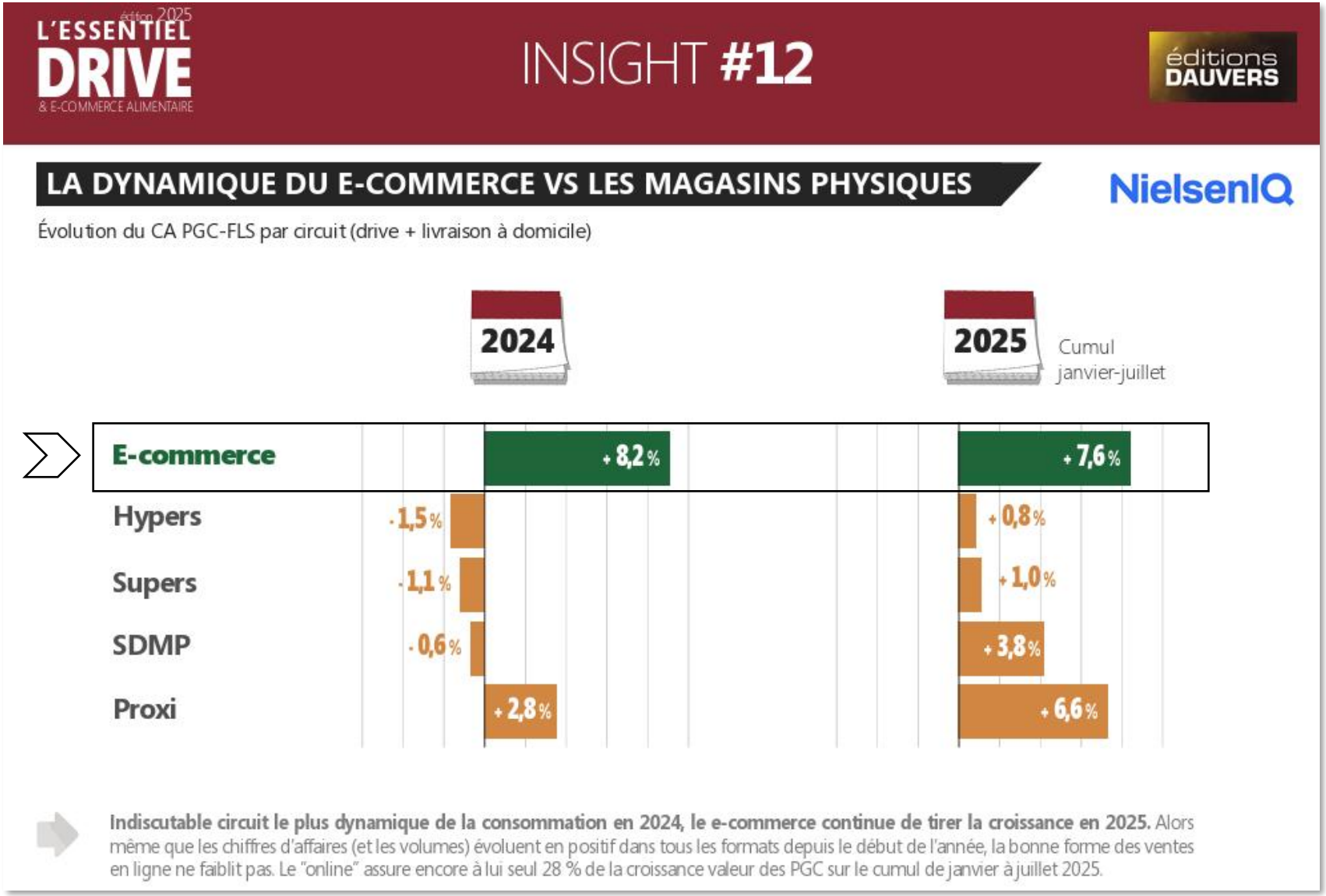




Un projet qui s'inscrit dans les nouveaux modes de consommation de la population

Le marché du Drive

Le drive est un concept qui séduit les consommateurs pour sa praticité et son gain de temps, notamment pour réaliser le plein de courses.
Extraits de l'étude Essentiel Drive 2025 – Editions Dauvers.



L'ESSENTIEL DRIVE & E-COMMERCE ALIMENTAIRE édition 2025

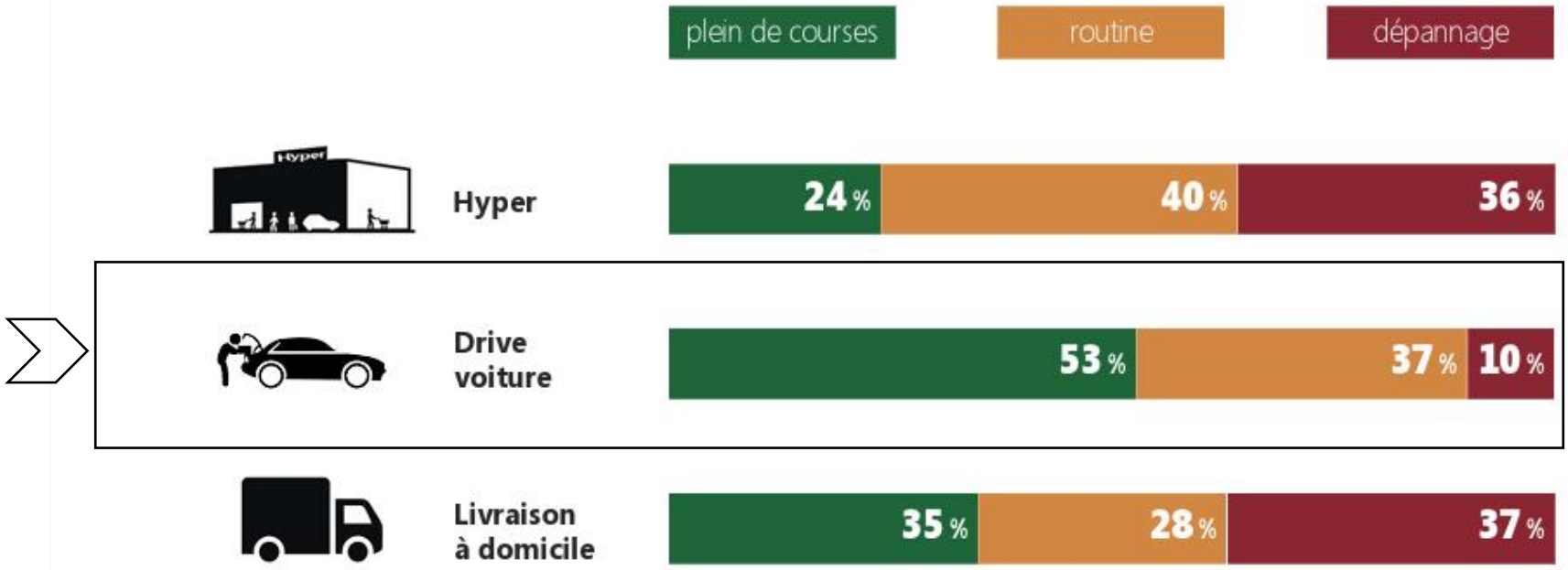
INSIGHT #38

éditions DAUVERS

LES USAGES SELON LE CIRCUIT

Worldpanel by Numerator

PGC / Frais LS - au sein de chaque circuit, répartition du nombre d'actes d'achat en fonction de la "shopping mission"
Cumul 12 mois arrêté en avril 2025



La répartition des missions du drive n'évolue pas sur un an : plus d'un panier sur deux y est un plein de courses. Du côté de la LAD, ces pleins montent en puissance (+ 4 points), au détriment essentiellement du dépannage.

L'ESSENTIEL DRIVE & E-COMMERCE ALIMENTAIRE édition 2025

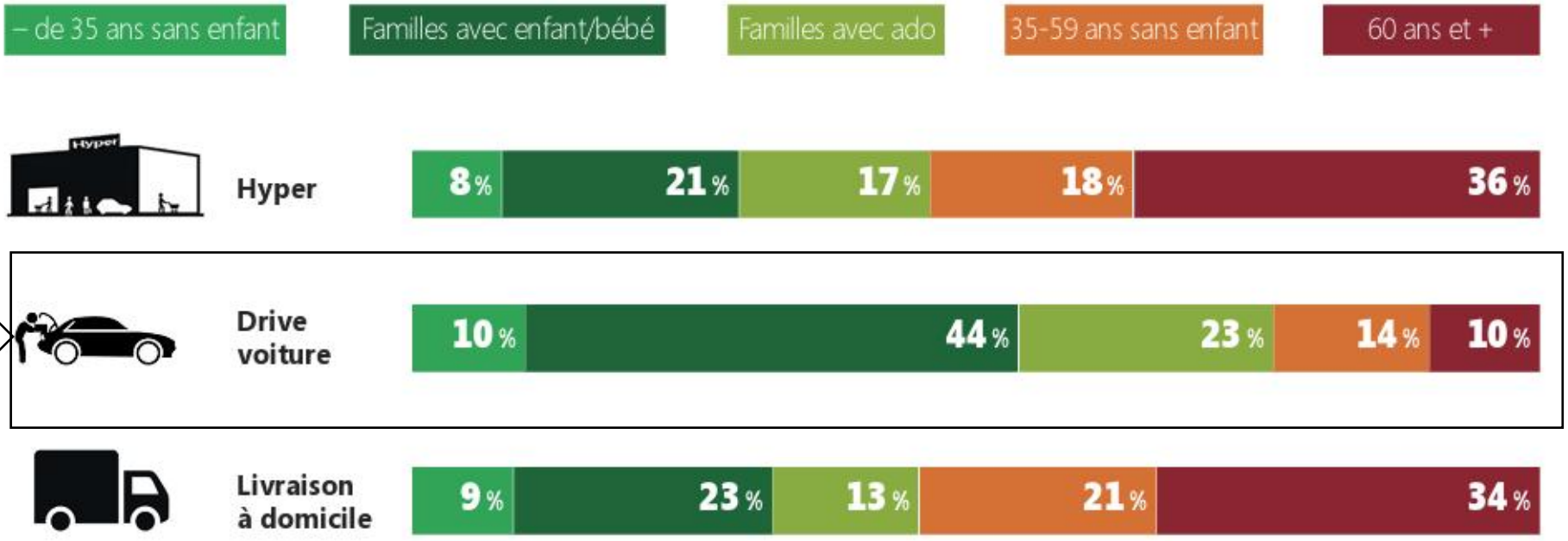
INSIGHT #39

éditions DAUVERS

L'ÂGE DES CLIENTS

Worldpanel by Numerator

PGC / Frais LS - Répartition du CA de chaque circuit selon le "cycle de vie" des foyers clients
Cumul 12 mois arrêté en avril 2025



Les jeunes parents continuent d'assurer près de la moitié des ventes du drive. Le profil des clients de la LAD, en revanche, est assez similaire à celui des hypers. Le poids des 60 ans et plus dans le CA de la livraison a progressé de 1,6 point en un an, un signe que les plus âgés se laissent séduire par le service.

Le marché de la seconde main

Le marché de la seconde main connaît une évolution spectaculaire, s'imposant comme un pilier de l'économie mondiale. Ce boom reflète un changement majeur dans nos habitudes de consommation, porté par une prise de conscience collective sur la durabilité et la responsabilité environnementale, et accentué par une baisse des revenus des ménages.

Les consommateurs choisissent la seconde main pour réduire leurs dépenses et pour contribuer à un mode de vie durable.

Les jeunes générations sont particulièrement sensibles à ces enjeux et ils recherchent des alternatives. Environ 70% des Millennials et de la Génération Z se disent prêts à acheter des produits de seconde main **pour minimiser leur impact environnemental.** Cette tendance s'accompagne d'une prise de conscience globale des défis du réchauffement climatique et de la surconsommation.

L'impact écologique et social du marché de la seconde main est profondément transformateur, reflétant une convergence significative entre la préservation de l'environnement et le progrès social.

En termes écologique, **le réemploi et la réutilisation des produits** contribuent directement à la réduction de l'empreinte carbone et à la diminution des déchets.

Cette pratique aide également à combattre le problème croissant des décharges, où des quantités massives d'objets finissent chaque année, en prolongeant la durée de vie des produits et en réduisant le volume des déchets.

Sur le plan social, le marché de la seconde main **démocratise l'accès à des biens de qualité.**

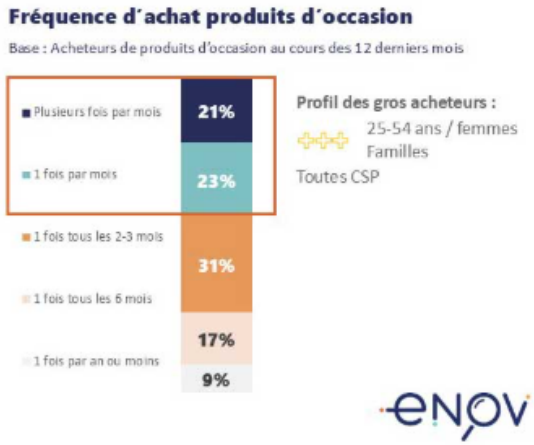
Finalement, l'essor du marché de la seconde main illustre un **modèle économique vertueux, où les bénéfices écologiques et sociaux se renforcent mutuellement, ouvrant la voie à une société plus équitable et respectueuse de l'environnement**.



Une tendance désormais bien ancrée dans les habitudes de consommation des Français

Les habitudes des Français en matière d'achat et de revente de produits d'occasion





La seconde main progresse dans les habitudes de consommation des Français : près de **3 Français sur 4 ont acheté un produit d'occasion au cours de l'année**, toutes catégories confondues (+8pts vs 2021).

Et c'est sont **loin d'être anecdotique** puisque 44% des acheteurs font à minima un achat d'occasion par mois, les plus adeptes étant les 25-44 ans et les familles (et notamment les mères de famille).

Et ce ne sont pas seulement les achats qui ont le vent en poupe puisque la part des Français ayant **déjà revendu des produits d'occasion** a augmenté de 3 points depuis 2021 pour atteindre 85%, dont près d'un tiers « régulièrement ».

LE MOUVEMENT E. LECLERC

En 1949, le Mouvement E. LECLERC est né d'une idée aussi simple que révolutionnaire : permettre à chacun d'accéder à tout ce dont il a besoin au quotidien, en raccourcissant les circuits de distribution.

Et aujourd'hui encore, l'ensemble des 598 adhérents et 140 000 collaborateurs qui font le Mouvement se battent chaque jour pour proposer des prix bas, et permettre à chacun d'accéder à des produits responsables et de qualité.

Défendre « tout ce qui compte pour vous » : le Mouvement E. LECLERC est né pour cela.

"

Je vends au consommateur au prix de gros.

EDOUARD E.LECLERC



DÉFENSE DU POUVOIR D'ACHAT

Engagés depuis 70 ans pour la défense du pouvoir d'achat des Français les Centres E. LECLERC renouvellent leur engagement en lançant un dispositif complet contre l'inflation.

GARANTIR DES PRIX BAS, TOUTE L'ANNÉE, SUR TOUTES LES GAMMES.

Alors que l'inflation continue de progresser, le combat de E. LECLERC pour lutter contre la hausse des prix bas n'a jamais été aussi nécessaire. C'est cette expérience historique des Centres E. LECLERC qui permet aujourd'hui encore d'identifier les moyens les plus efficaces pour défendre durablement le pouvoir d'achat des Français.

CONTRE L'INFLATION, ON BLOQUE.

Depuis bientôt 25 ans, la gamme Eco+ a une vocation : rendre accessibles des produits indispensables du quotidien à de vrais premiers prix, sans renoncer à la qualité.

CONTRE L'INFLATION, ON CAGNOTTE.

L'inflation ne doit pas empêcher les Français d'accéder à des produits de qualité. Plus que jamais les Centres E. LECLERC se battent pour permettre à chacun de mieux manger à prix abordables.

Avec le Ticket E. LECLERC, les courses rapportent de l'argent. Tous les jours, toute l'année, partout chez E. LECLERC !



CONTRE L'INFLATION, ON COMPARE

Quand tous les prix augmentent, la première solution des consommateurs est de comparer les prix pour savoir où faire leurs courses.

Depuis 2006 avec **« Qui est le moins cher »,** des études sont menées régulièrement par une société indépendante pour comparer les prix des produits de marques nationales des Centres E. LECLERC avec ceux des concurrents sur leurs zones de chalandise.

Ces relevés de prix réguliers de différentes catégories de produits chez les concurrents permettent de tenir à jour un comparateur sur un très grand nombre de produits. Grâce à ce comparateur les clients peuvent trouver le magasin le moins cher près de chez eux.



S'ENGAGER POUR UNE ALIMENTATION DE QUALITÉ



LE « SAVOIR D'ACHAT » : UNE MEILLEURE INFORMATION POUR UNE BONNE ALIMENTATION

En 2019, les colorants et les arômes artificiels ont été supprimés de tous les produits Marque Repère pour enfants du rayon ultra frais ainsi que des glaces et des sorbets pour enfants Smicy. Une révolution invisible mais dont l'importance est capitale pour notre santé.

Sur « E.Leclerc Drive », et progressivement sur tous les emballages des produits alimentaires « Marque Repère », on peut retrouver l'origine des principaux ingrédients, le lieu de fabrication des produits et leur Nutri-Score (un système d'étiquetage nutritionnel à cinq niveau, allant de A à E et du vert au rouge, établi en fonction de la valeur nutritionnelle d'un produit alimentaire).

Le Nutri-Score figure déjà sur 100 % des emballages des produits alimentaires « Marque Repère » et des produits de marques nationales éligibles. Avec ces efforts de transparence, nous avons donc décidé d'aller plus loin que la législation en vigueur.

"

Le Nutri-Score figure déjà sur 100 % des emballages des produits alimentaires « Marque Repère »



MOINS DE COLORANTS, PLUS DE NUTRIMENTS.

Depuis plusieurs années, E.Leclerc révise l'ensemble des recettes de ses marques distributeurs pour améliorer la qualité nutritive de ses produits. L'objectif ? Traquer le sel, le sucre, les graisses saturées, les additifs et les composants controversés pour proposer des produits plus sains, avec moins d'ingrédients mais de meilleure qualité.

Par exemple, depuis octobre 2018, tous les bonbons de la gamme « Copains Copines » de « Marque Repère » n'utilisent plus que des colorants et des arômes d'origine naturelle. C'est aussi le cas, depuis 2019, de tous les yaourts et fromages « Marque Repère » pour enfants, ainsi que des glaces et sorbets pour enfants de la gamme « Smicy ». Une révolution invisible mais dont l'importance est capitale pour la santé.

3. Description des mesures propres à valoriser les filières de production locales

Les entreprises locales sont et seront privilégiées pour l'entretien et la maintenance du site :

- nettoyage intérieur du magasin : GSF Cholet,
- nettoyage des façades / vitrerie / panneaux photovoltaïques : AS Net Services Cholet,
- entretien des rideaux souples / quai / métallerie : AOIndustrie St Georges des Gardes,
- paysagiste : Christian Allain Chemillé,
- entretien sécurité : Axima Angers,
- électricité : Gauriau Cholet,
- entretien extincteurs / exutoire : Ouest Incendie Services Chemillé,
- entretien des meubles froids : Dalkia Cholet,
- entretien des appareils traiteur / boulangerie / pâtisserie : Dalkia Cholet,
- Télésurveillance : Tertrais Angers,
- Recyclage et déchets : Véolia.

Le magasin fait également appel aux producteurs locaux pour son approvisionnement :

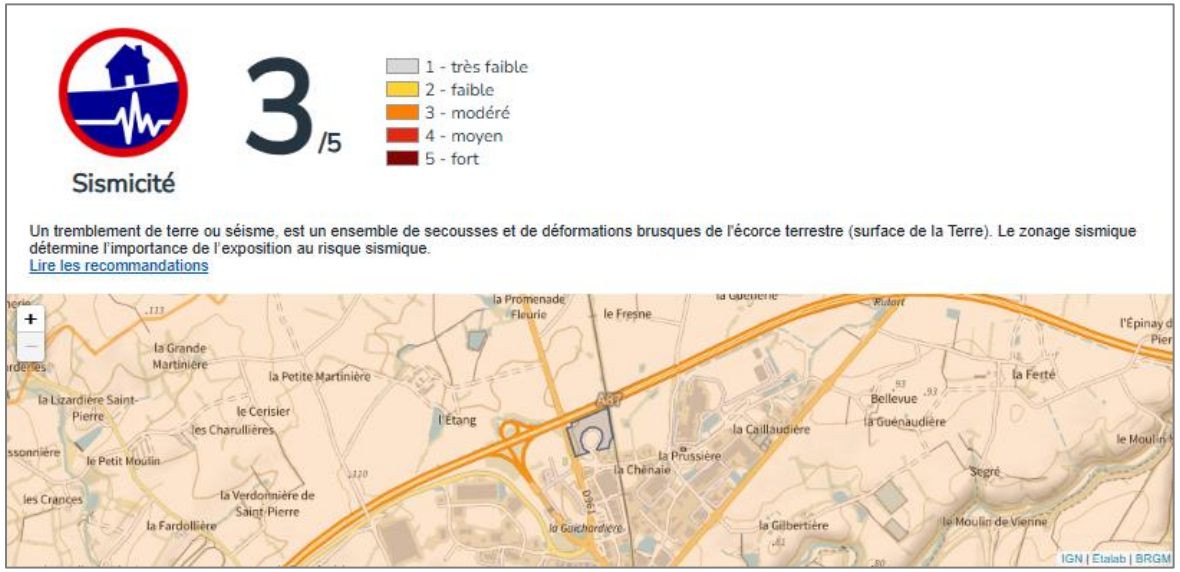
Société	Département	Ville
BOUCHERIE		
SCAVO	49	CHOLET CEDEX
EARL DU PATIS	49	SAINT GERMAIN SUR MOINE
EARL COLAISSEAU	49	SOMLOIRE
FLORIAN MORIN	49	CHOLET
ETAB LEGEAY DENIS	49	TREMENTINES
GAEC TROIS GITES (DES)	49	MONTREVAULT SUR EVRE
EARL FORET BONAMY	49	TREMENTINES
LE BENARDIERE	49	MAULEVRIER
OVINS BOUCHERIE		
TER'ELEVAGE	44	MESANGER
DEROUINEAU MARIE	49	VAUCHRETIEN
GAEC PINEAU	49	LA POITEVINIERE
EARL THOMAS	49	TREMENTINES
BLIN BERTRAND	49	JALLAIS
TISSEROND ERIC	49	MONTILLIERS
BLON FLORIAN	49	LE PIN EN MAUGES
BLIN BERTRAND	49	JALLAIS
VEAU BOUCHERIE		
CEVAP	85	SAINT MALO DU BOIS
TONY BODINEAU	49	LA JUMELIERE
BOSCHEREAU DAMIEN	49	LE MAY SUR EVRE
MARIE FRANCE ET LAURENT SOURICE	49	LE MAY SUR EVRE
PASCAL PAQUIER	49	LA TESSOUALLE
ANITA LOUCHEPOIS	49	DURTAL
GILLES RIPOCHE	49	ROUSSAY
PILARD FERNANDA	49	JALLAIS
LOUIS MARIE LEFORT	49	ANDREZE
JEREMY LORY	49	LA POMMERAYE SUR LOIRE
HUGUES JOBIN	49	CHANZEAUX
MARTINE ET REGIS GRATON	49	LA POITEVINIERE

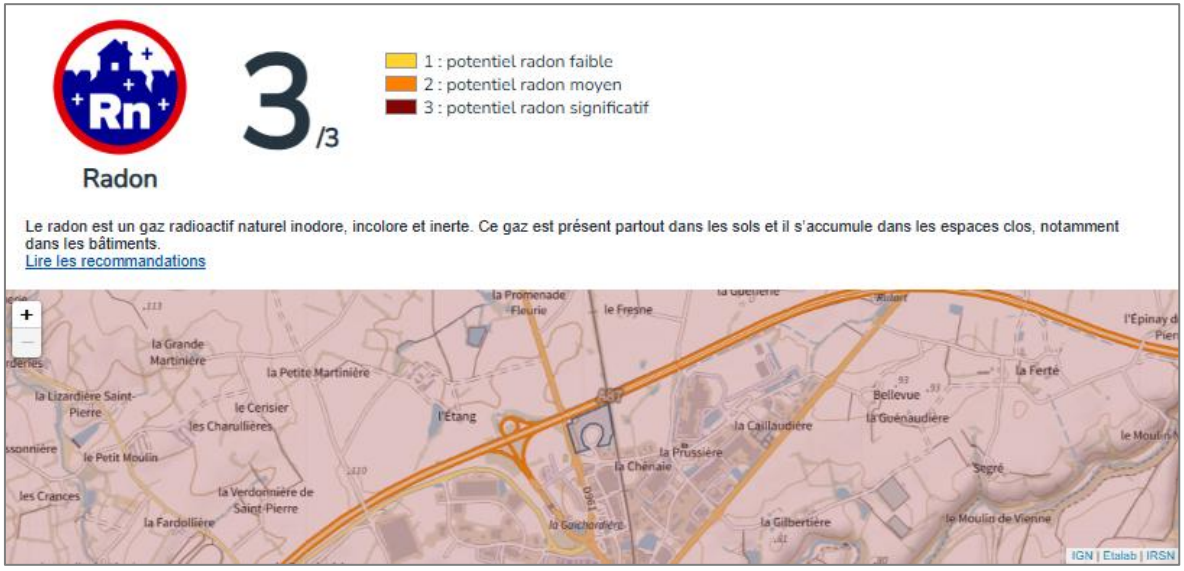
CAILLEAU JONATHAN	79	BREUIL CHAUSSE
CLOCHARD ROMAIN	79	GEAY
OLIVIER BERTIN	79	CLESSE
MERIAU JEAN-PAUL	79	MAULEON
AUBINEAU AURORE	85	CHANTONNAY
MICHELON MAGALIE	85	VOUVANT
YOAN GUITTON	85	ST MARTIN DES TILLEULS
SAMUEL RETAILLEAU	85	BEAUREPAIRE
SOURISSEAU JOCELYNE	85	SAINT MALO DU BOIS
PORC BOUCHERIE		
MICHEL DEFOIX	49	CHEMILLE EN ANJOU
EARL DU CHAPITRE	49	ST REMY EN MAUGES
EARL LA CHOUTELLERIE	49	TREMENTINES
GAEC DES COTEAUX DU LYS	49	LA TOURLANDRY
EARL LAURENTAIS	49	MAUGES SUR LOIRE
MARIE-LINE LIBAULT	49	LA JUBAUDIERE
GAEC OUVRARD	49	YZERNAY
GAEC PELLERINIERES	49	CHANTELOUP LES BOIS
GAEC SAULAINE	49	YZERNAY
GAEC SOURICE FRERES	49	LE VOIDE
VOLAILLES BOUCHERIE		
FERME DU CHARDONNET	49	SAINT GEORGES SUR LOIRE
CHARCUTERIE TRAD		
SAVEURS DES MAUGES	49	BEAUPREAU EN MAUGES
LE MOULIN DES TERROIRS	49	VAL ANJOU
FRUITS ET LEGUMES		
GAEC AUGEREAU	49	LA POITEVINIERE
VERGERS DE LA GALONNIERE	49	ST GEORGES DES GARDE
PRIMEURS 49	49	LA POITEVINIERE
SAURISSERIE		
LE FUMOIR	49	CHAMPTOCEAUX
CREMERIE TRAD LS		
CATEL ROC	44	TREILLIERES
CABRI D'ANJOU	49	CHEMILLE

FERME DU TERRIER - GAEC	85	BAZOGES EN PAILLERS
SARL L'ŒUF DES DEUX MOULINS	49	LE FIEF SAUVIN
EPICERIE		
EARL LANGEVINE	49	LONGUE JUMELLES
LA PETITE MARQUISE	49	ANGERS
BERTEAU HELENE JOUVE CHRISTOPHE	49	SAINT AUGUSTIN DES BOIS
SYMPHONIE FRUITEE	49	BAUGE EN ANJOU
ORSONNEAU	85	AIZENAY
MILLE FRUITS FLASHFRUITS	49	LES HAUTS DANJOU
LIQUIDES		
L'ABEILLE	49	CHOLET CEDEX
SARL AKCG	49	SCEAUX D'ANJOU
BOULANGERIE		
BRIOCHES DE VENDRENNES	85	VENDRENNES

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

Les risques identifiés sur le site du projet sont les suivants :







Les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs

Le projet sera accessible pour les PMR et les cheminements seront sécurisés.



EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE

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

LES ADHÉRENTS, AU CŒUR DU TISSU ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

Au-delà de leur rôle d'employeur majeur dans les territoires, les adhérents des centres E.Leclerc mènent des actions concrètes pour défendre les productions locales et les associations de proximité.

Chaque centre E.Leclerc noue des relations directes avec les petits producteurs et éleveurs de sa région, avec l'ambition de soutenir l'économie locale et de proposer aux consommateurs des produits issus de leur terroir.

Formalisés sous la dénomination « Alliances Locales », ces liens tissés entre producteurs et adhérents permettent le maintien des savoir-faire et des emplois locaux. Au total, ce sont 12 000 « Alliances Locales » qui unissent les centres E.Leclerc à plus de 7 000 petits producteurs et éleveurs, sur tout le territoire.

Du soutien financier à l'organisation de collectes, d'opérations de sensibilisation à des événements culturels, les centres E.Leclerc encouragent les initiatives qui permettent de créer plus de lien social, de lutter contre la pauvreté et l'exclusion, de défendre l'environnement ou de développer l'accès aux pratiques culturelles et sportives.

Dans le domaine de la culture, du sport, de l'environnement et de la solidarité, ce sont près de 9 000 associations qui sont directement soutenues chaque année par les centres E.Leclerc. En moyenne, chaque magasin apporte son soutien à 9 associations. À l'image du fonctionnement de l'enseigne, certaines initiatives locales sont vite suivies par tout ou partie du Mouvement.

E.Leclerc

ÊTRE DISTRIBUTEUR, C'EST AUSSI ÊTRE SOLIDAIRE.

Chaque année, le Mouvement se mobilise dans son ensemble aux côtés d'associations d'envergure nationale, dans des partenariats menés sur le long-terme, entraînant l'ensemble des collaborateurs, des magasins et des clients.

Avec la Fondation Recherche Alzheimer, les centres E.Leclerc organisent depuis 2013 une grande collecte de fonds pour financer la recherche. Chaque mois de septembre, l'opération « *Une orchidée pour la mémoire* » connaît une participation exceptionnelle de l'ensemble des clients. Pour l'achat d'une orchidée, 4€ sont reversés à la Fondation. En 2021, ce sont 927 169 euros qui ont été collectés !

Et tout au long de l'année, les centres E.Leclerc incitent leurs clients à rapporter leurs prospectus, reçus en boîtes aux lettres, en magasin pour les recycler et reverser 2 centimes d'euro à la Fondation Recherche Alzheimer. Un réflexe simple qui permet de réaliser un geste pour l'environnement et pour la recherche.

"

Depuis 2013, « Une Orchidée pour la Mémoire » finance le programme Phoenix, qui a permis des avancées encourageantes dans la recherche médicale contre la maladie d'Alzheimer, qui touche 900 000 personnes en France.

Depuis 2020, les centres E.Leclerc amplifient leur soutien auprès de la Ligue contre le cancer, pour soutenir la recherche dans son combat contre la maladie, afin d'aider les femmes touchées par le cancer du sein, au moment de l'opération « Octobre rose », mois de sensibilisation au dépistage de ce type de cancer.

Avec environ 54 000 nouvelles personnes touchées chaque année, le cancer du sein est le plus répandu des cancers féminins. Près d'une femme sur huit sera concernée au cours de sa vie, le risque augmentant avec l'âge. Aujourd'hui, plus de 3 cancers du sein sur 4 sont guéris, signe de progrès au niveau du dépistage et de la prise en charge de la maladie : la recherche avance(1) !

Au travers de sa marque textile Tissaia, E.Leclerc propose une collection capsule de sous-vêtements féminins, qui s'ajoutent à une sélection de parures choisies chez les partenaires de E.Leclerc. Notre enseigne reverse 2,50 euros à la Ligue contre le cancer pour l'achat d'un soutien-gorge de cette sélection. Les Parapharmacies E.Leclerc organisent également une opération solidaire afin de sensibiliser les femmes touchées par la maladie à l'importance des gestes de soins du corps et de donner accès à des produits de qualité à des patientes accompagnées par la Ligue contre le cancer.

Les dons collectés par E.Leclerc permettent de soutenir la recherche sur le cancer du sein pour : financer des programmes de recherche en cancérologie ; améliorer la qualité de vie des personnes malades et de leurs proches ; informer, sensibiliser et prévenir le grand public.

"

50 projets financés pour la recherche de traitements adaptés et pour l'accompagnement des enfants et adolescents atteints de cancer.

E.Leclerc

Pour lutter contre la précarité, alors que l'on estime à 7 millions le nombre de bénéficiaires de l'aide alimentaire en France(2), le Mouvement E.Leclerc a décidé de renforcer son soutien auprès la Fédération Française des Banques Alimentaires (FFBA).

Depuis 2013, un partenariat permet à tous les magasins et centrales d'achat régionales, de mettre gracieusement à la disposition des Banques Alimentaires les denrées alimentaires retirées de la vente, mais encore consommables, dans le strict respect de la législation.

En 2015, l'enseigne poursuit son engagement et rejoint le « Club des entreprises solidaires » des Banques Alimentaire pour soutenir financièrement, durablement et significativement leurs actions. Ce nouvel engagement a, par exemple, permis de soutenir le déménagement de l'entrepôt de la Banque Alimentaire de Brest et son extension de capacités de stockage (passant de 176 à 318 palettes, produits secs et frais confondus(3)).

S'associant à l'engagement de lutte contre l'exclusion et la précarité alimentaire, depuis plusieurs années, notre enseigne est le premier donateur des Banques Alimentaires parmi les enseignes distributrices.

"

L'équivalent de 23 millions de repas distribués, soit près de 12 000 tonnes de denrées, sont donnés chaque année par les magasins E.Leclerc.

La SAS CHEMILLÉ DISTRIBUTION est partenaire des associations locales suivantes, pour un total de près de 180 000 € :

Basket St Laurent de la Plaine	club de basket	41 731,19 €
UKR'NGO	aide aux ukrainiens	28 474,19 €
AJJFC	club de foot	10 050,77 €
Théo Moreau	jeune triathlète	10 000,00 €
Les Zecs	musique et concert	9 127,98 €
Rugby Olympique Chemillé	club de rugby	7 985,50 €
Maxence Davy SSCPA	jeune kayakiste	7 270,00 €
Basket La Chapelle Rousselin	club de basket	6 343,33 €
Amis de la pétanque	club de pétanque	5 000,00 €
Basket Neuvy en Mauges Abeille	club de basket	3 800,00 €
Comité foire Expo Chemillé	organisateur de la foire exposition de Chemillé	3 180,10 €
Basket Val Hyrôme	club de basket	3 121,69 €
Tennis Club Chemillé	club de tennis	3 017,58 €
Comité fêtes Neuvy	comité des fêtes	3 000,00 €
Comité des fêtes Chapelle R.	comité des fêtes	2 650,00 €
Comité fêtes La Jum' (fête du cochon)	comité des fêtes	2 537,19 €
Entente des Mauges	club d'athlétisme	2 319,43 €
Basket Trémentines	club de basket	2 230,75 €
Anjou Moto Sport	sport mécanique deux roues	2 000,00 €
La Tour'court	course à La Tourlandry	1 915,62 €
Foot SGTFC (Défi de la colline)	Course à St Georges des Gardes	1 300,00 €
OCM	club de foot de Chemillé	1 200,00 €
Association Aide Accueil (Ukraine)	aide aux ukrainiens	1 198,54 €
Pompiers pupilles	pompiers	1 170,30 €
Basket La Jumellière	club de basket	1 157,41 €
AS Mauges Foot	club de foot	1 004,31 €
L'arbre à fil	culturel : spectacle	1 000,00 €
Les Grandes Oreilles	culturel : spectacle	1 000,00 €
Collège St Jo Chemillé	collège	984,00 €
Totally's Mauges (Europ' Raid)	humanitaire	930,11 €
Hôpital Lys Hyrôme	hôpital de Chemillé	910,00 €
Mel Rose Trip	humanitaire	800,00 €
OSTVC	club de foot	667,92 €
APEL Ecole St Lezin	école	651,87 €
Takamaider	accompagnement des personnes handicapées	634,12 €

Les Etoiles Gym de Chemillé	club de gym	614,30 €
Asso Jeun. Sport Layon	club de foot	600,00 €
Association salon du livre	exposition culturel	600,00 €
Pompiers Chemillé	pompiers	575,36 €
Pèlerinage Montfortain	aide aux malades	565,55 €
ADMR Vallon Chemillé	ADMR	565,24 €
Pêche Neuvy en Mauges	club de pêche	536,03 €
Un Pas de côté	concert	500,00 €
1Pon2Men (Europ'raid)	humanitaire	400,00 €
4L Icam4L Trophy	humanitaire	400,00 €
La Guinguette du Cloître	spectacle	400,00 €
Comité des fêtes Vezins	comité des fêtes	270,00 €
Judo Chemillé	club de judo	250,00 €
Chalonnes off road	sortie 2 roues	230,00 €
Ligue contre le cancer	ligue contre le cancer	140,06 €
La clé de sol	concours de chant	122,27 €
Cercle de Bel Air	bar associatif	107,42 €
Comité fêtes Valanjou	comité des fêtes	98,17 €
France Parkinson	aide aux malades	84,26 €
Comité fêtes St Lezin	comité des fêtes	80,19 €
APEL Valanjou Jean Bosco	école	71,83 €
Badminton Chemillé	club de badminton	67,65 €
Adapei49	adapei	64,00 €
Les Enfants démunis La Jumellière		44,39 €
ASF / Gendarmerie autoroute		36,80 €
OGEC Ecole Notre Dame		35,40 €
Gendarmerie centre		32,86 €
Ciel d'Hyrôme	concours de chant	30,37 €
EHPAD Valanour "Les fontaines"		30,37 €
MAM	assistante maternelle	24,96 €
Les Etoiles de la Chanson Chanzeaux	concours de chant	24,45 €
Lycée R. d'Arbrissel	école	10,67 €
		177 976,50 €

2. Les accords avec les services locaux chargés de l’emploi

Le projet permettra la création de :

- 5 emplois pour le Drive en plus des 15 emplois existants ;
- 4 emplois pour le concept Seconde Main E. Leclerc
- et 3 emplois pour le concept Location.

Soit un total de + 12 emplois.





ANNEXES

Annexe 1 : Kbis CHEMILLE DISTRIBUTION :

Greffe du Tribunal de Commerce d'Angers
19 RUE RENE ROUCHY
49100 ANGERS

N° de gestion 2006B01030

Code de vérification : c7qTsAlQ2d
https://controle.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 2 mars 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	479 548 158 R.C.S. Angers
Date d'immatriculation	05/10/2006
Transfert du	R.C.S. de La Roche-sur-Yon
Dénomination ou raison sociale	**CHEMILLE DISTRIBUTION**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	37 000,00 Euros
Adresse du siège	Zone d'Activités des 3 Routes, Chemillé 49120 Chemillé-en-Anjou
Durée de la personne morale	Jusqu'au 30/11/2103
Date de clôture de l'exercice social	30 septembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Nom, prénoms	NIVOT Anthony
Date et lieu de naissance	Le 14/08/1969 à Angers (49)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Chemillé Zone d'Activités des 3 Routes 49120 Chemillé-en-Anjou

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	CABINET GUILLET BOUJU ASSOCIES
Forme juridique	Société civile
Adresse	7 Rue Roland Garros 44700 Orvault
Immatriculation au RCS, numéro	305 218 455 RCS Nantes

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

Adresse de l'établissement	Zone d'Activités des 3 Routes, Chemillé 49120 Chemillé-en-Anjou
Activité(s) exercée(s)	Tous produits et articles et prestations de tous services se rapportant à l'exploitation d'un hypermarché, la location aux particuliers ou aux professionnels de véhicules à moteur pour le transport de marchandises et/ou de passagers, location de matériel en tout genre sans chauffeur. L'organisation de voyages ou de séjours individuels, collectifs ou la vente des produits de cette activité. La prestation de services pouvant être fournis à l'occasion de voyages ou de séjours. La prestation de services liées à l'accueil touristiques. L'exploitation d'un ou plusieurs points de retrait de toutes marchandises et de tous produits de type Drive sous l'enseigne E.Leclerc.
Date de commencement d'activité	21/03/2007
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 4534 du 03/05/2007	MISE EN ACTIVITE DE LA SOCIETE A COMPTER DU 21/03/2007 ADRESSE DE L'ETABLISSEMENT : ZONE D'ACTIVITES DES 3 RUTES 49120 CHEMILLE ACTIVITE : TOUS PRODUITS ET ARTICLES ET PRESTATIONS DE TOUS SERVICES SE RAPPORTANT A L'EXPLOITATION D'UN HYPERMARCHE

Greffe du Tribunal de Commerce d'Angers
19 RUE RENE ROUCHY
49100 ANGERS

N° de gestion 2006B01030

CREATION

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Annexe 2 : Etude de trafic



POLYGONE

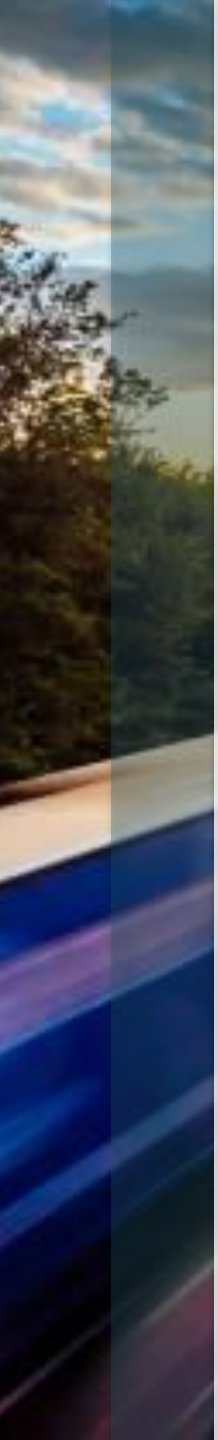
PROJET CREATION PAR TRANSFERT ET EXTENSION DRIVE CREATIONS E. LECLERC OCCASION ET LOCATION E. LECLERC

CHEMILLE EN ANJOU

ETUDE DE TRAFIC

NOVEMBRE 2025





CONTEXTE ET OBJECTIFS

La présente étude de trafic s'inscrit dans le cadre de la création par transfert et de l'extension du E. LECLERC DRIVE de CHEMILLE et de la création d'un E. LECLERC OCCASION et LOCATION E. LECLERC à CHEMILLE EN ANJOU.

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) sur 4 points différents.
    du 26 novembre au 2 décembre 2025 :

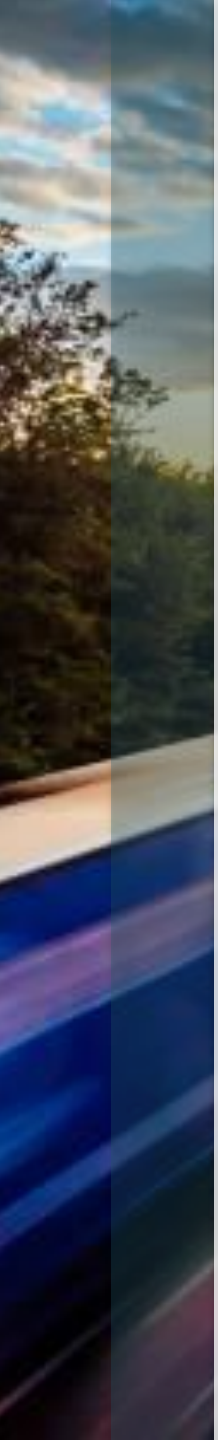
    Point n°1 : D961
    Point n°2 : devant la Banque Populaire Grand Ouest
    Point n°3 : 15 rue Jean Monnet
    Point n°4 : D961

  - 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 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15**



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 :

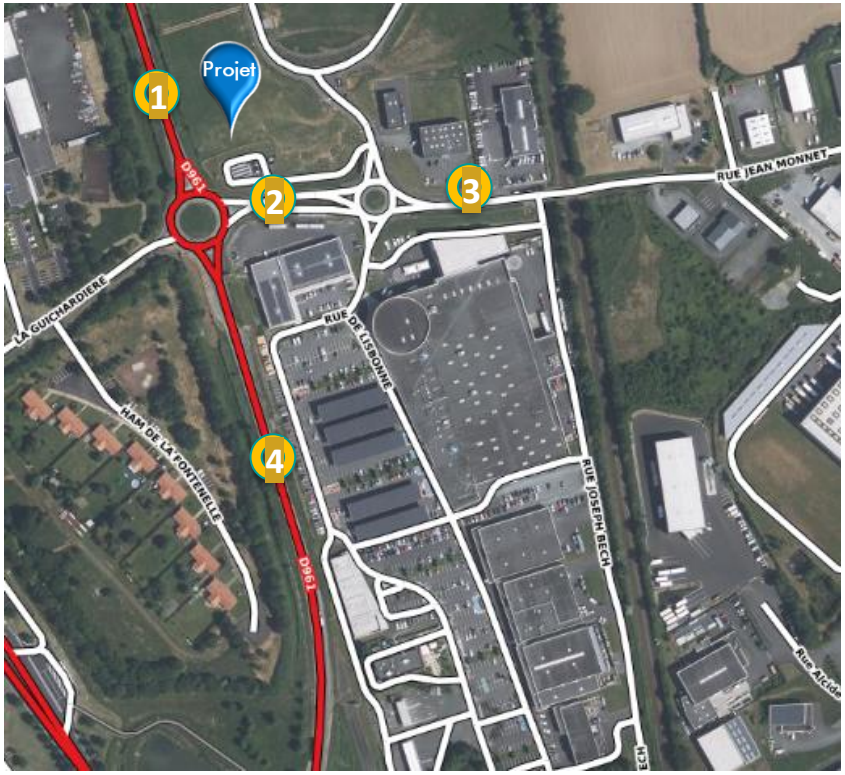
- ✓ Mise en place d'un recueil de données sur le secteur avec comptages automatiques à proximité du site du projet,
- ✓ Elaboration du diagnostic à partir des données recueillies,
- ✓ Estimation d'hypothèses de générations de trafic du projet (surface de vente, fréquentation attendue, …),
- ✓ Projections 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 recueil des données en situation actuelle	PAGES	5 – 33
L'analyse de la situation projetée	PAGES	34 – 39
Synthèse	PAGES	40 – 41
Annexes	PAGES	42 – 47

LE RECUEIL DES DONNEES EN SITUATION ACTUELLE

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 26 novembre au 2 décembre 2025.

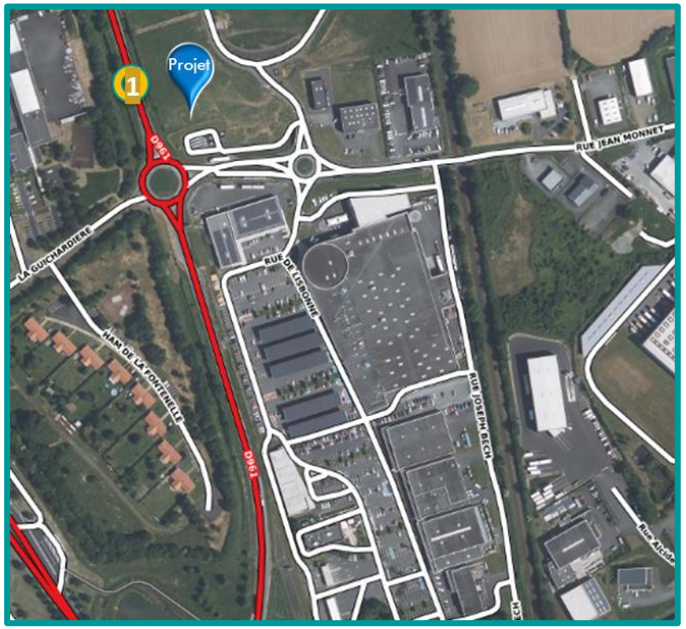
L'équipement permet de recenser l'ensemble des véhicules empruntant l'axe dans les 2 sens.

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 : D961

Localisation du radar



Photographie du radar



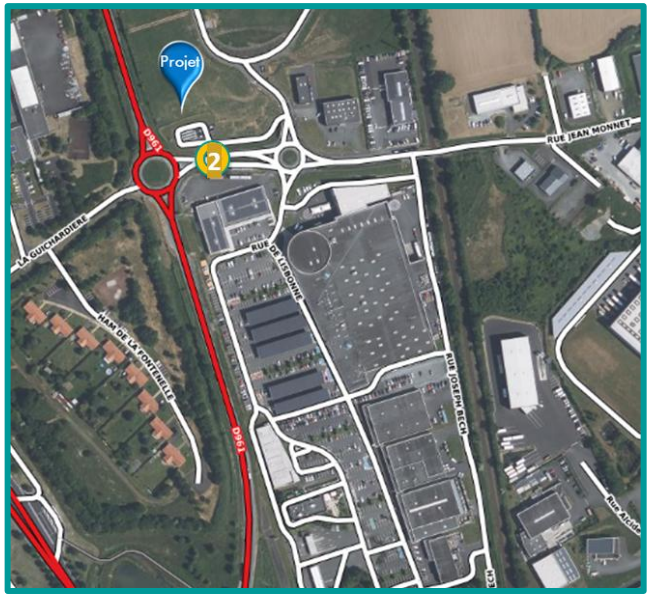
Données recueillies

✓ 39 006 véhicules empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 6,7 % du trafic.

LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point n°2 : devant la Banque Populaire Grand Ouest

Localisation du radar



Photographie du radar



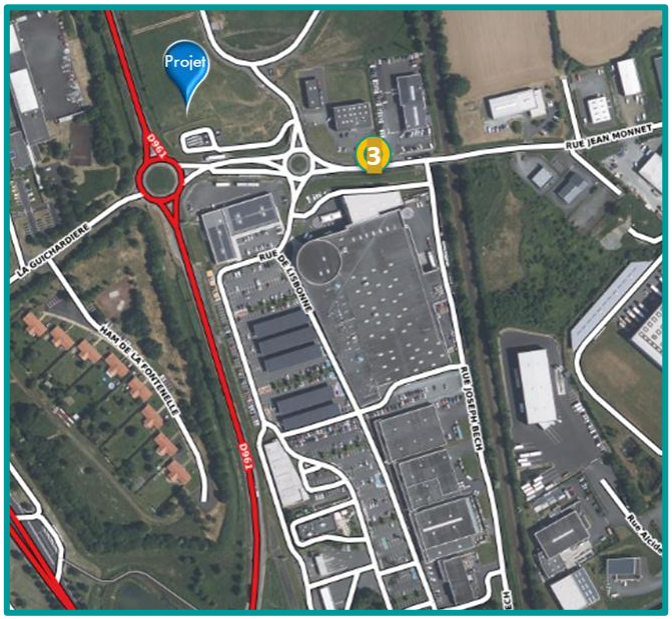
Données recueillies

✓ 18 446 véhicules empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 9,4 % du trafic.

LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point n°3 : 15 rue Jean Monnet

Localisation du radar



Photographie du radar



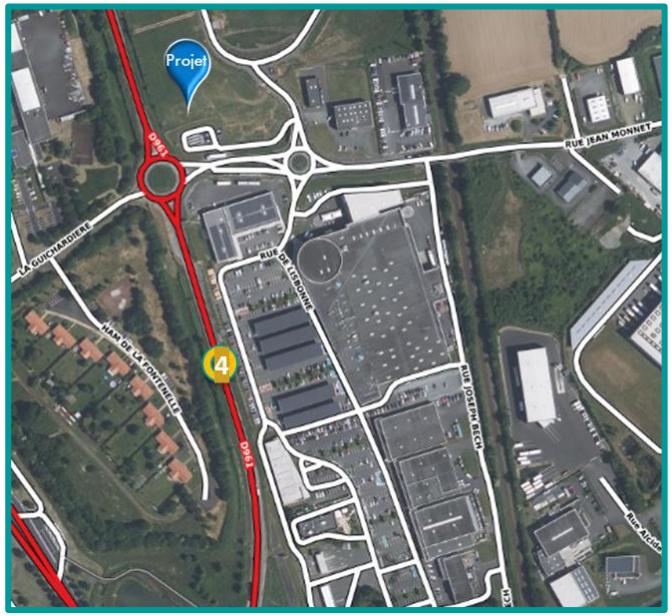
Données recueillies

✓ 11 529 véhicules empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 11,3 % du trafic.

LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET DU DISPOSITIF DE COMPTAGE

Point N°4 : D961 (devant l'Espace Culturel E. LECLERC)

Localisation du radar



Photographie du radar

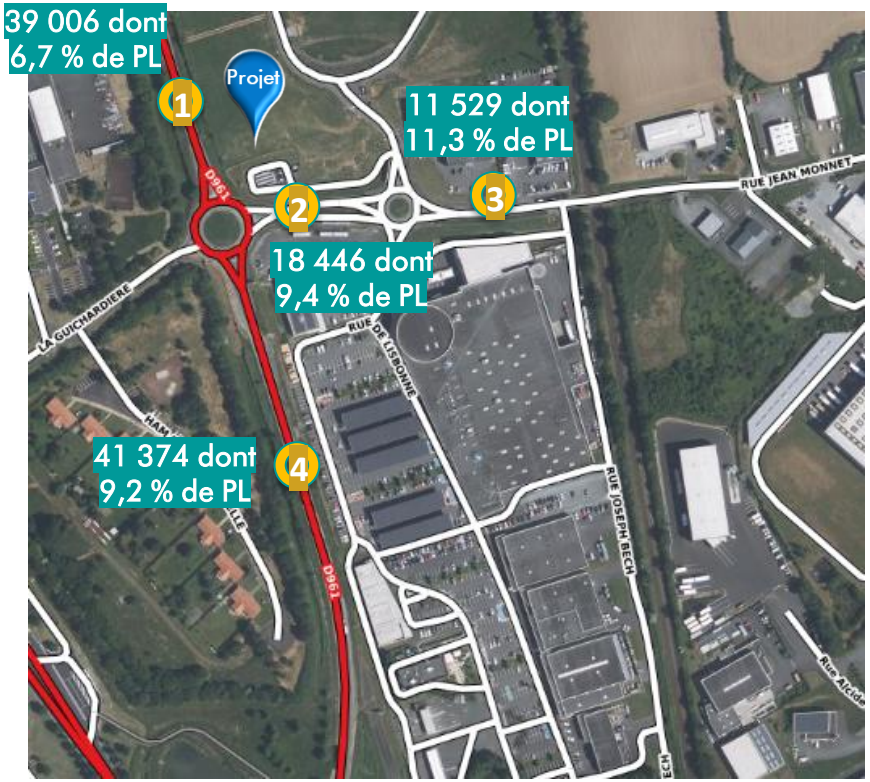


Données recueillies

✓ 41 374 véhicules empruntent cette route chaque semaine avec une proportion de poids-lourds de 9,2 % 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
- 39 006 — Trafic Moyen par semaine

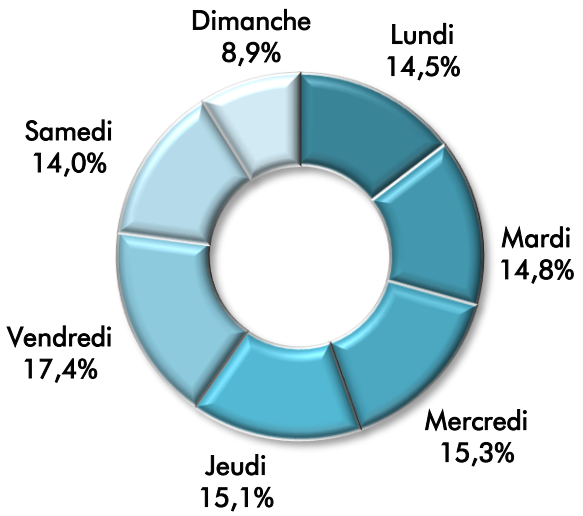
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 1 : D961

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 26/11	5 457	492	8,3%	5 949	15,25%
Jeudi 27/11	5 393	493	8,4%	5 886	15,09%
Vendredi 28/11	6 369	428	6,3%	6 797	17,43%
Samedi 29/11	5 368	86	1,6%	5 454	13,98%
Dimanche 30/11	3 439	39	1,1%	3 478	8,92%
Lundi 01/12	5 160	511	9,0%	5 671	14,54%
Mardi 02/12	5 205	566	9,8%	5 771	14,80%
TOTAL	36 391	2 615	6,7%	39 006	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine

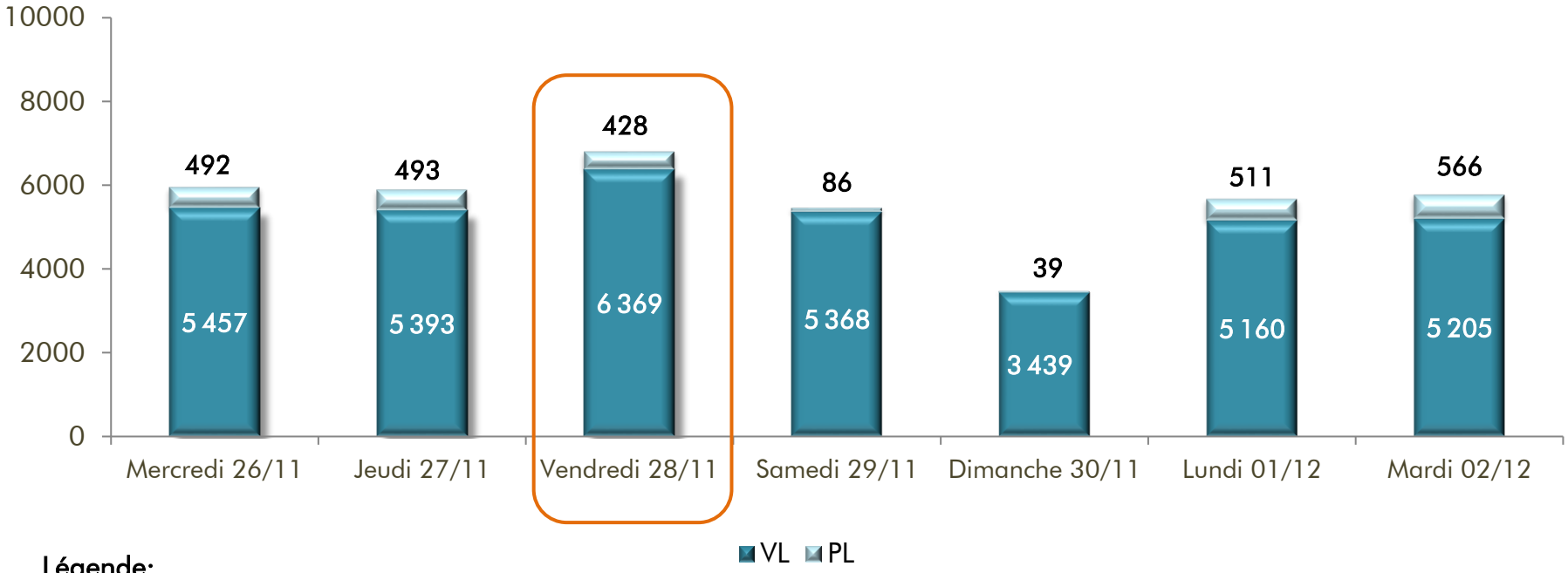


DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 1 : D961

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans les 2 sens



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé

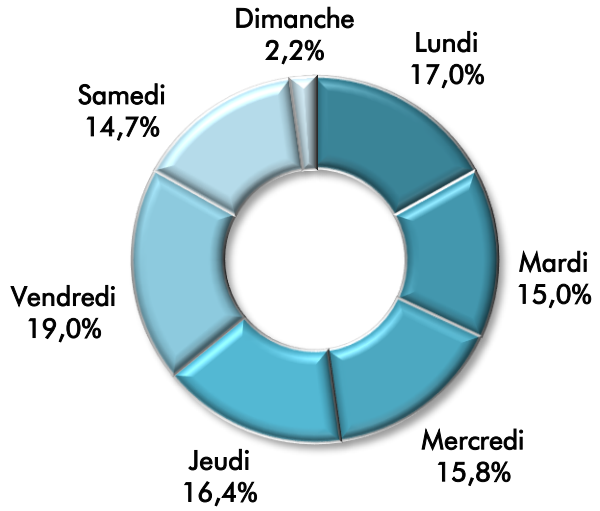
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point n° 2 : devant la Banque Populaire Grand Ouest

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 26/11	2 587	328	11,3%	2 915	15,80%
Jeudi 27/11	2 685	334	11,1%	3 019	16,37%
Vendredi 28/11	3 195	314	8,9%	3 509	19,02%
Samedi 29/11	2 686	18	0,7%	2 704	14,66%
Dimanche 30/11	400	8	2,0%	408	2,21%
Lundi 01/12	2 740	387	12,4%	3 127	16,95%
Mardi 02/12	2 427	337	12,2%	2 764	14,98%
TOTAL	16 720	1 726	9,4%	18 446	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine

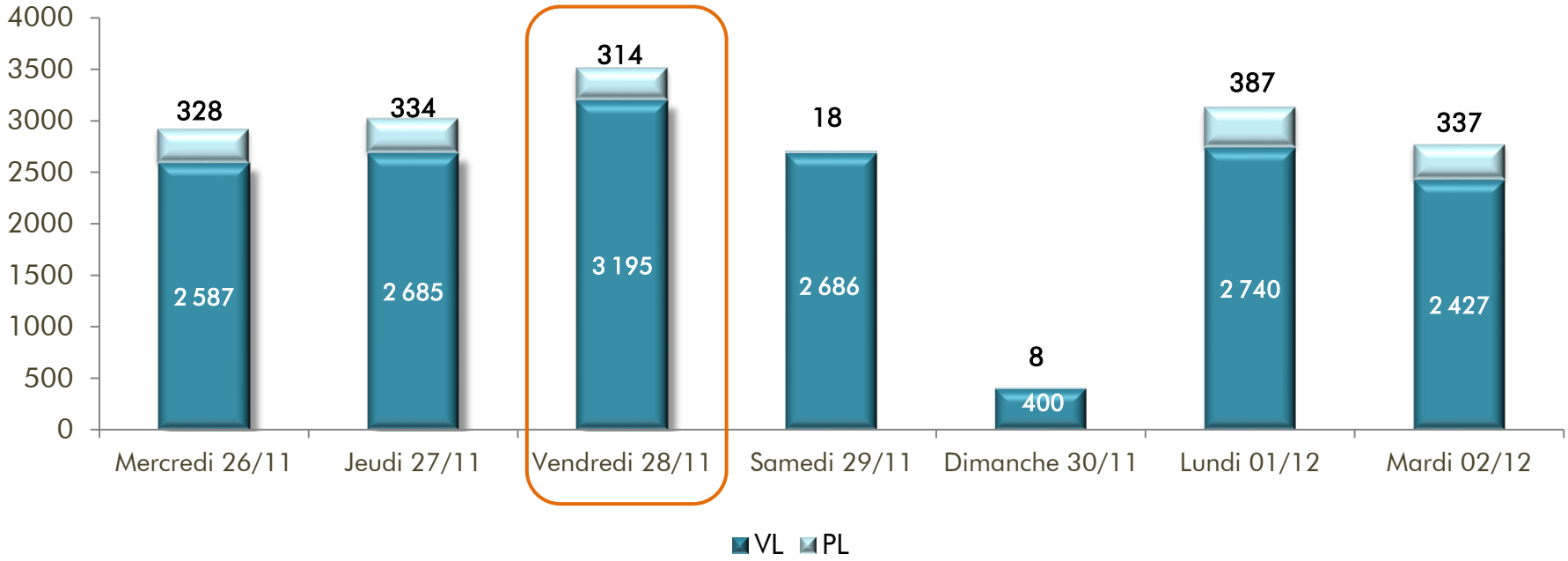


DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point n° 2 : devant la Banque Populaire Grand Ouest

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans les 2 sens



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé

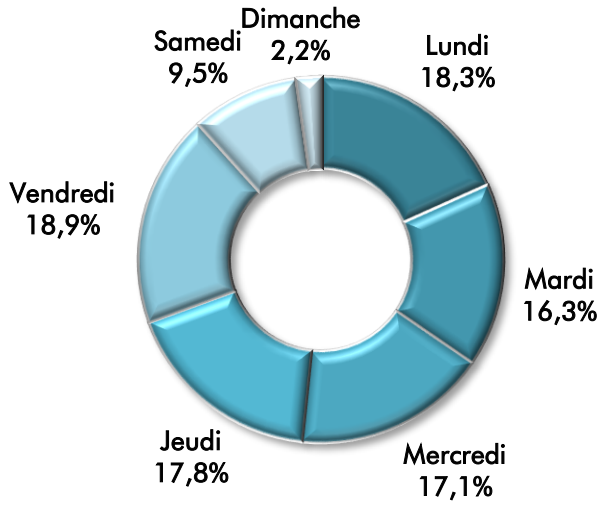
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 3 : 15 rue Jean Monnet

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 26/11	1 713	259	13,1%	1 972	17,10%
Jeudi 27/11	1 779	272	13,3%	2 051	17,79%
Vendredi 28/11	1 916	257	11,8%	2 173	18,85%
Samedi 29/11	1 083	9	0,8%	1 092	9,47%
Dimanche 30/11	253	2	0,8%	255	2,21%
Lundi 01/12	1 855	252	12,0%	2 107	18,28%
Mardi 02/12	1 625	254	13,5%	1 879	16,30%
TOTAL	10 224	1 305	11,3%	11 529	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine

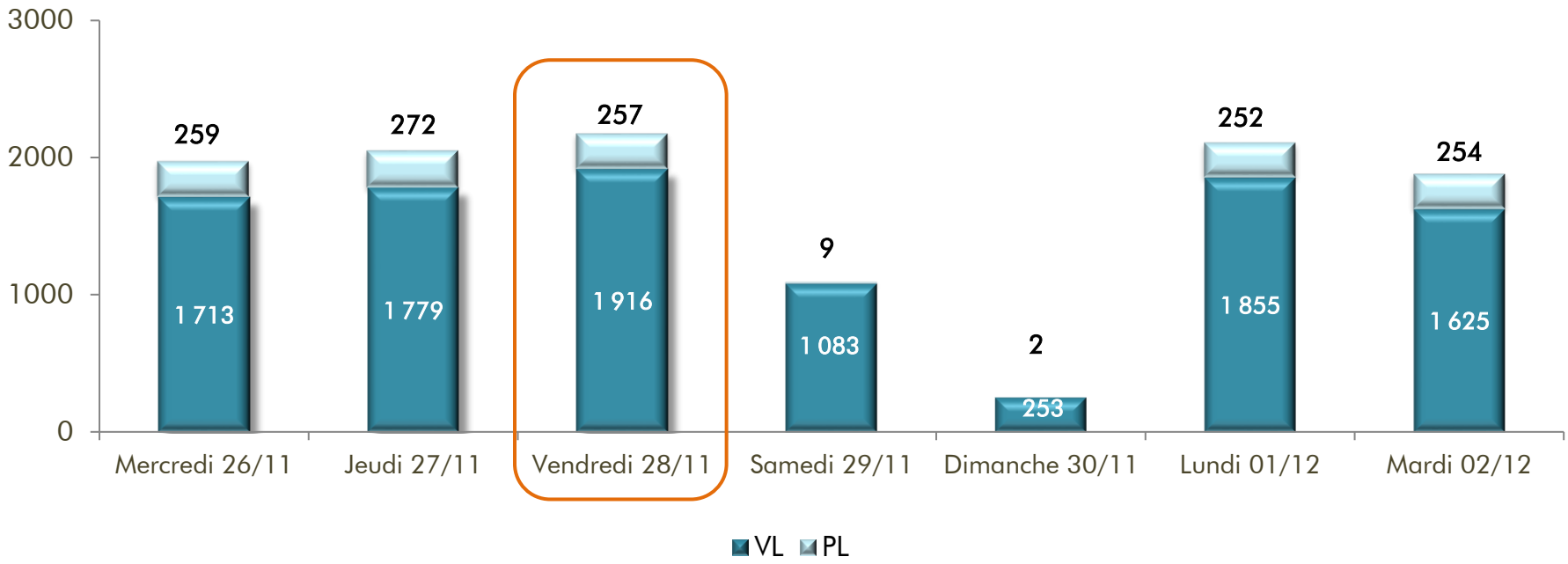


DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 3 : 15 rue Jean Monnet

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans les 2 sens



Légende:

Jour pour lequel le trafic est le plus élevé

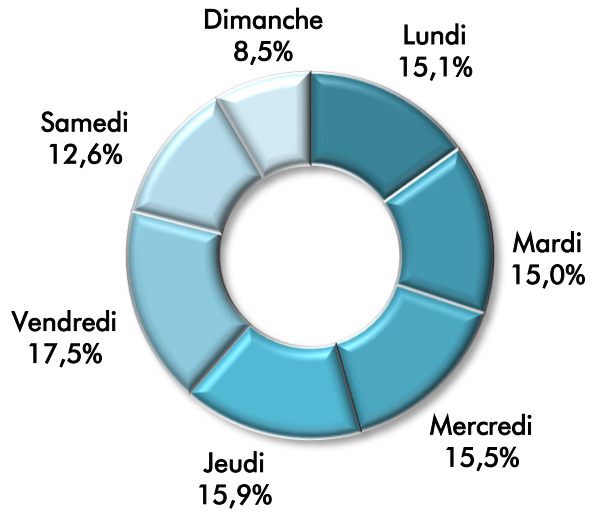
DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 4 : D961

Résultats Global	VL	PL	% de PL	Total	Poids Trafic Journalier sur la semaine
Mercredi 26/11	5 674	737	11,5%	6 411	15,50%
Jeudi 27/11	5 845	730	11,1%	6 575	15,89%
Vendredi 28/11	6 553	671	9,3%	7 224	17,46%
Samedi 29/11	5 106	97	1,9%	5 203	12,58%
Dimanche 30/11	3 458	52	1,5%	3 510	8,48%
Lundi 01/12	5 478	761	12,2%	6 239	15,08%
Mardi 02/12	5 458	754	12,1%	6 212	15,01%
TOTAL	37 572	3 802	9,2%	41 374	100,00%

Poids du trafic journalier sur la semaine

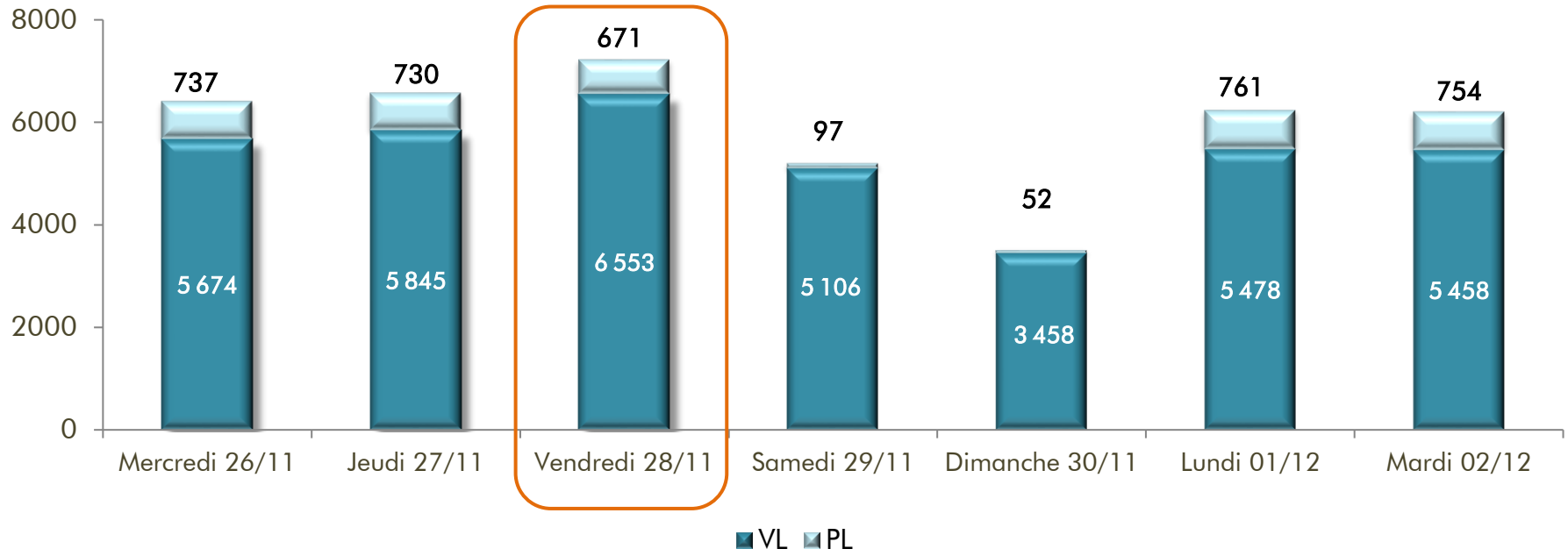


DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

FLUX HEBDOMADAIRE – DONNEES CHIFFREES

Point N° 4 : D961

Répartition des flux routiers hebdomadaires dans les 2 sens

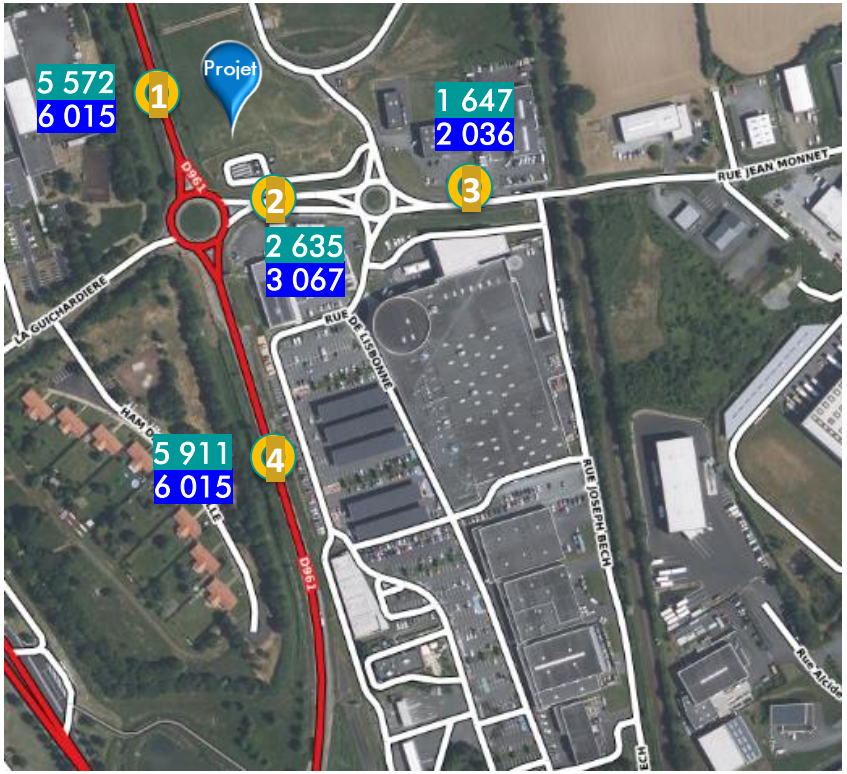


Légende:

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



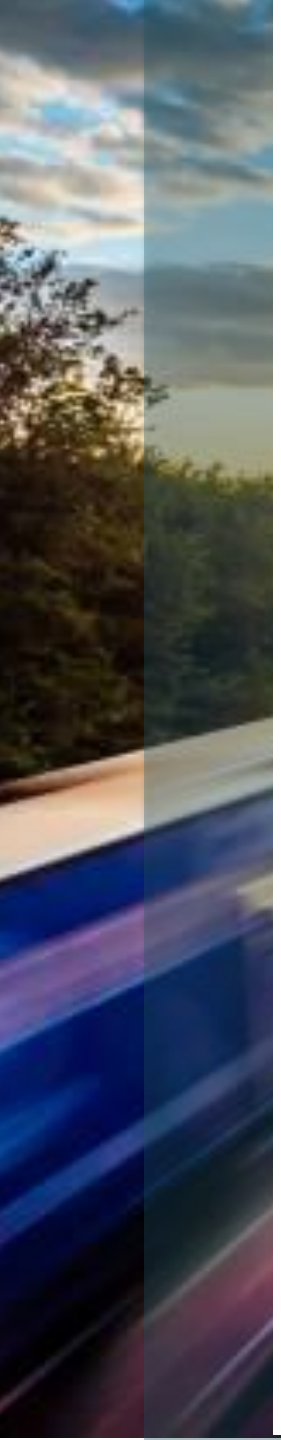


Légende :

Positionnement des compteurs automatiques
1 compteur

5 752 Taux Moyen Journalier (TMJ)

6 015 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 5 572 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 6,7 % du trafic total.

POINT N° 2 :

Une moyenne de 2 635 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 9,4 % du trafic total.

POINT N° 3 :

Une moyenne de 1 647 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 11,3 % du trafic total.

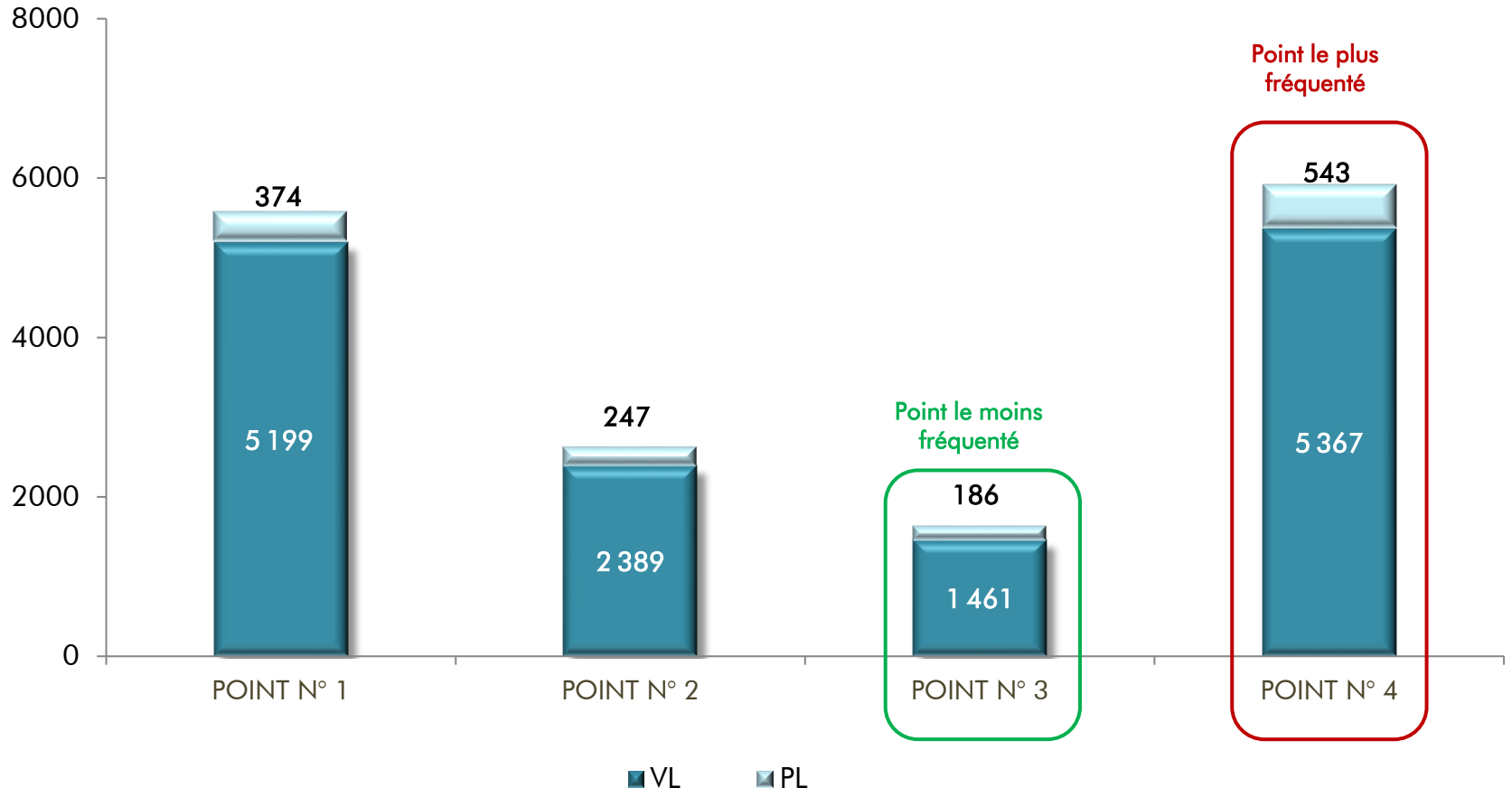
POINT N° 4 :

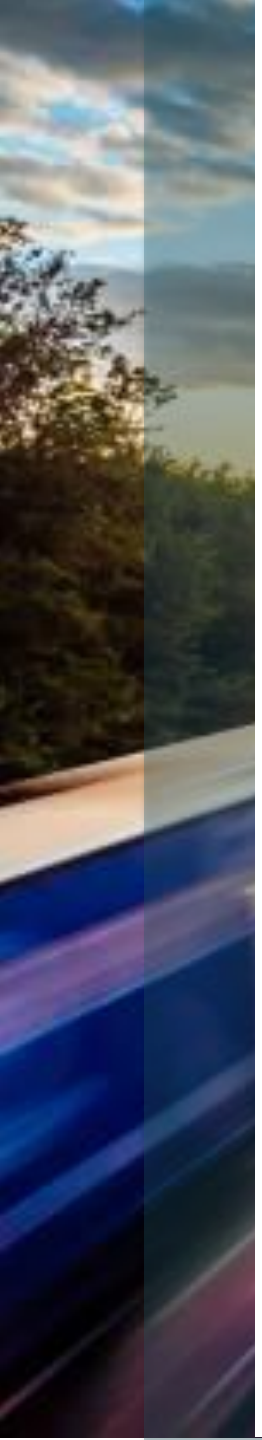
Une moyenne de 5 911 véhicules qui empruntent cette route chaque jour avec une proportion de poids-lourds de 9,2 % du trafic total.

DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

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

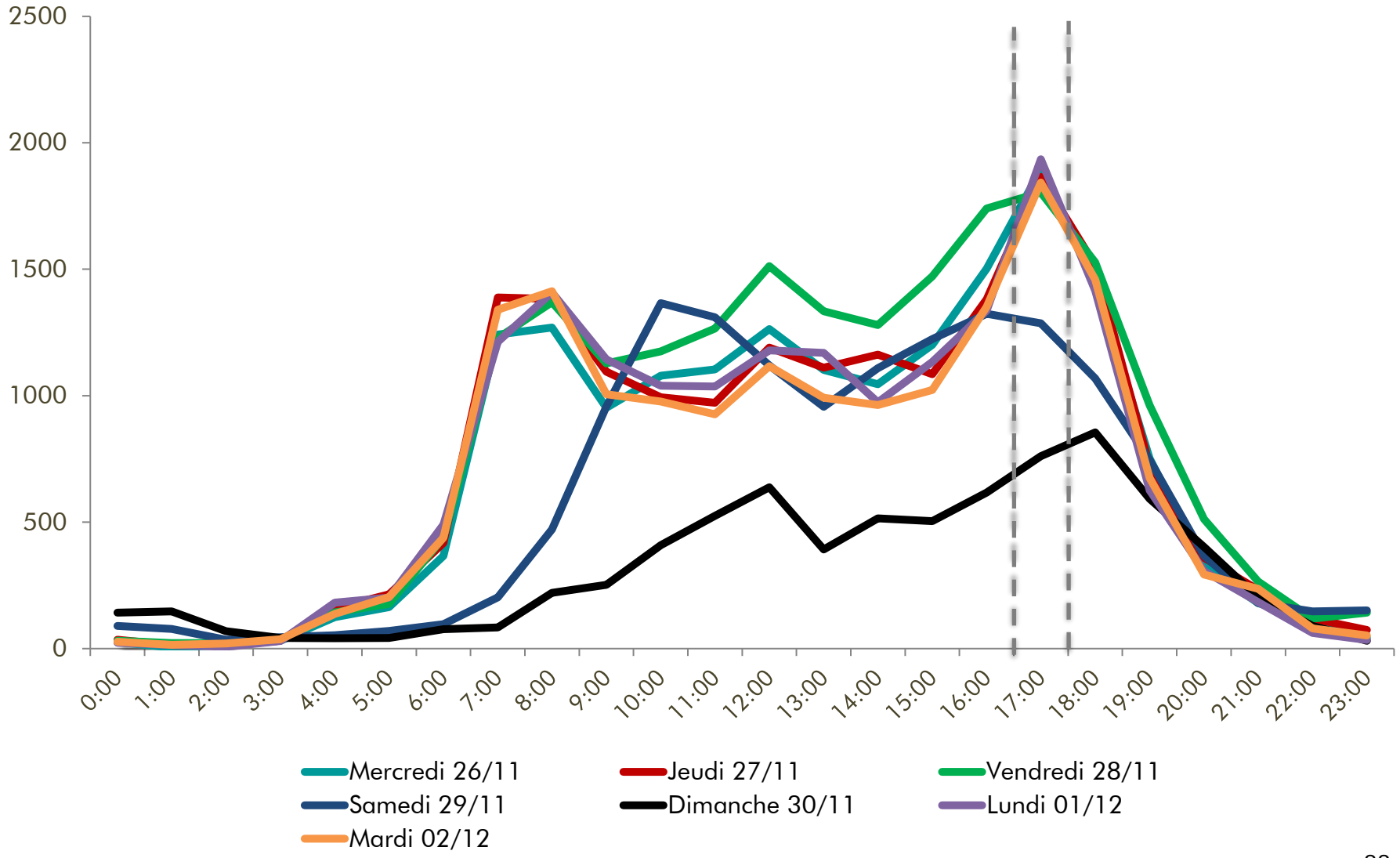
Répartition du TMJ par catégorie

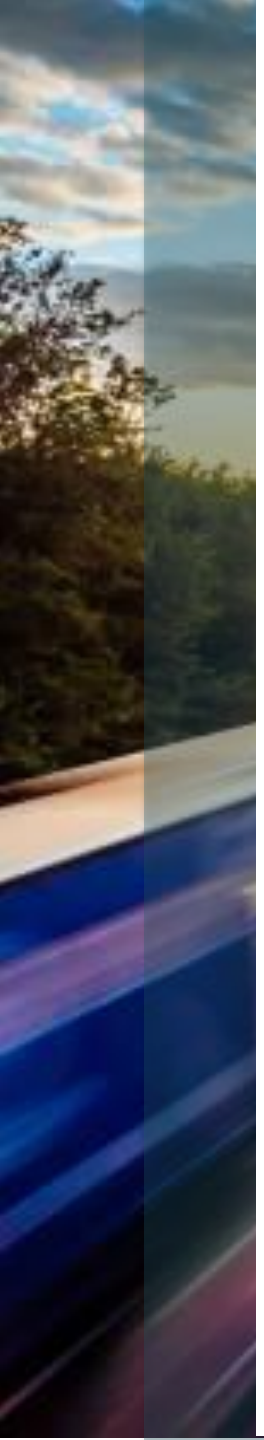




DIAGNOSTIC DU TRAFIC ACTUEL

LE TRAFIC GLOBAL PAR HEURE ET PAR JOUR (4 POINTS CONFONDUS)





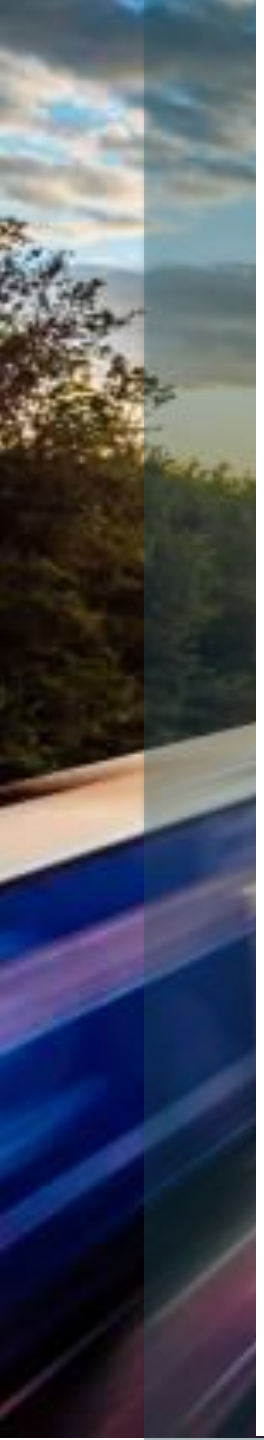
LE TRAFIC EN HEURE DE POINTE

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 1

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	257	48	305	308	39	347	309	37	346	329	6	335	113	2	115	313	39	352	292	50	342
10:00	283	52	335	249	27	276	307	44	351	462	6	468	189	-	189	268	49	317	260	48	308
11:00	305	41	346	254	50	304	331	47	378	445	3	448	229	3	232	254	42	296	255	51	306
12:00	325	35	360	304	24	328	449	25	474	411	7	418	293	2	295	299	31	330	320	26	346
13:00	325	37	362	322	38	360	424	20	444	370	5	375	179	-	179	312	37	349	281	36	317
14:00	325	39	364	304	53	357	401	27	428	408	8	416	239	3	242	270	36	306	280	42	322
15:00	367	34	401	298	44	342	470	29	499	421	4	425	234	-	234	317	39	356	269	46	315
16:00	460	40	500	417	39	456	561	25	586	482	9	**491**	275	2	277	389	40	429	406	43	449
17:00	614	26	640	610	25	**635**	611	24	**635**	484	6	490	343	2	345	592	35	**627**	609	18	**627**
18:00	497	21	518	482	22	504	539	12	551	426	3	429	379	6	**385**	460	15	475	488	19	507
19:00	296	11	307	284	8	292	389	9	398	317	2	319	263	3	266	238	2	240	264	10	274

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 2

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	134	36	170	171	36	207	187	39	226	168	-	168	8	1	9	187	34	221	159	29	188
10:00	191	36	227	183	33	216	237	37	274	298	2	**300**	22	1	23	178	48	226	156	45	201
11:00	205	34	239	172	32	204	262	43	305	283	-	283	49	-	**49**	193	42	235	174	27	201
12:00	229	18	247	209	30	239	266	26	292	219	1	220	33	1	34	234	33	267	188	18	206
13:00	172	27	199	156	28	184	229	21	250	165	2	167	25	-	25	203	36	239	139	24	163
14:00	166	29	195	208	34	242	240	27	267	227	1	228	21	-	21	189	30	219	145	32	177
15:00	210	28	238	197	27	224	263	17	280	283	-	283	23	1	24	227	36	263	174	37	211
16:00	274	26	300	247	19	266	320	9	329	269	1	270	27	1	28	231	28	259	230	32	262
17:00	332	22	**354**	335	8	**343**	346	15	**361**	296	-	296	42	-	42	344	27	371	306	17	**323**
18:00	224	8	232	277	8	285	265	12	277	208	-	208	38	1	39	270	12	282	258	6	264
19:00	83	7	90	89	3	92	125	-	125	104	-	104	26	-	26	87	6	93	76	6	82



LE TRAFIC EN HEURE DE POINTE

TABLEAU PAR JOUR POINT N° 3

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	104	23	127	109	21	130	136	31	167	111	-	111	9	1	10	135	19	154	102	17	119
10:00	113	32	145	117	26	143	136	31	167	139	-	**139**	8	-	8	111	29	140	97	32	129
11:00	96	30	126	94	23	117	133	35	168	117	-	117	20	-	20	117	27	144	78	21	99
12:00	204	18	222	210	20	**230**	209	22	**231**	78	-	78	19	-	19	206	19	225	170	17	187
13:00	115	25	140	134	24	158	171	15	186	67	-	67	12	-	12	137	29	166	134	15	149
14:00	91	23	114	115	31	146	125	24	149	93	-	93	10	-	10	101	19	120	89	19	108
15:00	108	19	127	108	27	135	157	19	176	105	-	105	13	-	13	112	23	135	110	27	137
16:00	164	19	183	144	22	166	178	11	189	114	-	114	22	-	22	155	22	177	132	26	158
17:00	206	18	**224**	188	11	199	146	11	157	61	-	61	25	-	25	242	20	**262**	214	11	**225**
18:00	161	5	166	160	7	167	117	4	121	54	-	54	29	-	**29**	151	10	161	141	5	146
19:00	51	3	54	55	1	56	62	-	62	31	-	31	29	-	**29**	51	1	52	51	2	53

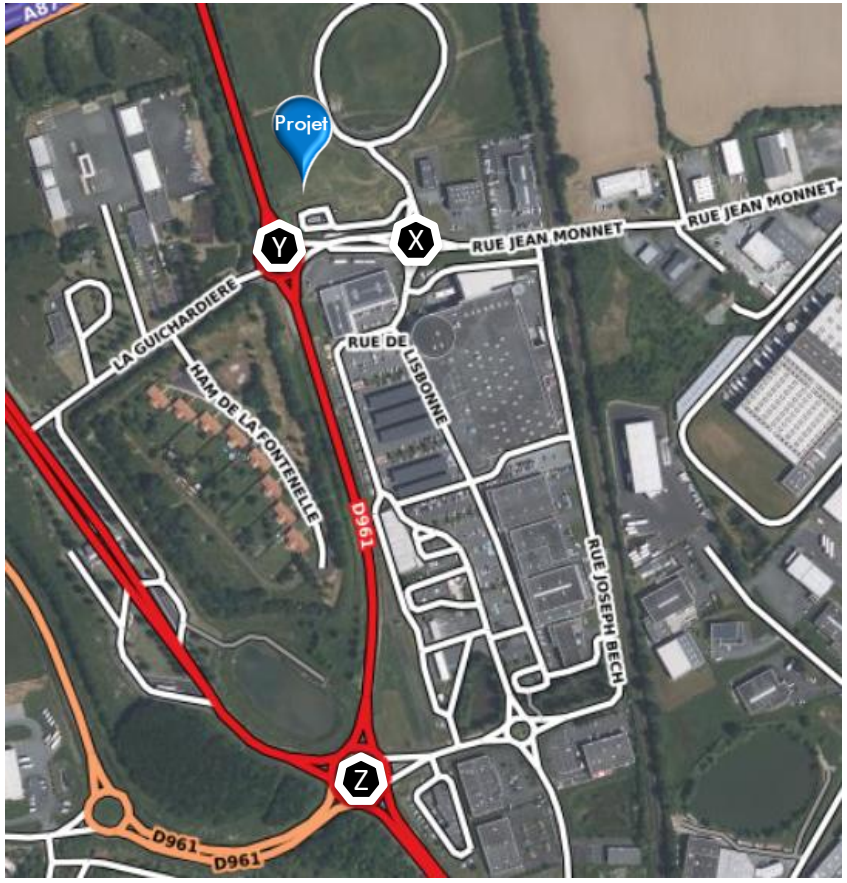
TABLEAU PAR JOUR POINT N° 4

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
09:00	284	66	350	348	63	411	334	55	389	334	9	343	114	4	118	348	69	417	300	57	357
10:00	292	80	372	307	52	359	307	76	383	452	7	459	186	3	189	283	73	356	264	75	339
11:00	329	64	393	272	75	347	349	66	415	458	4	**462**	220	4	224	293	68	361	260	60	320
12:00	380	55	435	351	42	393	470	45	515	401	3	404	287	3	290	314	43	357	337	41	378
13:00	350	51	401	356	53	409	414	40	454	341	6	347	175	1	176	349	66	415	306	57	363
14:00	317	55	372	345	72	417	376	59	435	362	10	372	239	3	242	273	56	329	297	59	356
15:00	376	59	435	321	63	384	462	55	517	406	5	411	232	1	233	310	70	380	294	66	360
16:00	465	54	519	447	47	494	602	34	636	441	8	449	285	5	290	426	46	472	427	56	483
17:00	631	46	**677**	658	30	**688**	614	37	**651**	432	7	439	347	2	349	625	50	**675**	631	37	**668**
18:00	513	23	536	533	26	559	557	21	578	373	4	377	392	10	**402**	473	24	497	520	22	542
19:00	284	17	301	267	15	282	364	13	377	288	4	292	268	3	271	232	9	241	255	11	266

En observant les heures de pointe, la tranche horaire pour laquelle nous relevons le plus de trafic est celle 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

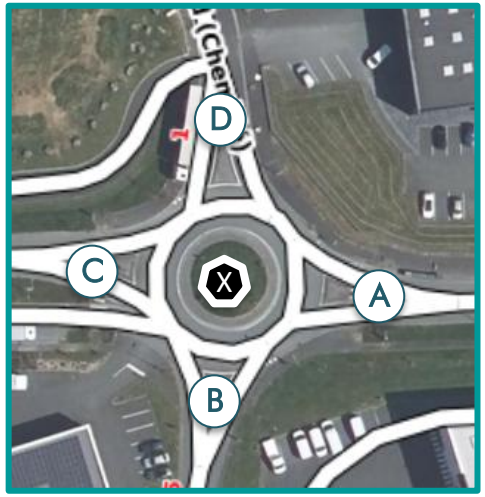
Nous avons observé le fonctionnement des giratoires de la zone le 27 novembre 2025 entre 17h et 18h15.

POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION X

☑ Point d'observation X des flux de circulation



Quels que soient les axes observés et les horaires, le trafic est fluide sur ce giratoire.



17h00	17h30
	
	
	
	

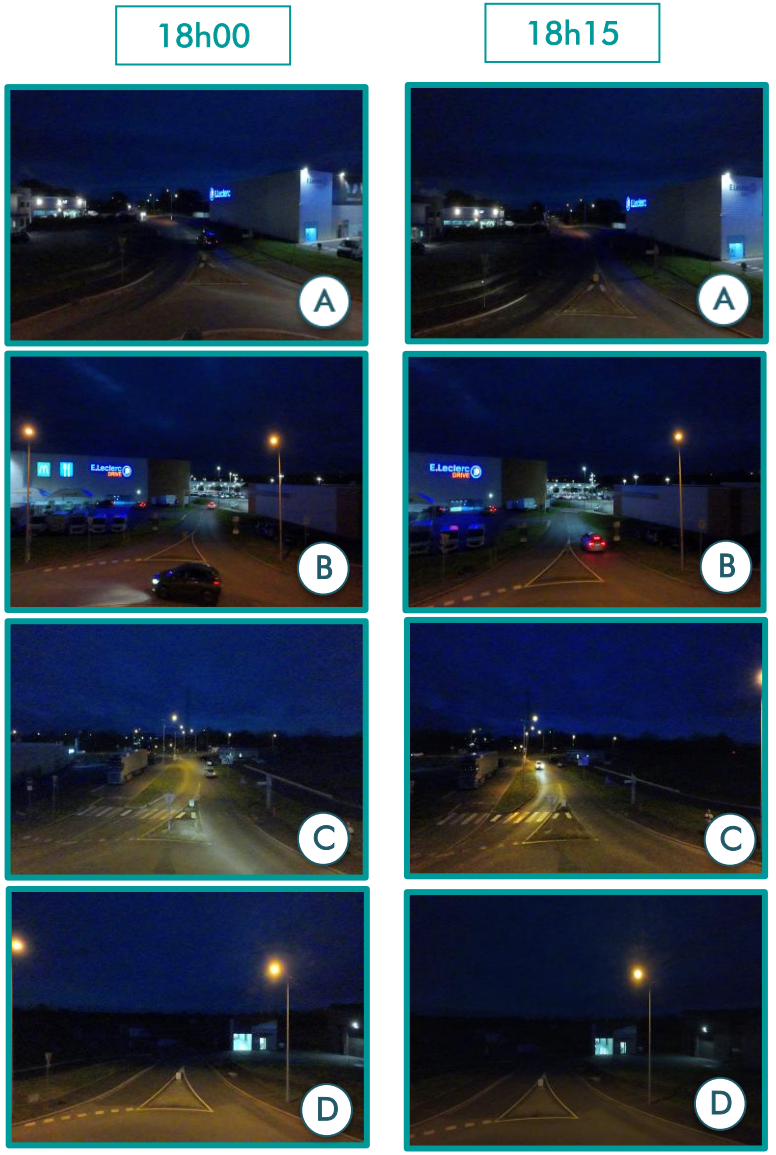
POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION X

☑ Point d'observation X des flux de circulation



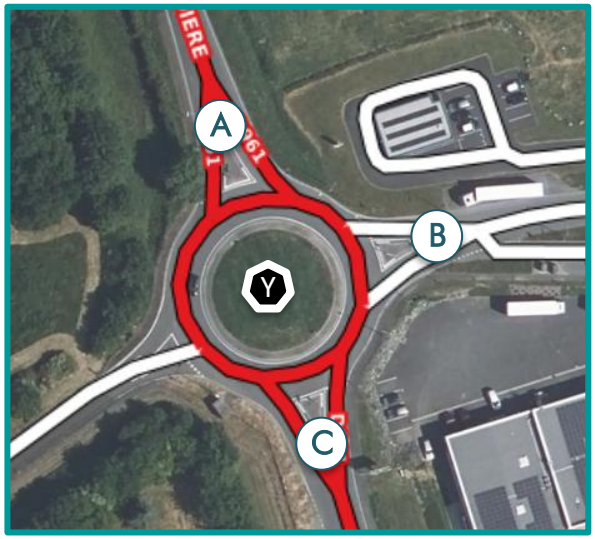


POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

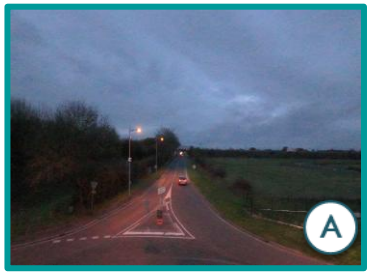
POINT D'OBSERVATION Y

- ☑ Point d'observation Y des flux de circulation



Quels que soient les axes observés et les horaires, le trafic est fluide sur ce giratoire.



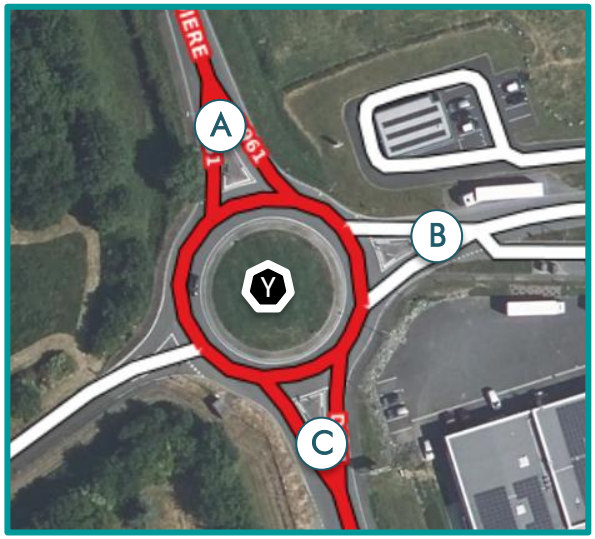
17h00	17h30
	
	
	

POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION Y

☑ Point d'observation Y des flux de circulation



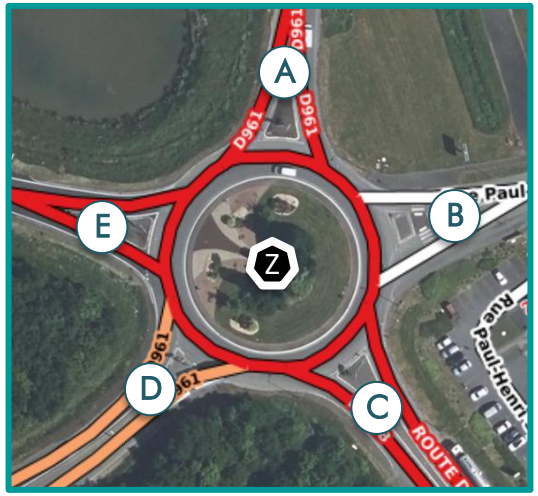
18h00	18h15
	
	
	

POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

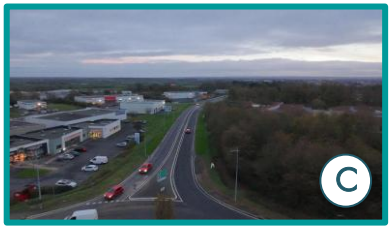
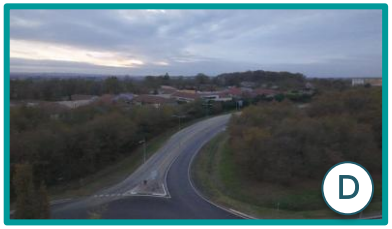
POINT D'OBSERVATION Z

☑ Point d'observation Z des flux de circulation



Quels que soient les axes observés et les horaires, le trafic est fluide sur ce giratoire.



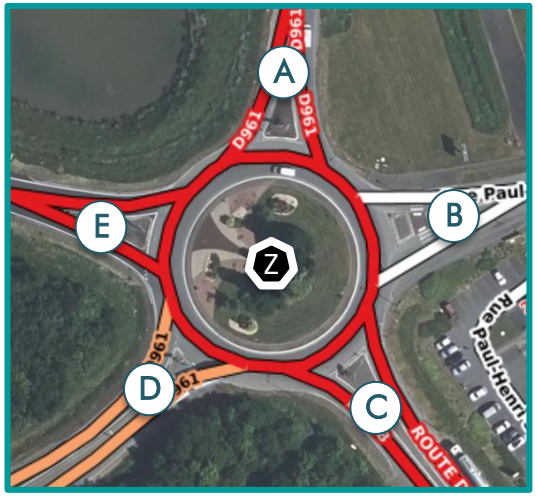
17h00	17h30
	
	
	
	
	

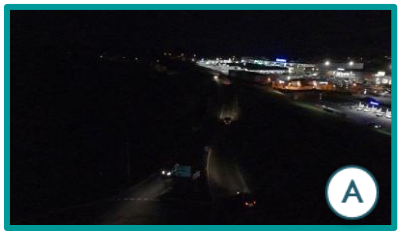
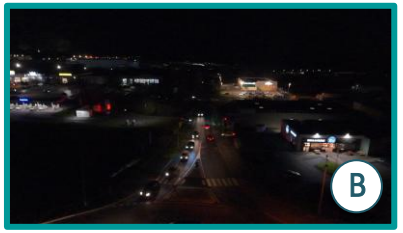
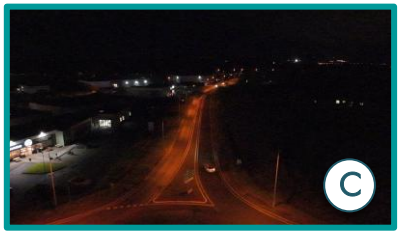
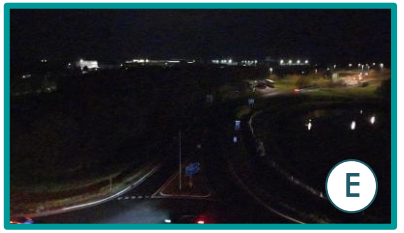
POINT D'OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

POINT D'OBSERVATION Z

☑ Point d'observation Z des flux de circulation



18h00	18H15
	
	
	
	
	

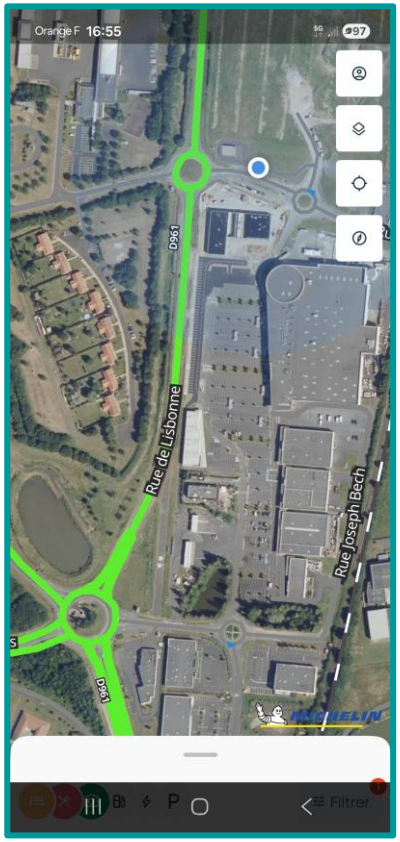
OBSERVATION DES FLUX DE CIRCULATION LE 27 NOVEMBRE 2025 ENTRE 17H00 ET 18H15 VIA MICHELIN TRAFIC

OBSERVATION EN HEURE DE POINTE DU SOIR

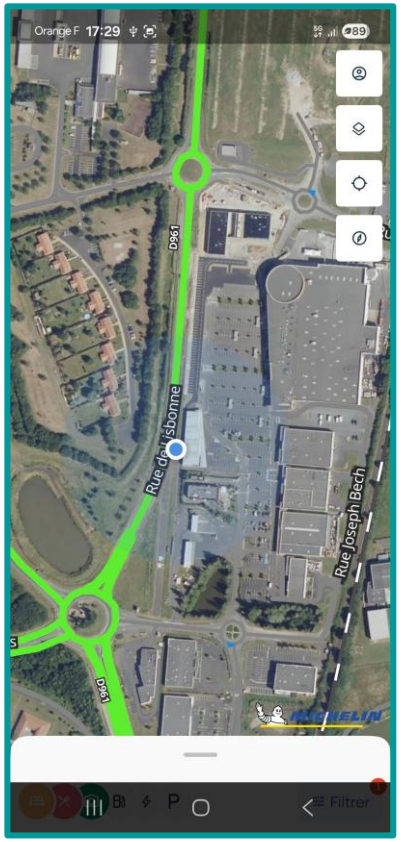
Via Michelin Trafic entre 17h00 et 18h15 (27 novembre 2025)

☑ Comme le démontre les photos, le trafic est globalement fluide. Les tracés correspondent donc parfaitement à la réalité du terrain.

16h55



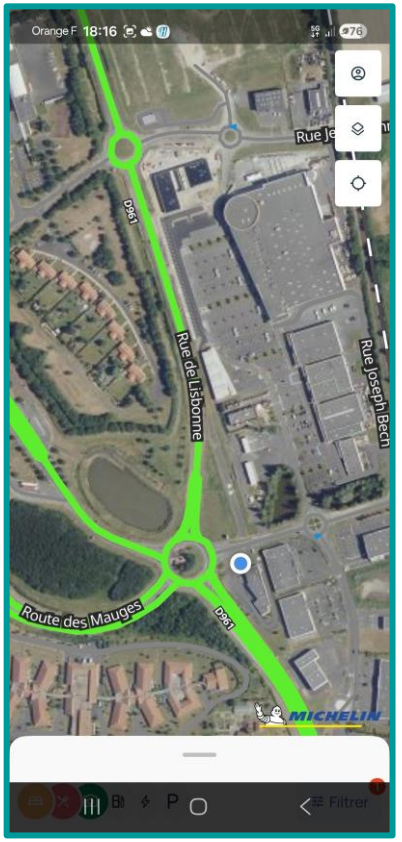
17h29



18h00



18h16





L'ANALYSE DE LA SITUATION PROJETEE

ESTIMATION DES FLUX INDUITS PAR LE PROJET

L'estimation des flux induits par le projet est évaluée à partir des chiffres d'affaires potentiels et des paniers moyens. Elle est estimée à 116 clients supplémentaires par jour, 12 employés et 3 livraisons par jour (1 poids-lourd et 2 petits porteurs).

Projet extension	Nombre de clients générés par le projet	Employés	Livraison par jour	
			PL	Petits porteurs
E. LECLERC DRIVE	30	5	1	2
Projets création				
E. LECLERC OCCASION	66	4	/	/
LOCATION E. LECLERC	20	3	/	/
TOTAL GENERAL	116	12	1	2

Soit un total de 131. Trajets que nous doublons compte tenu d'un aller / retour par véhicule, soit un total de 262.

Les seuils 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 2025

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	6 015	92	6 107	20 000	13 893	69,5%
Point 2	3 067	47	3 114	10 000	6 886	68,9%
Point 3	2 036	31	2 067	10 000	7 933	79,3%
Point 4	6 015	92	6 107	20 000	13 893	69,5%

** TMJO (Taux Moyen Jour Ouvré) calculé du lundi au vendredi*

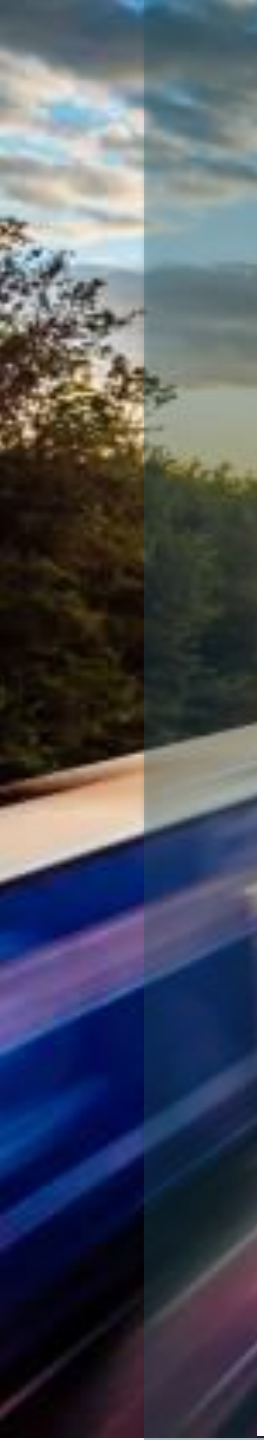
Bien que l'axe sur lequel sont situés les points n° 2 et 3 soit en double sens, nous avons volontairement abaissé le seuil de saturation à 10 000 véhicules par jour, étant donné la fréquentation de la voie et sa largeur.

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 :
6 015 (TMJO) + 92 (flux générés par le projet) = 6 107 (TMJO projeté).
20 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) – 6 107 (TMJO projeté) = 13 893 (flux restant avant saturation)
13 893 (flux restant avant saturation)/20 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) = 69,5 %.
La capacité se situe en-dessous des 30 % donc la circulation sera fluide.



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 6 015 véhicules et d'une génération de trafic de 92 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 69,5 %) ➔ circulation fluide.

Point 2 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 3 067 véhicules et d'une génération de trafic de 47 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 68,9 %) ➔ circulation fluide.

Point 3 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 2 036 véhicules et d'une génération de trafic de 31 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 79,3 %) ➔ circulation fluide.

Point 4 : Compte tenu d'un trafic moyen en jours ouvrés (TMJO : Moyenne sur 5 jours) de 6 015 véhicules et d'une génération de trafic de 92 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 69,5 %) ➔ 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	216	5	221	2 000	1 779	88,9%
Point 2	573	14	587	1 000	413	41,3%
Point 3	194	5	199	1 000	801	80,1%
Point 4	103	2	105	2 000	1 895	94,7%

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.

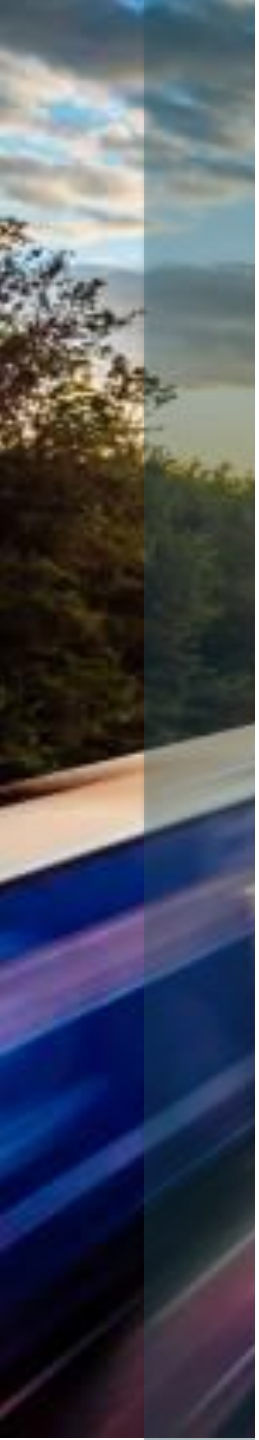
Exemple de lecture pour le point n° 1 :

216 (Circulation maximale en heure de pointe) + 5 (flux générés par le projet à l'heure) = 221 (Circulation maximale projetée).

2 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe à l'heure) – 221 (Circulation maximale projetée) = 1 779 (flux restant avant saturation)

1 779 (flux restant avant saturation)/2 000 (nombre de véhicules qui saturent l'axe) = 88,9 %.

La capacité résiduelle se situe au-dessus des 30 % donc la circulation sera fluide en heure de pointe maximale.



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 216 véhicules au Point N° 1 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 2 : Compte tenu d'une circulation maximale en heure de pointe de 573 véhicules au Point N° 2 et d'une génération de trafic de 14 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 194 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 103 véhicules au Point N° 4 et d'une génération de trafic de 2 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.**

SYNTHESE



SYNTHESE

- Le point le plus fréquenté observé de la zone d'étude est le point n° 4 situé sur la D961 avec au global une fréquentation de 41 374 véhicules par semaine, 5 911 véhicules / jour et 6 015 véhicules / jour ouvré (hors samedi et dimanche).

- Le point n° 3, situé 15 rue Jean Monnet, est le moins fréquenté : 11 529 véhicules par semaine.

- Nous avons observé la circulation des giratoires de la zone en heure de pointe du soir : observation effectuée le jeudi 27 novembre 2025 entre 17h00 et 18h15. La circulation est globalement fluide.

- Le projet générera environ 131 véhicules supplémentaires / jour (TMJO, hors samedi et dimanche), soit 262 trajets (en cumulant les allers et retours), répartis comme suit : 92 au point n° 1, 47 au point n° 2, 31 au point n° 3 et 92 au point n° 4.

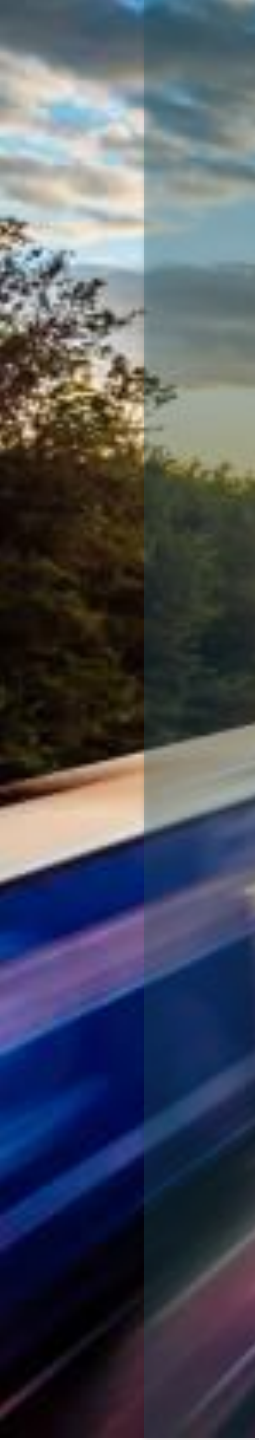
- Après projet, en tenant compte d'une augmentation du trafic, les capacités résiduelles des axes étudiés sur une journée s'établiront entre 68,9 % et 79,3 %. Elles demeureront donc en-dessous des seuils de saturation.

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

- 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 de ce projet.

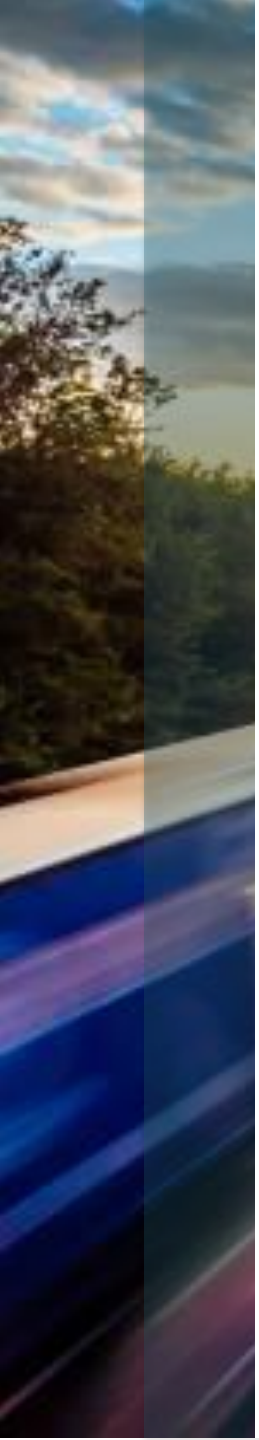
- En conséquence, le projet n'aura pas de réel impact sur le trafic.

ANNEXES



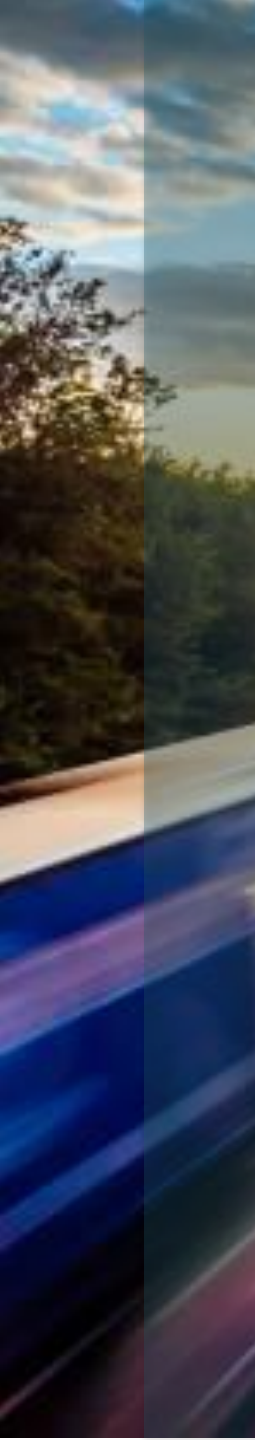
DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 1

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	12	1	13	11	2	13	14	1	15	41	3	44	67	2	69	9	2	11	5	1	6
01:00	2	-	2	5	2	7	5	1	6	35	1	36	68	3	71	5	2	7	4	3	7
02:00	5	-	5	2	-	2	5	1	6	11	1	12	28	-	28	3	-	3	6	1	7
03:00	8	1	9	8	4	12	6	5	11	16	-	16	21	-	21	10	1	11	10	6	16
04:00	46	1	47	51	4	55	49	3	52	14	1	15	11	1	12	57	2	59	43	8	51
05:00	49	10	59	63	7	70	49	5	54	21	-	21	14	-	14	57	15	72	62	12	74
06:00	141	10	151	143	16	159	146	13	159	44	3	47	34	-	34	170	31	201	149	26	175
07:00	448	38	486	485	43	528	413	40	453	79	7	86	40	1	41	421	39	460	450	52	502
08:00	423	43	466	458	40	498	442	53	495	169	8	177	96	4	100	466	48	514	464	66	530
09:00	257	48	305	308	39	347	309	37	346	329	6	335	113	2	115	313	39	352	292	50	342
10:00	283	52	335	249	27	276	307	44	351	462	6	468	189	-	189	268	49	317	260	48	308
11:00	305	41	346	254	50	304	331	47	378	445	3	448	229	3	232	254	42	296	255	51	306
12:00	325	35	360	304	24	328	449	25	474	411	7	418	293	2	295	299	31	330	320	26	346
13:00	325	37	362	322	38	360	424	20	444	370	5	375	179	-	179	312	37	349	281	36	317
14:00	325	39	364	304	53	357	401	27	428	408	8	416	239	3	242	270	36	306	280	42	322
15:00	367	34	401	298	44	342	470	29	499	421	4	425	234	-	234	317	39	356	269	46	315
16:00	460	40	500	417	39	456	561	25	586	482	9	**491**	275	2	277	389	40	429	406	43	449
17:00	614	26	640	610	25	**635**	611	24	**635**	484	6	490	343	2	345	592	35	**627**	609	18	**627**
18:00	497	21	518	482	22	504	539	12	551	426	3	429	379	6	**385**	460	15	475	488	19	507
19:00	296	11	307	284	8	292	389	9	398	317	2	319	263	3	266	238	2	240	264	10	274
20:00	137	-	137	152	2	154	223	4	227	165	1	166	179	1	180	131	2	133	129	-	129
21:00	71	2	73	98	-	98	112	-	112	84	-	84	89	1	90	75	3	78	96	1	97
22:00	44	1	45	52	1	53	53	2	55	64	1	65	41	2	43	27	1	28	38	1	39
23:00	17	1	18	33	3	36	61	1	62	70	1	71	15	1	16	17	-	17	25	-	25



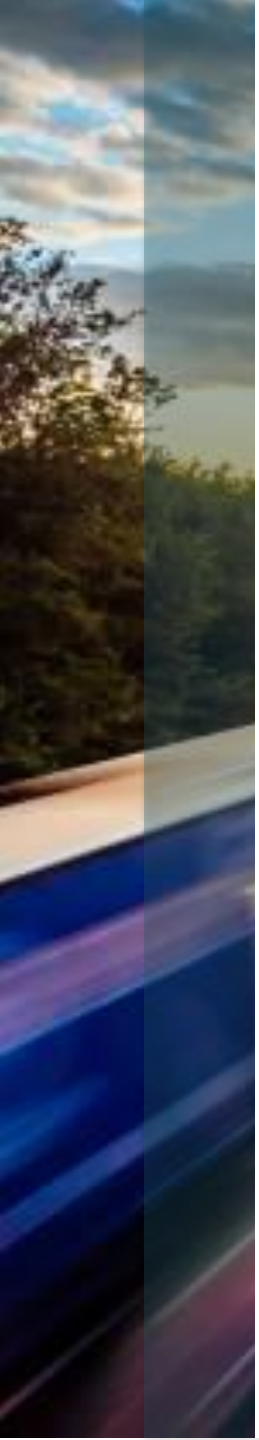
DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 2

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	-	-	-	3	-	3	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	4	-	4
01:00	-	-	-	-	-	-	3	-	3	5	2	7	3	-	3	-	-	-	-	-	-
02:00	3	-	3	2	-	2	4	-	4	4	-	4	5	-	5	1	-	1	1	1	2
03:00	4	-	4	2	1	3	4	-	4	4	2	6	-	-	-	4	-	4	4	-	4
04:00	21	-	21	20	7	27	21	4	25	6	2	8	10	-	10	36	4	40	26	2	28
05:00	15	9	24	30	8	38	26	8	34	12	1	13	5	-	5	20	6	26	16	7	23
06:00	21	6	27	33	7	40	29	16	45	2	1	3	6	-	6	35	8	43	33	8	41
07:00	114	14	128	132	28	160	139	14	153	15	2	17	2	-	2	127	14	141	149	20	169
08:00	130	26	156	160	24	184	149	25	174	62	-	62	8	1	9	134	20	154	139	26	165
09:00	134	36	170	171	36	207	187	39	226	168	-	168	8	1	9	187	34	221	159	29	188
10:00	191	36	227	183	33	216	237	37	274	298	2	**300**	22	1	23	178	48	226	156	45	201
11:00	205	34	239	172	32	204	262	43	305	283	-	283	49	-	**49**	193	42	235	174	27	201
12:00	229	18	247	209	30	239	266	26	292	219	1	220	33	1	34	234	33	267	188	18	206
13:00	172	27	199	156	28	184	229	21	250	165	2	167	25	-	25	203	36	239	139	24	163
14:00	166	29	195	208	34	242	240	27	267	227	1	228	21	-	21	189	30	219	145	32	177
15:00	210	28	238	197	27	224	263	17	280	283	-	283	23	1	24	227	36	263	174	37	211
16:00	274	26	300	247	19	266	320	9	329	269	1	270	27	1	28	231	28	259	230	32	262
17:00	332	22	**354**	335	8	**343**	346	15	**361**	296	-	296	42	-	42	344	27	**371**	306	17	**323**
18:00	224	8	232	277	8	285	265	12	277	208	-	208	38	1	39	270	12	282	258	6	264
19:00	83	7	90	89	3	92	125	-	125	104	-	104	26	-	26	87	6	93	76	6	82
20:00	23	1	24	35	-	35	39	1	40	32	-	32	29	-	29	22	3	25	23	-	23
21:00	20	1	21	17	1	18	25	-	25	11	-	11	13	-	13	15	-	15	23	-	23
22:00	14	-	14	6	-	6	8	-	8	7	-	7	2	1	3	3	-	3	4	-	4
23:00	2	-	2	1	-	1	8	-	8	6	1	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-



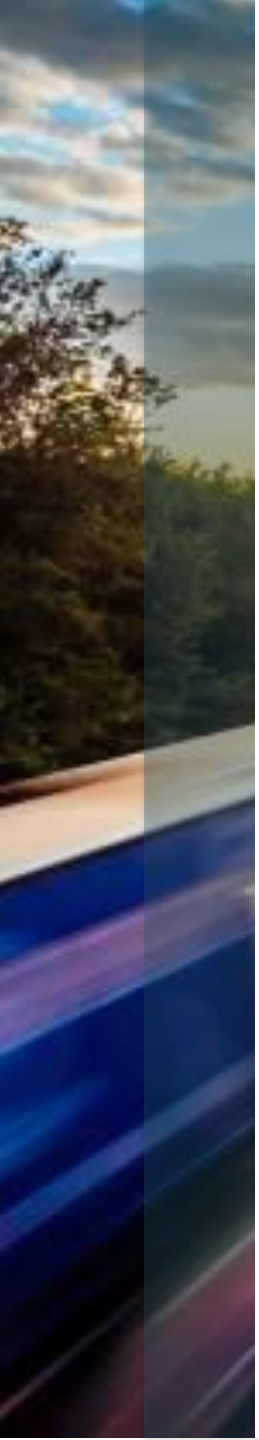
DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N° 3

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	-	-	-	3	-	3	-	-	-	1	-	1	3	-	3	-	-	-	4	-	4
01:00	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
02:00	2	-	2	3	-	3	2	1	3	3	1	4	3	-	3	1	-	1	1	1	2
03:00	4	1	5	1	2	3	5	-	5	6	1	7	-	-	-	5	-	5	1	1	2
04:00	15	-	15	21	6	27	16	4	20	9	3	12	4	-	4	27	1	28	17	1	18
05:00	13	7	20	24	5	29	19	5	24	11	1	12	4	-	4	15	3	18	15	10	25
06:00	19	8	27	34	2	36	27	14	41	1	-	1	4	-	4	34	7	41	19	13	32
07:00	101	11	112	114	24	138	115	11	126	11	2	13	1	-	1	107	9	116	115	14	129
08:00	101	16	117	101	20	121	110	18	128	43	-	43	8	-	8	125	13	138	101	22	123
09:00	104	23	127	109	21	130	136	31	167	111	-	111	9	1	10	135	19	154	102	17	119
10:00	113	32	145	117	26	143	136	31	167	139	-	**139**	8	-	8	111	29	140	97	32	129
11:00	96	30	126	94	23	117	133	35	168	117	-	117	20	-	20	117	27	144	78	21	99
12:00	204	18	222	210	20	**230**	209	22	**231**	78	-	78	19	-	19	206	19	225	170	17	187
13:00	115	25	140	134	24	158	171	15	186	67	-	67	12	-	12	137	29	166	134	15	149
14:00	91	23	114	115	31	146	125	24	149	93	-	93	10	-	10	101	19	120	89	19	108
15:00	108	19	127	108	27	135	157	19	176	105	-	105	13	-	13	112	23	135	110	27	137
16:00	164	19	183	144	22	166	178	11	189	114	-	114	22	-	22	155	22	177	132	26	158
17:00	206	18	**224**	188	11	199	146	11	157	61	-	61	25	-	25	242	20	**262**	214	11	**225**
18:00	161	5	166	160	7	167	117	4	121	54	-	54	29	-	**29**	151	10	161	141	5	146
19:00	51	3	54	55	1	56	62	-	62	31	-	31	29	-	**29**	51	1	52	51	2	53
20:00	17	1	18	19	-	19	26	-	26	13	-	13	18	-	18	12	1	13	11	-	11
21:00	17	-	17	21	-	21	15	1	16	5	-	5	7	-	7	10	-	10	19	-	19
22:00	8	-	8	4	-	4	4	-	4	6	-	6	3	1	4	1	-	1	2	-	2
23:00	3	-	3	-	-	-	4	-	4	4	1	5	-	-	-	-	-	-	2	-	2



DETAIL DU RELEVE DE TRAFIC – POINT N°4

	Mercredi 26/11			Jeudi 27/11			Vendredi 28/11			Samedi 29/11			Dimanche 30/11			Lundi 01/12			Mardi 02/12		
	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total	VL	PL	Total
00:00	12	1	13	14	2	16	15	1	16	42	3	45	66	1	67	10	2	12	12	1	13
01:00	2	-	2	6	1	7	9	1	10	33	2	35	69	2	71	5	2	7	5	3	8
02:00	4	-	4	4	-	4	7	2	9	13	2	15	33	-	33	2	-	2	6	3	9
03:00	11	2	13	7	6	13	9	5	14	14	2	16	21	-	21	9	1	10	9	6	15
04:00	40	1	41	42	9	51	40	6	46	16	2	18	14	1	15	48	7	55	34	6	40
05:00	45	16	61	62	16	78	50	15	65	22	2	24	19	-	19	66	20	86	61	21	82
06:00	145	16	161	163	20	183	166	29	195	43	3	46	33	-	33	166	39	205	159	32	191
07:00	456	60	516	494	68	562	449	47	496	81	6	87	39	1	40	448	48	496	480	60	540
08:00	465	65	530	518	62	580	513	60	573	183	6	189	102	2	104	542	60	602	516	79	595
09:00	284	66	350	348	63	411	334	55	389	334	9	343	114	4	118	348	69	417	300	57	357
10:00	292	80	372	307	52	359	307	76	383	452	7	459	186	3	189	283	73	356	264	75	339
11:00	329	64	393	272	75	347	349	66	415	458	4	**462**	220	4	224	293	68	361	260	60	320
12:00	380	55	435	351	42	393	470	45	515	401	3	404	287	3	290	314	43	357	337	41	378
13:00	350	51	401	356	53	409	414	40	454	341	6	347	175	1	176	349	66	415	306	57	363
14:00	317	55	372	345	72	417	376	59	435	362	10	372	239	3	242	273	56	329	297	59	356
15:00	376	59	435	321	63	384	462	55	517	406	5	411	232	1	233	310	70	380	294	66	360
16:00	465	54	519	447	47	494	602	34	636	441	8	449	285	5	290	426	46	472	427	56	483
17:00	631	46	**677**	658	30	**688**	614	37	**651**	432	7	439	347	2	349	625	50	**675**	631	37	**668**
18:00	513	23	536	533	26	559	557	21	578	373	4	377	392	10	**402**	473	24	497	520	22	542
19:00	284	17	301	267	15	282	364	13	377	288	4	292	268	3	271	232	9	241	255	11	266
20:00	147	2	149	148	3	151	217	2	219	154	2	156	172	3	175	132	4	136	130	-	130
21:00	67	2	69	94	1	95	112	-	112	80	-	80	92	1	93	78	3	81	96	1	97
22:00	40	1	41	55	-	55	51	-	51	69	-	69	39	1	40	29	1	30	34	1	35
23:00	19	1	20	33	4	37	66	2	68	68	-	68	14	1	15	17	-	17	25	-	25



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 3 : Etude hydraulique



CHEMILLE DISTRIBUTION

Construction de bâtiments commerciaux

ZA des 3 routes
à CHEMILLE (49)

Dossier ONAP.P.0054

Gestion des Eaux Pluviales



DIRECTION REGIONALE GRAND OUEST

Agence de NANTES
ZAC des Hauts de Couëron 3
23 rue Jan Palach
44220 COUERON

Téléphone : 02 40 92 18 71
Télécopie : 02 40 92 06 10
Email : cebtp.nantes@groupe-cebtp.com

GINGER CEBTP

Conseil Départemental de Loire Atlantique

105, rue Georges Berthomé

Rezé (44)

RAPPORT – Gestion des Eaux Pluviales

Dossier : ONAP.P0054	f.moret@groupeginger.com	Contrat : ONA2.P0832v2

Indice	Date	Rédacteur	Visa	Contenu	Observations
1	02/12/25	Frédéric MORET		16 pages 2 annexes de 6 pages	-

A compter du paiement intégral de la mission, le client devient libre d'utiliser le rapport et de le diffuser à condition de respecter et de faire respecter les limites d'utilisation des résultats qui y figurent et notamment les conditions de validité et d'application du rapport.

SOMMAIRE

1 PLANS DE SITUATION 4

1.1 CARTE IGN 4
1.2 VUE AERIENNE 4

2 CONTEXTE DE L'ETUDE 5

2.1 DONNEES GENERALES 5
2.1.1 Généralités 5
2.1.2 Documents communiqués 5
2.1 MISSION DE L'ETUDE 6

3 CONTEXTES GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE 6

4 ESSAIS DE PERMEABILITES ET CONTRAINTES 8

5 SURFACES ACTIVES RETENUES 9

6 PLU DE CHEMILLE EN ANJOU 11

7 DIMENSIONNEMENT DES DISPOSITIFS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 14

7.1 METHODOLOGIE GENERALE 14
7.2 CONTRAINTES 14
7.3 CHAUSSEE RESERVOIR 15
7.4 TRANCHEE 16

1 PLANS DE SITUATION

1.1 Carte IGN

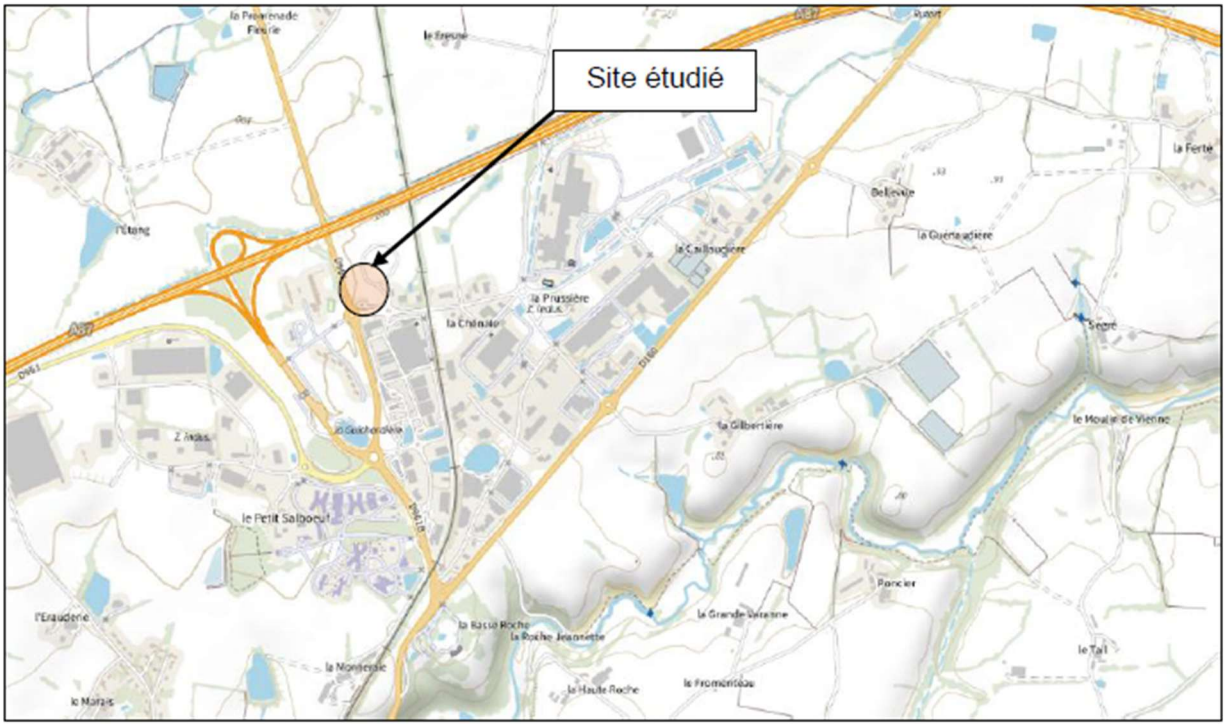


Figure 1 : Situation du site d'étude, *source IGN*

1.2 Vue aérienne

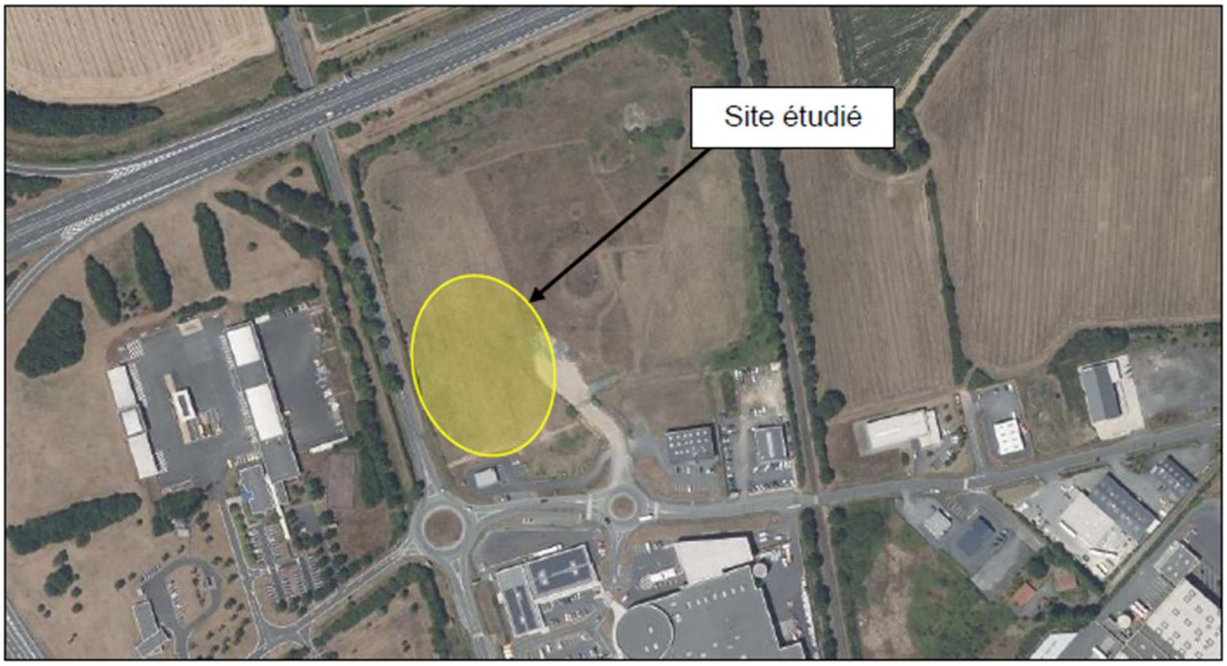


Figure 2 : Photographie aérienne du site d'étude, Géoportail

2 CONTEXTE DE L'ETUDE

2.1 Données générales

2.1.1 Généralités

Nom de l'opération : Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales

Projet : Construction de bâtiments commerciaux

Localisation / adresse : ZA des 3 routes

Commune : CHEMILLE (49)

Client : CHEMILLE DISTRIBUTION

2.1.2 Documents communiqués

Les documents qui nous ont été communiqués et utilisés dans le cadre de ce rapport sont les suivants :

Document	Echelle	Origine / référence	Date
Diagnostic géotechnique G5 (Dossier n°ONA2.P0437 vB)	-	Ginger CEBTP	19/11/2025
Carnet de plans :			
Plan de masse global, plan de masse parcelle, plan rdc et plan rdc global	1/1500 à 1/500	Baumann Architectures	25/11/2025
Plan d'implantation et de bornage	1/500	CHAUVEAU - ROUSSEL - LANGLOIS Géomètres-Experts Fonciers Associés	Janvier 2023
Plan de récolement Assainissement, plan de récolement Voirie	1/200	CHARIER	
Permis d'aménager : extension de l'aménagement de la zone commerciale Nord « Les Trois Routes » à Chemillé en Anjou	-	bd atelier d'architecture	20/06/2019

2.1 Mission de l'étude

Le présent dossier consiste à réaliser un dimensionnement des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le site d'étude.

La gestion souhaitée est par rétention / infiltration, conformément aux objectifs du PLU de Chemillé en Anjou, à savoir la gestion par infiltration si possible d'une pluie de retour 30 ans (zonage UC et 1AUc3).

3 CONTEXTES GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

D'après notre expérience locale et la carte géologique de CHEMILLE au 1/50 000ème, le site d'étude est constitué, par :

- de possibles remblais d'aménagements généraux et/ou des formations de couverture,
- des altérites du socle sous-jacents : Argile et sable +/- graveleux,
- le substratum schisto-gréseux plus ou moins altéré en tête.

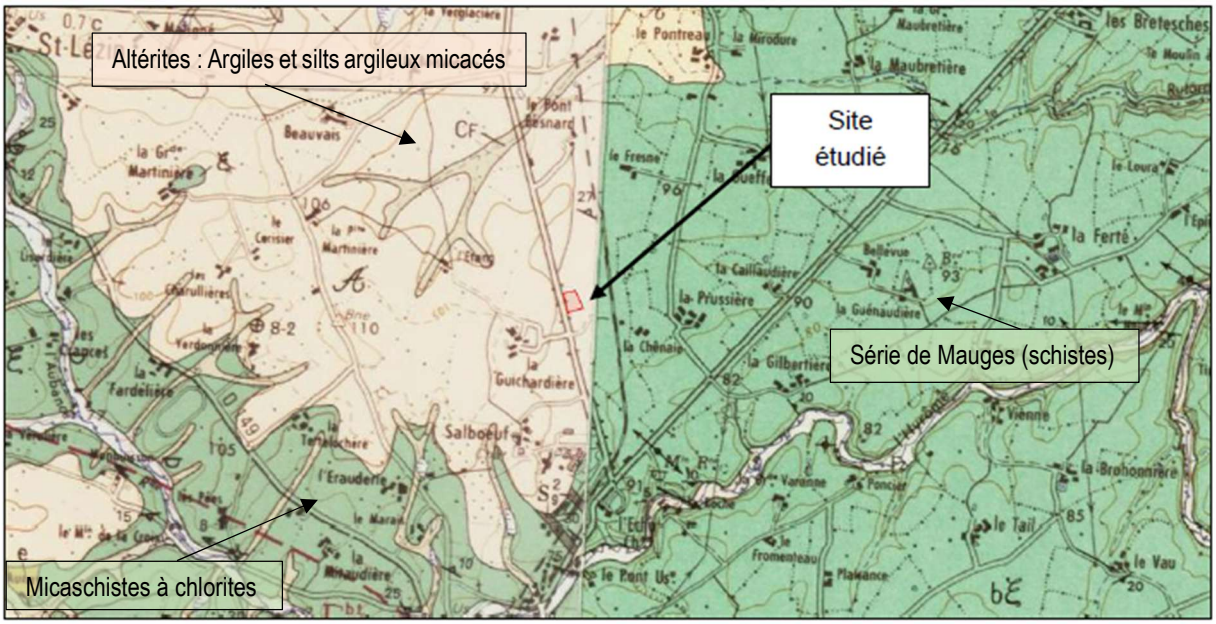


Figure 3 : Extrait des cartes géologique de Chemilllé et de Thouarcé, 1/50000ème, *BRGM*

Du point de vue hydrogéologique, seule la nappe contenue dans le socle et ses altérations de tête intéresse le site d'étude.

On trouve, de manière globale dans la genèse du massif armoricain, des roches massives en profondeur, toujours anisotropes, mais déformées et fissurées inégalement, avec un ample réseau de fentes, simples diaclases orthogonales de décompression. Celles-ci sont précédées en sub-surface de leur altération en altérations sableuse ou argilo-limoneuse.

C'est dans ce contexte de socle, que le rôle de réservoir (fonction capacitive) est assuré principalement par l'altération des roches en place, développée depuis la surface, sur parfois plusieurs dizaines de mètres d'épaisseur, tandis que l'eau circule surtout par le réseau de fissures (fractures, joints, diaclases) existant plus bas dans la roche « saine ». L'exploitation de cette ressource ne se fera ainsi que par la recherche locale des venues d'eau préférentielles (localement sur quelques décimètres) issues des roches saines.

Ainsi, le substratum rocheux sain ne présente des perméabilités élevées que très localement, au droit des fractures d'origine tectoniques ; alors que les altérations de surface, du fait de la présence quasi-généralisé d'argiles, sont caractérisés par des perméabilités relativement faibles, mais des capacités d'emmagasinement significatives de 1% (pour des roches très pauvres en quartz par exemple) à plus de 15%.

La fissuration et l'altération ont des fonctions spécifiques séparées non négligeables : l'emmagasinement d'eau dans des fissures où peut se développer une altération importante et les capacités conductrices des altérites, notamment lorsqu'il s'agit d'arènes. De manière générale, les aquifères de type socle sont caractérisés par une forte hétérogénéité spatiale de la ressource.

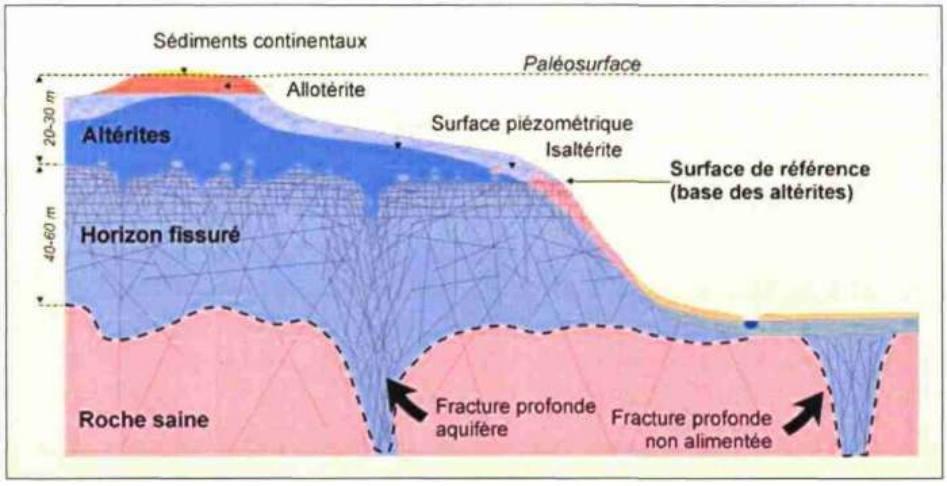


Figure 4 : Modèle conceptuel des altérations supergènes en domaine granitique, *Wyns, 1998*

Les premières venues d'eau au sein du socle sain sont estimées à plus d'une vingtaine de mètres de profondeur des schistes, mais potentiellement captive sous le recouvrement argileux sus-jacent, puissant d'environ 10 m.

4 ESSAIS DE PERMEABILITES ET CONTRAINTES

Ont été réalisé sur le site d'étude trois essais de type Mastuo jusqu'entre 1.1 et 1.4 m de profondeur.

Les PV de dépouillement sont présentés en Annexe 1. Leur implantation est présentée Annexe 2.

Les résultats sont synthétisés dans le tableau suivant.

Essai	***Profondeur d'essai***	***Lithologie testée***	***Perméabilité mesurée***		***Date***
	(en m)		***(m/s)***	***(mm/h)***	
MAT1	0.53 - 1.10	Argile gravelo sableuse	$4{,}22.10^{-7}$	1.52	20/10/25
MAT2	0.58 - 1.20	Argile gravelo sableuse	$2{,}35.10^{-7}$	0.85	20/10/25
MAT3	0.52 - 1.40	Argile gravelo sableuse	$2{,}69.10^{-7}$	0.97	20/10/25

Tableau 1 : Essais de perméabilité

Les perméabilités mesurées **ne permettent pas d'envisager une gestion par infiltration** des eaux pluviales.

5 SURFACES ACTIVES RETENUES

La surface active est la surface potentielle de production en volume écoulé d'un bassin versant. Elle est égale à la surface totale du bassin versant multiplié par le coefficient de ruissellement. Ce dernier est le rapport entre la fraction de pluie parvenant à l'exutoire du bassin versant et la pluie tombant sur ce bassin versant.

La surface active totale du projet est la somme des surfaces actives des différents éléments du projet. En l'occurrence, les surfaces considérées d'après les premières esquisses qui nous ont été communiquées (Cf. figure page suivante) :

	Surface (m²)	Coefficient de ruissèlement	Surface active (m²)
Surfaces imperméabilisées			
Toiture	3160.0	0.9	2 844.0
Abri vélo	16.2		14.6
Voirie	551.8		496.6
Cheminement piéton (enrobé grenaillé)	177.3		159.6
Surfaces partiellement imperméabilisées			
Toiture végétalisée	464.0	0.7	324.8
Enrobé drainant	1 192.5	0.5	596.3
Stationnement (Pavé enherbé)	1 185.0		592.5
Surfaces perméables			
Espace vert	2 781.8	0.2	556.4
Total	**9 528.7**	-	**5 584.7**

Tableau 2 : Surfaces actives retenues

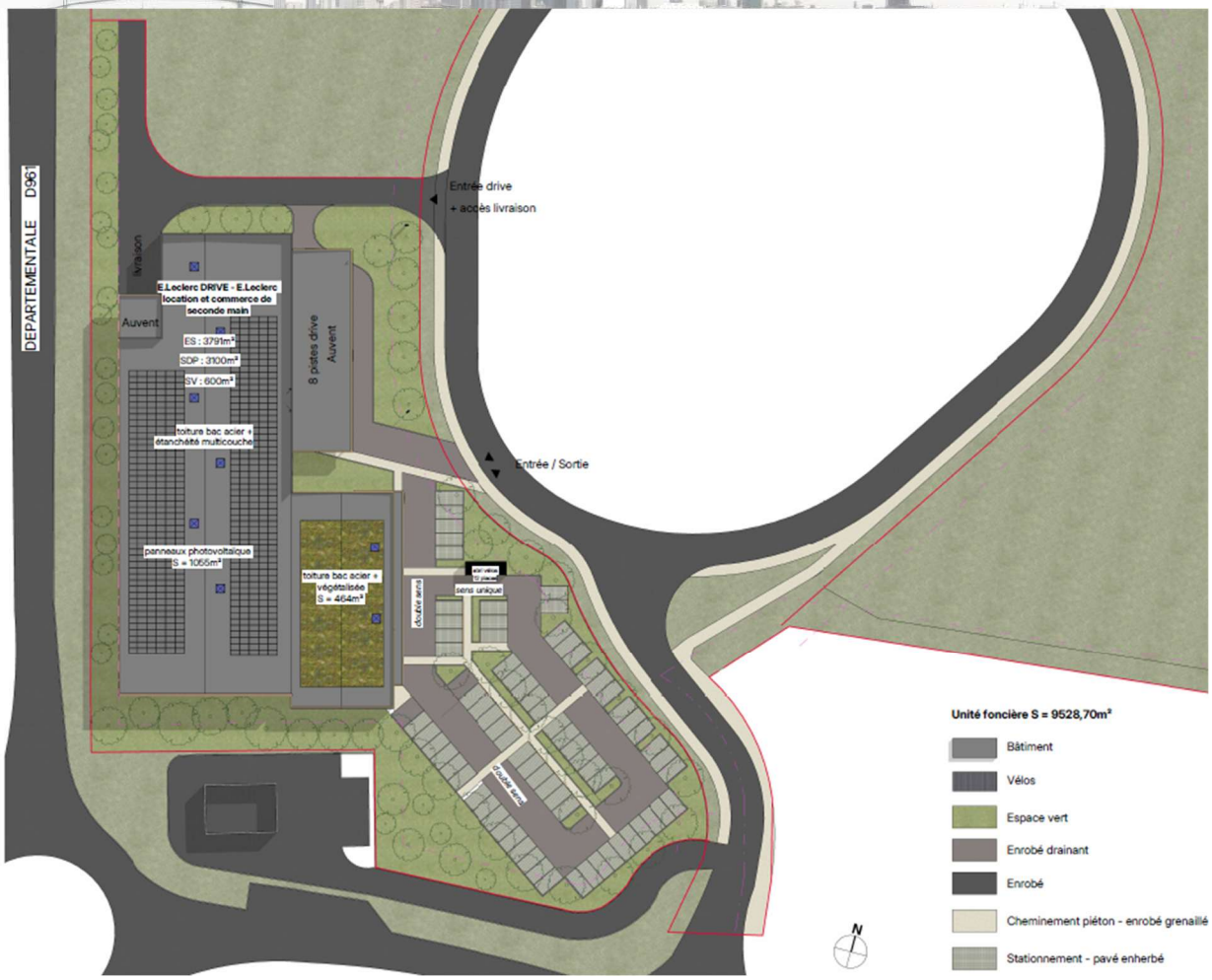


Figure 5 : Plan de masse, Baumann Architecture

6 PLU DE CHEMILLE EN ANJOU

Le site d'étude se situe en zonage UC et 1AUcC3Routes (OAP-CHE-1), Cf. Figure ci-contre.

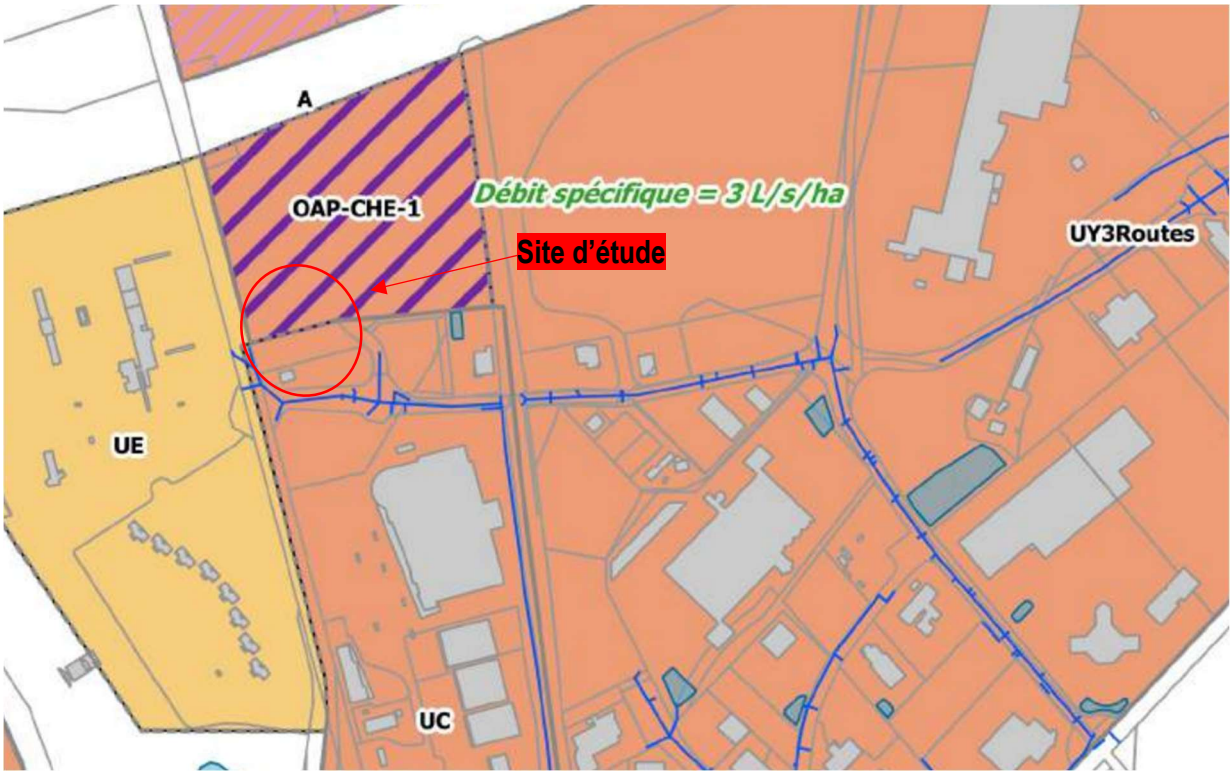


Figure 6 : Extrait du PLU, pièce 04.f

Le règlement afférent à ces zones est le suivant, extrait de *l'Atlas relatif aux prescriptions réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales (pièce 04.f)* du PLU de Chemillé en Anjou.

«

Gestion des Eaux Pluviales

Toute nouvelle construction ou projet d'aménagement susceptibles de générer une imperméabilisation supérieure à 50 m² doit être compensé par une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Principe : La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration est à privilégier : La réalisation d'une étude de sol est obligatoire préalablement à la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration. Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration (à justifier par l'étude de sol), les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le zonage pluvial.

Exceptions : Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les réaménagements de terrains

ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti existant, et/ou n'entraînant pas d'aggravation des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, pas de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) seront dispensés d'un ouvrage de rétention.



Cas particuliers : Pour tout projet localisé dans un secteur à risque ou dans un secteur dont les eaux pluviales sont collectées par un réseau unitaire, la compensation s'applique pour toute surface imperméabilisée supplémentaire.

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL *Article L 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales*

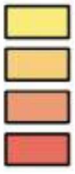
Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :
Rejet dans le réseau public ou les eaux superficielles :

- Si infiltration possible, aucun débit de rejet accepté au réseau public
- En cas d'impossibilité justifiée de recourir à l'infiltration, les eaux pluviales devront être régulées dans un dispositif de stockage-restitution en respectant les débits spécifiques suivants :

  Débit spécifique 2 L/s/ha *
  Débit spécifique 3 L/s/ha * *
  Le débit spécifique dépend du point de rejet

Pour des raisons techniques, si le calcul conduit à un débit de fuite inférieur à 0,5 L/s, la valeur de 0,5 L/s pourra être retenue + le volume minimal de rétention des eaux pluviales à retenir est de 1 m³

Coefficient d'imperméabilisation maximal à respecter :



Applicable à la parcelle en zone U et à toutes la zone en zone AU
Ci max = 40%
Ci max = 45%
Ci max = 60%
Ci max = 80%

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Protection :



Protection 10 ans
Protection 20 ans
Protection 30 ans

»

Concernant le projet d'étude, il s'inscrit dans le cas de figure suivant :

- Projet d'imperméabilisation > 50m² ;
- Etude de sol réalisé, terrain incompatible avec la gestion des EP par infiltration
  Perméabilité < 1.10^{-6} m/s ;
- Secteur non à risque ;
- Débit spécifique de rejet de 3 l/s/ha, soit un débit de fuite < 2.85 l/s ;
- Coefficient d'imperméabilisation conforme, Ci = 36 % < 60 % ;
- Protection majorante à 30 ans sur l'ensemble du site.

7 DIMENSIONNEMENT DES DISPOSITIFS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

7.1 Méthodologie générale

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales est effectué selon les préconisations de l'instruction technique 77 :

- Coefficients Montana de Martigné-Briand (49),
- Méthode des pluies,
- Période de retour T = 30 ans,
- Une durée de pluie de 1h à 24 h,
- Vidange des ouvrages de gestion des eaux pluviales en 48h maximum.

7.2 Contraintes

- Nature de sol et perméabilité :

La nature de sol et les essais de perméabilité réalisés sont cohérents et corrects, avec la présence d'argile gravelo sableuse et d'argile sableuse jusqu'à 1.4 m de profondeur, et certainement puissant de plusieurs mètres au droit du site d'étude.
Les perméabilités restent faibles et incompatibles avec une gestion des EP par infiltration (Perméabilité comprises entre $2{,}35.10^{-7}$et $4{,}22.10^{-7}$ m/s (0.85 à 1.52 mm/h).

- Hydrogéologie :

Aucun niveau d'eau n'est identifié jusqu'à 1.4 m de profondeur, et les premières venues d'eau sont augurées sein des fractures du socle sain vers une vingtaine de mètre de profondeur

- Objectifs du PLU :

Rétention infiltration d'une pluie de retour 30 ans
Débit de fuite : 3 l/s/ha (limité à 2.85 l/s en l'occurrence)

- Conclusions :

Réalisation d'un volume de stockage type chaussée réservoir (module alvéolaire) ou tranchée de rétention.

7.3 Chaussée réservoir

Considérant un ouvrage de rétention/'infiltration de type module alvéolaire, à 95 % vide, tel que :

- Indice de vide : 95 % pour des modules alvéolaires ;
- Résistance en compression : 400 kPa minimum ;
- Charge admissible : 40 kPa minimum ;
- Dimensions : Au choix du Maître d'œuvre et du Maître d'Ouvrage, tant que le volume de stockage reste supérieur à 197.35 m^3 ;
- Chambre de visite : 2 chambres de visite, de part et d'autre ;
- Surverse : vers le réseau public.

Le tableau suivant présente quatre dimensionnements envisageables pour la gestion des eaux pluviales, tel que la vidange de l'ouvrage est assurée en moins de 48 h pour une pluie de retour 30 ans.

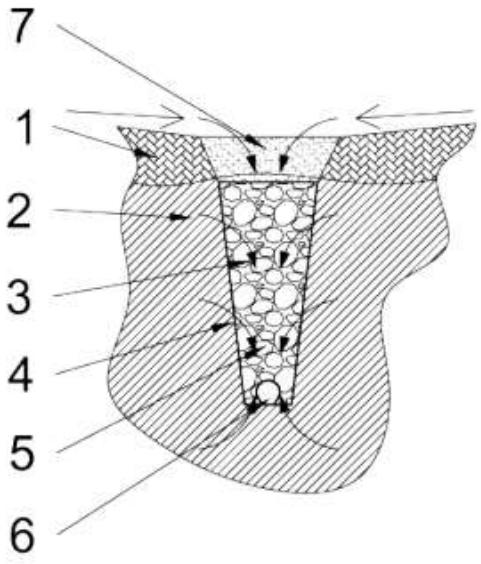
Ces solutions sont légèrement majorantes, dans la mesure où a été ciblé le volume utile de stockage et non pas le volume total de stockage (garde de 0.25 m).

Variante	1	2	3	4
Longueur	**24 m**	**12 m**	**28 m**	**14 m**
Emprise	**5 m**	**10 m**	**5 m**	**10 m**
Profondeur	**2 m**		**1.75 m**	
Garde (en m)	0.25			
Débit de fuite (l/s)	**2.85**			
Volume utile de stockage (95 %vides)	199.5 m^3			
Volume à stocker pour une pluie 30 ans	197.35 m^3			
Vidange du stockage pour une pluie 30 ans	< 35 h			

Tableau 3 : Dimensions envisageables d'une chaussée réservoir

7.4 Tranchée

Matériaux de remblaiement type 20/40 à 20/80, à 30 % vide. Cela implique nécessairement des ouvrages bien plus conséquent en termes d'emprise.



Légende

1 Terre végétale / terrain perméable
2 Terrain peu ou non perméable
3 Flux de captage des eaux
4 Géotextile (séparation & filtration)
5 Gravier ou graves
6 Drain
7 Remblai perméable

Le tableau suivant présente deux dimensionnements envisageables, pour le stockage d'une pluie de 30 ans. Ces solutions sont légèrement majorantes, dans la mesure où a été ciblé le volume utile de stockage et non pas le volume total de stockage (garde de 0.25 m).

Variante	**1**	**2**
Longueur (en m)	**42**	**49**
Largeur (en m)	**9**	**9**
Profondeur (en m)	**2**	**1.75**
Garde (en m)	0.25	
Débit de fuite (l/s)	**2.85**	
Volume total	756 m³	772 m³
Volume utile de stockage (30%vide)	198.45 m³	
Volume à stocker pour une pluie 2 ans	197.35 m³	
Vidange du stockage pour une pluie 30 ans	< 35 h	

Tableau 4 : Dimensions envisageables d'une tranchée de stockage

Rappel : Les dimensions finales respecteront un volume de stockage supérieur à 197.35 m³

ANNEXE 1 : PV ESSAIS DE PERMEABILITE

GINGER CEBTP	RAPPORT D'ESSAI D'INFILTRATION DE TYPE ESSAI A LA FOSSE (niveau variable)	E182 VERSION 4 du 15/08/2018 Processus AFFAIRES

K (m/s)* :	Perméabilité à partir de l'origine des mesures
K (m/s) :**	Perméabilité entre deux points de mesures

Dossier :	ONA2.P.0437	Client :	Chemillé distribution
Date de l'essai:	20/10/2025	Technicien :	CB
Commune :	Chemillé	Dépouillement :	CB

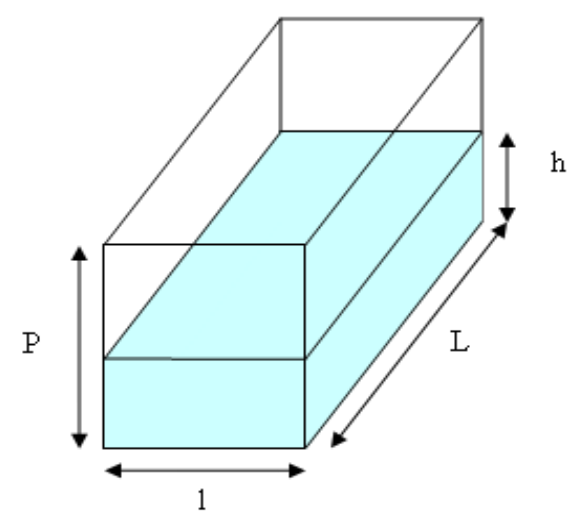
P (m)	l (m)	L(m)	C	Référence
1.1	0.45	1.1	0.16	**M1**

t (min)	Niveau/TN (m)	h (m)	K (m/s)*	K (m/s)**
0	0.53	0.57	-	-
6.5	0.542	0.558	6.79E-06	6.79E-06
11.5	0.545	0.555	4.81E-06	2.23E-06
16	0.547	0.553	3.92E-06	1.66E-06
21	0.55	0.55	3.52E-06	2.25E-06
26.3	0.551	0.549	2.95E-06	7.08E-07
30	0.552	0.548	2.72E-06	1.02E-06
46	0.554	0.546	1.93E-06	4.71E-07
61	0.556	0.544	1.58E-06	5.04E-07
75	0.558	0.542	1.39E-06	5.41E-07
90	0.56	0.54	1.24E-06	5.06E-07
105	0.561	0.539	1.10E-06	2.54E-07
120	0.562	0.538	9.95E-07	2.54E-07

COUPE DE SOL

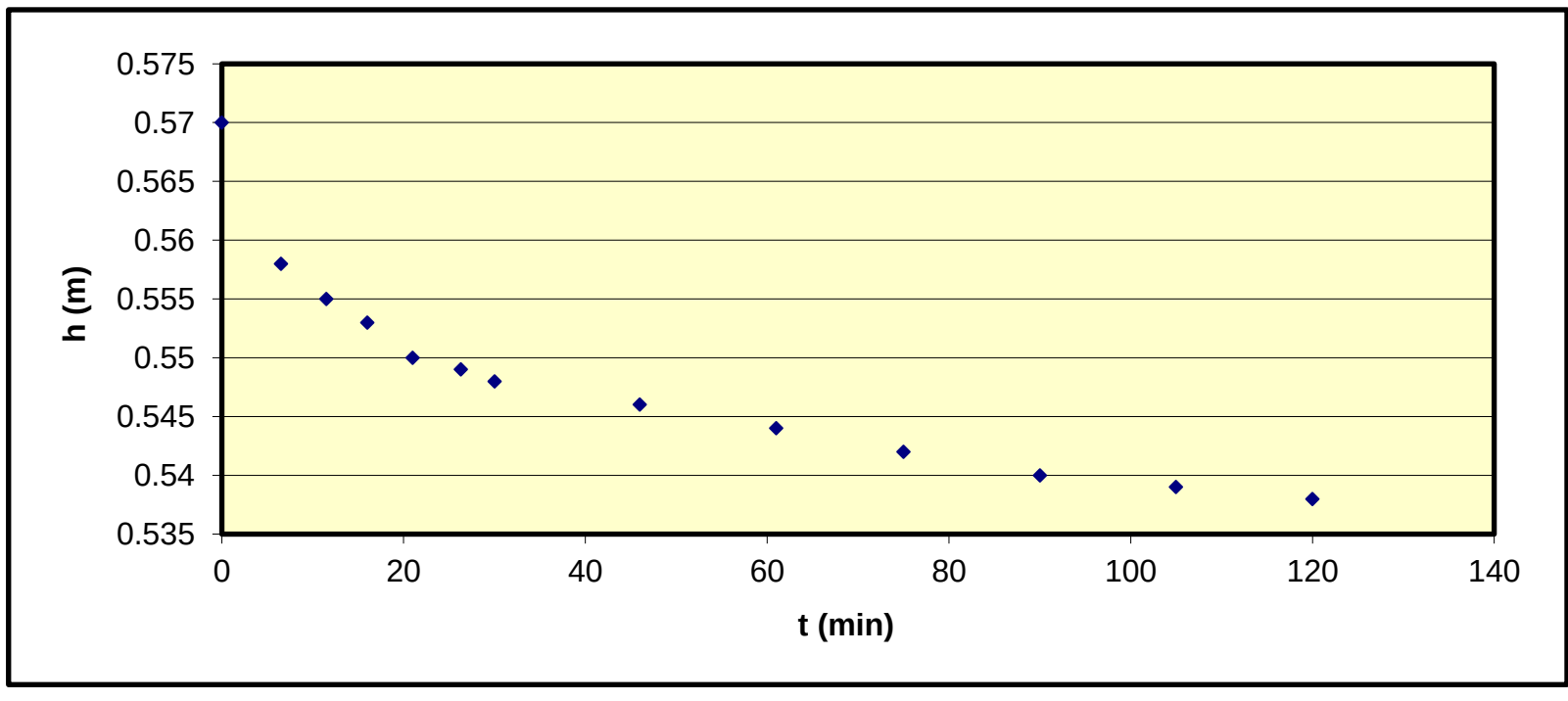
Nature du materiau	Profondeur/TN (m)
Terre végétale	0.00-0.10 m/TN
Terrain remanié	0.10-0.60 m/TN
Argile graveleuse sableuse	0.60-1.10 m/TN

$$K = \frac{-C}{60 \times t} \times \ln \frac{h + C}{H + C} \quad \text{avec} \quad C = \frac{L \times l}{2 \times (L + l)}$$



- K est la perméabilité des sols (m/s)
- H est la hauteur du niveau d'eau à t=0 (m)
- h est la hauteur du niveau d'eau à t (m)
- L est la longueur de la fosse (m)
- l est la largeur de la fosse (m)

Perméabilité K	
(m/s)	4.22E-07
(mm/h)	2



Nom du chargé d'affaires :

C. CORTES

Visa du chargé d'affaires :

GINGER CEBTP	RAPPORT D'ESSAI D'INFILTRATION DE TYPE ESSAI A LA FOSSE (niveau variable)	E182 VERSION 4 du 15/08/2018 Processus AFFAIRES

K (m/s)* :	Perméabilité à partir de l'origine des mesures
K (m/s) :**	Perméabilité entre deux points de mesures

Dossier :	ONA2.P.0437	Client :	Chemillé distribution
Date de l'essai:	20/10/2025	Technicien :	CB
Commune :	Chemillé	Dépouillement :	CB

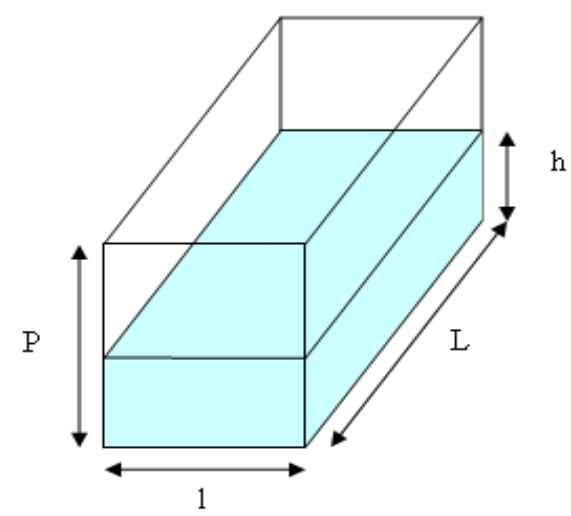
P (m)	l (m)	L(m)	C	Référence
1.2	0.45	1.15	0.16	M2

t (min)	Niveau/TN (m)	h (m)	K (m/s)*	K (m/s)**
0	0.58	0.62	-	-
8	0.582	0.618	8.63E-07	8.63E-07
10	0.5835	0.6165	1.21E-06	2.60E-06
15	0.585	0.615	1.15E-06	1.04E-06
20	0.586	0.614	1.04E-06	6.94E-07
25	0.587	0.613	9.70E-07	6.95E-07
30	0.588	0.612	9.24E-07	6.96E-07
46	0.589	0.611	6.79E-07	2.18E-07
60.5	0.59	0.61	5.74E-07	2.41E-07
77	0.591	0.609	4.96E-07	2.12E-07
90	0.592	0.608	4.63E-07	2.69E-07
105	0.593	0.607	4.30E-07	2.34E-07
120	0.594	0.606	4.06E-07	2.34E-07

COUPE DE SOL

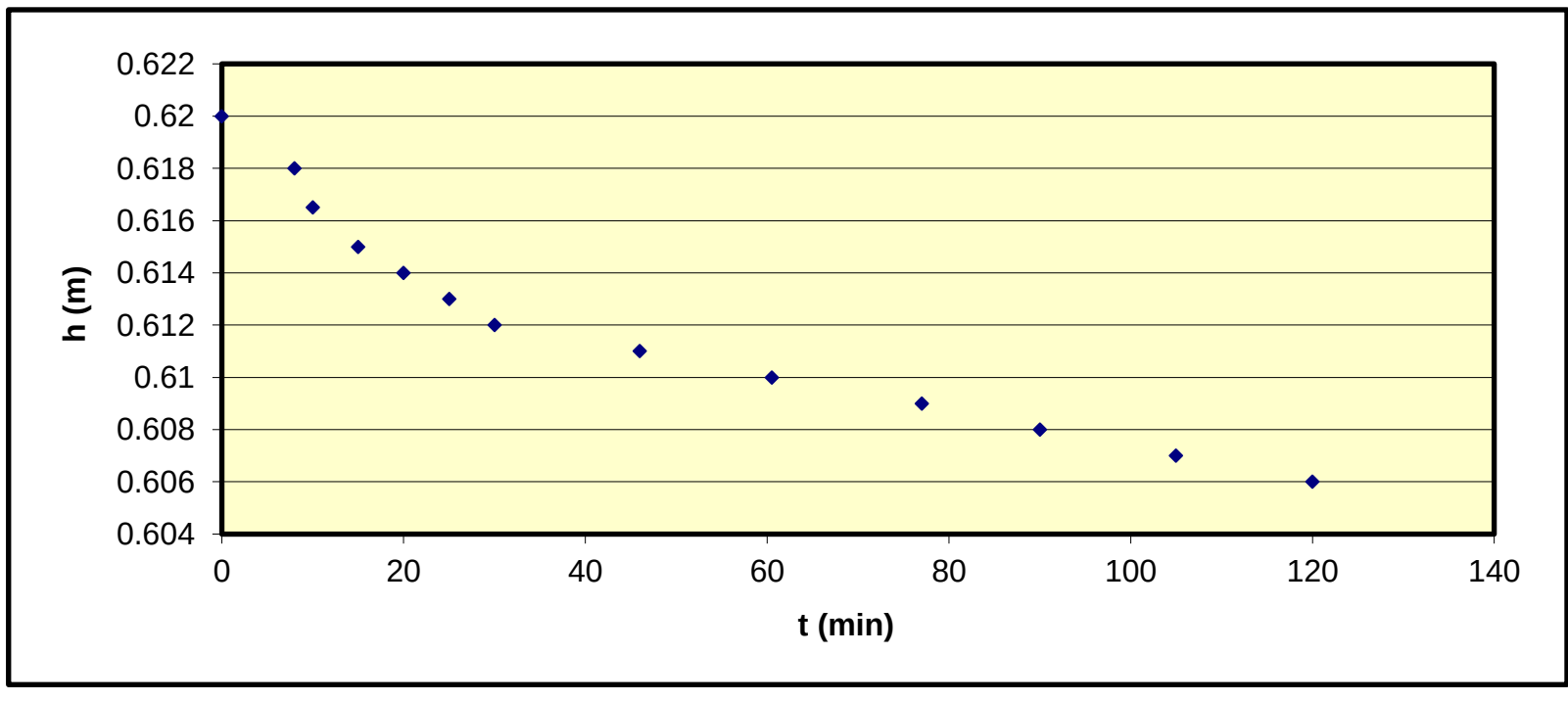
Nature du materiau	Profondeur/TN (m)
Terre végétale	0.00-0.10 m/TN
Terrain remanié	0.10-0.50 m/TN
Argile graveleuse sableuse	0.50-1.20 m/TN

$$K = \frac{-C}{60 \times t} \times \ln \frac{h + C}{H + C} \quad \text{avec} \quad C = \frac{L \times l}{2 \times (L + l)}$$



- K est la perméabilité des sols (m/s)
- H est la hauteur du niveau d'eau à t=0 (m)
- h est la hauteur du niveau d'eau à t (m)
- L est la longueur de la fosse (m)
- l est la largeur de la fosse (m)

Perméabilité K	
(m/s)	2.35E-07
(mm/h)	1



Nom du chargé d'affaires :

C. CORTES

Visa du chargé d'affaires :

GINGER CEBTP	RAPPORT D'ESSAI D'INFILTRATION DE TYPE ESSAI A LA FOSSE (niveau variable)	E182 VERSION 4 du 15/08/2018 Processus AFFAIRES

K (m/s)* :	Perméabilité à partir de l'origine des mesures
K (m/s) :**	Perméabilité entre deux points de mesures

Dossier :	ONA2.P.0437	Client :	Chemillé distribution
Date de l'essai:	20/10/2025	Technicien :	CB
Commune :	Chemillé	Dépouillement :	CB

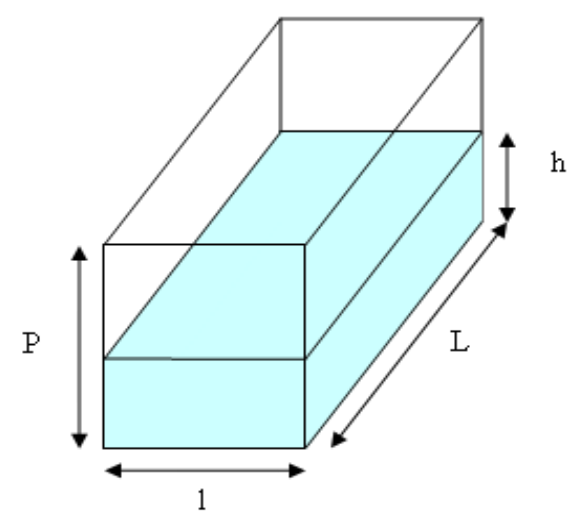
P (m)	l (m)	L(m)	C	Référence
1.4	0.45	1	0.16	**M3**

t (min)	Niveau/TN (m)	h (m)	K (m/s)*	K (m/s)**
0	0.88	0.52	-	-
5	0.89	0.51	7.72E-06	7.72E-06
13	0.892	0.508	3.57E-06	9.73E-07
15	0.894	0.506	3.61E-06	3.91E-06
20	0.895	0.505	2.91E-06	7.83E-07
25	0.897	0.503	2.64E-06	1.57E-06
30	0.898	0.502	2.33E-06	7.86E-07
45	0.899	0.501	1.64E-06	2.63E-07
62	0.9	0.5	1.25E-06	2.32E-07
75	0.901	0.499	1.09E-06	3.04E-07
93	0.902	0.498	9.21E-07	2.20E-07
105	0.903	0.497	8.54E-07	3.30E-07
120	0.904	0.496	7.80E-07	2.65E-07

COUPE DE SOL

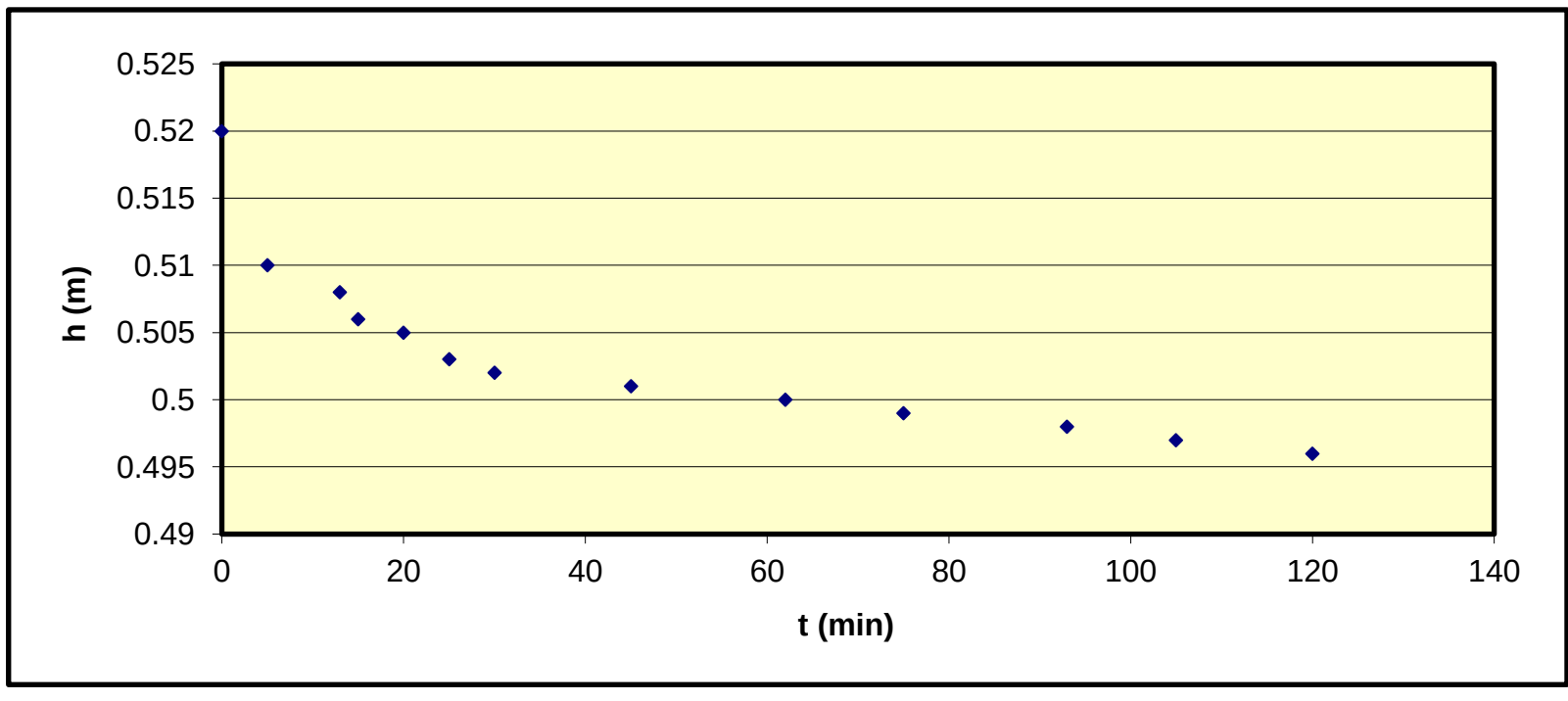
Nature du materiau	Profondeur/TN (m)
Terre végétale	0.00-0.10 m/TN
Terrain remanié	0.10-1.0 m/TN
Argile graveleuse sableuse	1.0-1.40 m/TN

$$K = \frac{-C}{60 \times t} \times \ln \frac{h + C}{H + C} \quad \text{avec} \quad C = \frac{L \times l}{2 \times (L + l)}$$



- K est la perméabilité des sols (m/s)
- H est la hauteur du niveau d'eau à t=0 (m)
- h est la hauteur du niveau d'eau à t (m)
- L est la longueur de la fosse (m)
- l est la largeur de la fosse (m)

Perméabilité K	
(m/s)	2.69E-07
(mm/h)	1



Nom du chargé d'affaires :

C. CORTES

Visa du chargé d'affaires :

ANNEXE 2 : PLAN D'IMPLANTATION DES ESSAIS DE PERMEABILITE

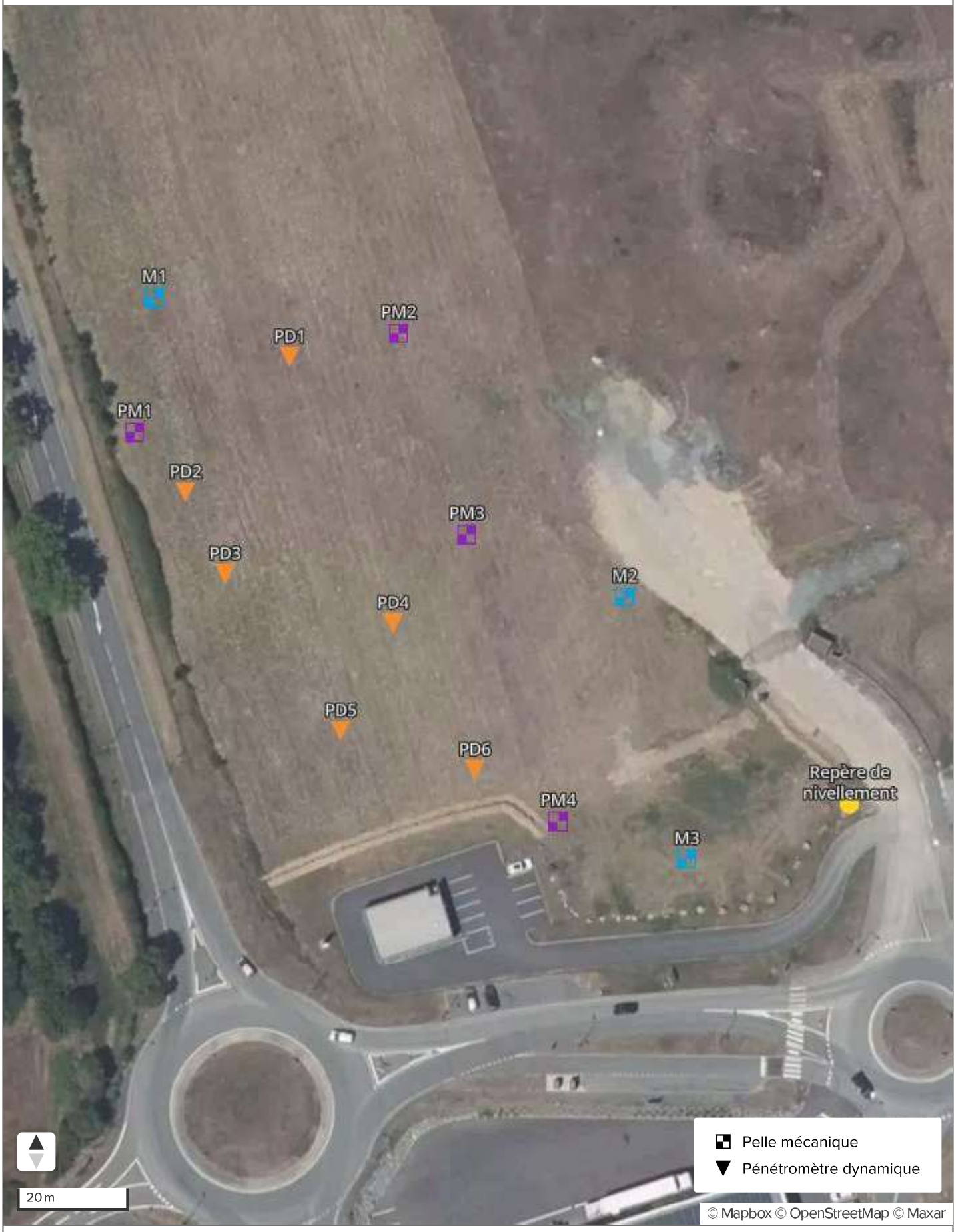
GINGER CEBTP

ONA2.P.0437 - Construction du Leclerc Drive et du Leclerc Location - CHEMILLE (49)

ONA2.P.0437

Client: CHEMILLE DISTRIBUTION

PLAN D'IMPLANTATION



GINGER CEBTP

LE RESEAU





La Réunion | Guyane | Martinique | Guadeloupe | Nouvelle Calédonie | Polynésie | Maghreb

CONTACT

Agence de Nantes

23 rue Jan Palach
44220 COUERON

Tél. : +33 (0)2 40 92 18 71
Fax. : +33 (0)2 40 92 06 10

Email : cebtp.nantes@groupe-cebtp.com

www.groupe-cebtp.com

SAS CHEMILLE DISTRIBUTION

Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Le dossier d'ANALYSE D'IMPACT

CHEMILLE-EN-ANJOU



Décembre 2025

Création par « transfert » d'un service Drive E. LECLERC

&

Création d'un concept Seconde Main E. LECLERC

VOS INTERLOCUTEURS

PETITIONNAIRE : SAS CHEMILLE DISTRIBUTION
CENTRE E. LECLERC
ZA des trois Routes
49 122 CHEMILLE-EN-ANJOU

Pour toute correspondance :
M. Anthony NIVOT
Tel : 02.41.55.11.11
Mail : anthony.nivot@scaouest.leclerc

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

Coordination : M. Aymeric BOURDEAUT
En qualité PDG

Exécution et correspondance :
Service Urbanisme Commercial :
Tel : 02.40.53.08.08

- Mme MORVAN : mmorvan@polygone.fr
- M. LUCET : alucet@polygone.fr
- M. ROCHER : srocher@polygone.fr

Habilitation n° DDT49-AP-2024-016

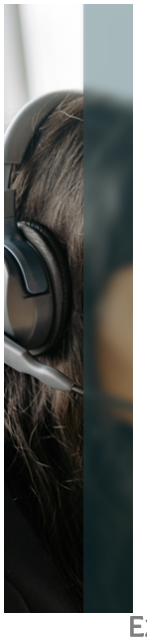
La société POLYGONE accepte de recevoir les correspondances de l'Administration par voie électronique.

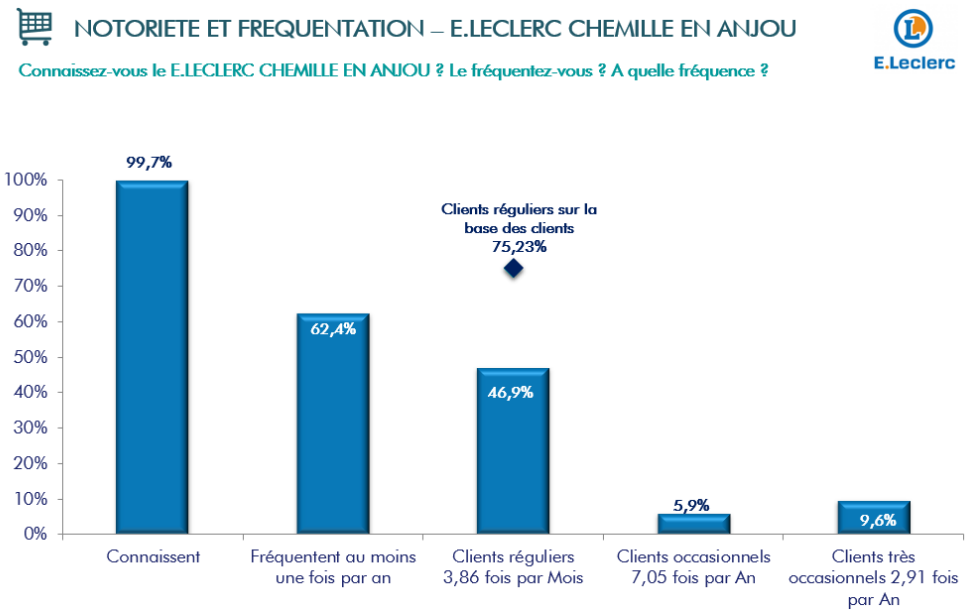
Présentation du projet

Le projet consiste en la création par « transfert » d'un drive E. LECLERC avec agrandissement des pistes (passage de 5 à 8 pistes), et en l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un concept Seconde Main / Location E. LECLERC de 597 m² de surface de vente.

Les activités E. LECLERC sur le territoire :

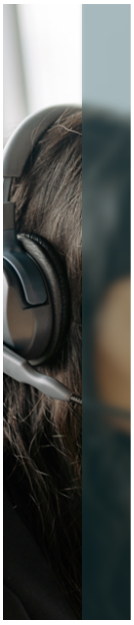
Il convient tout d'abord de mettre en avant que le Centre E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU constitue une véritable locomotive alimentaire au sein de la zone de chalandise. Exploité sur 4 800 m², cet hypermarché bénéficie d'une forte notoriété. Il figure ainsi 1er dans la liste des 10 magasins d'achats de consommation courante alimentaire cités dans le cadre de l'étude de marché par sondage réalisée par le Cabinet POLYGONE en décembre 2025. 99,7 % des foyers interrogés déclarent connaître ce magasin, 62,4 % le fréquenter au moins une fois par an et 46,9 % le fréquenter régulièrement à savoir à hauteur de 3,86 fois par mois.

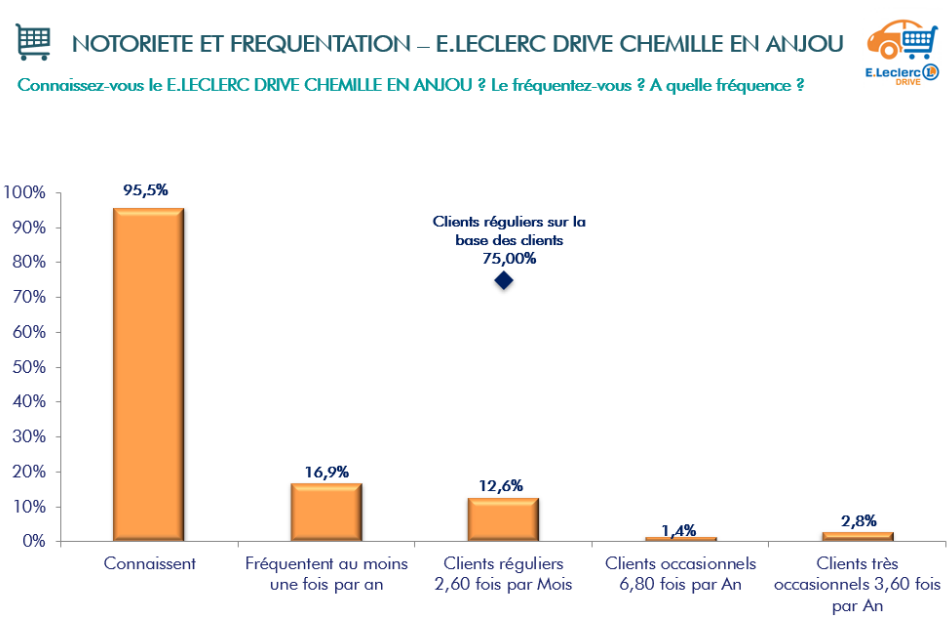




EXTRAIT ETUDE DE MARCHE PAR SONDAGE – SOURCE CABINET POLYGONE 12/2025

Il en va de même pour le service Drive E. LECLERC déjà existant et exploité sur 5 pistes actuellement. 95,5 % des foyers interrogés le connaissent, 16,9 % le fréquentent au moins une fois par an et 12,6 % le fréquentent régulièrement à hauteur de 2,6 fois par mois.





EXTRAIT ETUDE DE MARCHE PAR SONDAGE – SOURCE CABINET POLYGONE 12/2025

Le projet :

L'opération de « transfert » et agrandissement du drive œuvre dans un objectif d'amélioration du confort d'achat et de réponse à la demande croissante sur ce service. Le fait de disposer d'un plus grand nombre de pistes mais également de réserves mieux adaptées, permettra d'ouvrir un plus grand nombre de créneaux de retrait des marchandises. Le nouveau site est également conçu de manière à mieux sécuriser les flux des voitures.

L'implantation d'un concept Seconde Main E. LECLERC viendra quant à lui répondre à un déficit pour ce type de commerce au sein de la zone de chalandise, répondant de ce fait aux besoins des consommateurs.

Ce concept de vente de produits de seconde main permettra de répondre à une carence sur le territoire. En effet, actuellement nous ne relevons aucune offre en périphérie ou en centre-ville sur ce segment de marché.

Ce projet intervient dans un contexte de changement de mentalité concernant les achats avec une plus forte volonté des consommateurs pour acheter des produits recyclés, réutilisables… le tout à des prix plus attractifs. Cette question des prix est d'autant plus primordiale qu'au sein de la commune d'implantation, et plus largement sur la zone de chalandise, nous relevons des revenus nets moyens fiscaux inférieurs aux moyennes de référence (27 653 € au sein de la zone contre 30 648 € en France métropolitaine).

Insertion du projet



Synthèse générale

- Le projet se situe au sein de la **zone d'activités des 3 Routes**, zone commerciale structurante de la commune et du territoire. Plus précisément, le projet prend place au Nord du **Centre E. LECLERC**.

- La zone de chalandise est en croissance démographique. En effet, depuis 2015, sa population a augmenté de **+ 0,26 %,** soit **315 résidents supplémentaires** en 10 ans. Sa population devrait continuer de croître d'ici 2030, avec une estimation de **+ 0,72 %** en 5 ans.

- Au sein des centres-villes de CHEMILLE-EN-ANJOU et de ses communes limitrophes, nous relevons un taux de vacance brut de **19,44 %,** un taux supérieur à la moyenne nationale (12,5 %).

  Le projet ne viendra pas aggraver ce phénomène car un service drive est incompatible avec une implantation en centre-ville en raison du nombre de flux. De plus, nous n'avons relevé aucun local susceptible d'accueillir le concept Seconde Main E. LECLERC (surfaces trop petites ou bien locaux qui ne sont pas à louer ou à vendre).

- Les communes CHALONNES-SUR-LOIRE, MAUGES-SUR-LOIRE et LYS-HAUT-LAYON, sont bénéficiaires du programme Petites Villes de Demain. En adhérant à ces dispositifs, ces communes ont reçu une enveloppe financière pour développer et contribuer à la revitalisation de leurs centres-villes. **Le projet n'ira pas à l'encontre des stratégies et actions mises en place dans le cadre de ces ORT.**

- Le projet permettra la **création de 9 emplois** équivalent temps plein en contrat à durée indéterminée.

- Le « transfert » et l'extension du **service Drive E. LECLERC n'aura pas impact sur le paysage commercial du territoire** (pas de modification de la densité), ce dernier étant déjà existant. Quant au concept Seconde Main E. LECLERC, il permettra de **répondre à une carence** sur le territoire à savoir qu'à ce jour il n'existe **aucun commerce sur ce segment de marché** conduisant à une **densité nulle**.

- Le **projet de drive entraînera une incidence limitée sur le tissu commercial local**. L'impact maximal sur le Marché Théorique Global accessible restera modéré : - 0,89 % au maximum sur les supérettes et négligeable pour les autres petits commerçants (systématiquement inférieur à - 0,3 %). La dynamique démographique du territoire (destinée à s'accélérer dans les 5 prochaines années) contribuera à résorber ces impacts, assurant le maintien d'un équilibre commercial durable. S'agissant du concept Seconde Main E. LECLERC nous ne calculons aucun impact car il n'existe aucun commerce concurrencé.

- Le projet vient s'implanter sur un **espace totalement artificialisé.** Dans le cadre du projet il sera procédé à la **création de 3 300,5 m² d'espaces verts. Ces derniers, ainsi que le parking, seront agrémentés de 54 arbres de hautes tiges** (érables champêtres, chênes verts, magnolias…) **et de 19 arbustes** permettant ainsi de créer un **espace de biodiversité** ainsi que de **limiter les îlots de chaleur** et réaliser une **véritable insertion paysagère du projet**.

Zoom sur l'étude de marché par sondage



Dans le cadre de ce projet, nous avons réalisé une étude de marché par sondage auprès d'un panel représentatif de la zone de chalandise de 356 foyers (335 enquêtes par téléphone et 21 réponses par mail).

Le nombre de foyers à interroger est calculé à l'aide du site checkmarket (calculateur d'échantillon) sur la base de la population résidente au sein de la zone de chalandise retenue.

Ce panel est constitué selon la **méthode des quotas** : il s'agit d'un procédé d'échantillonnage qui consiste à s'assurer de la représentativité d'un échantillon en lui affectant une structure similaire à celle de la population de base. L'échantillonnage vise à obtenir une meilleure connaissance d'une population par l'étude d'un nombre d'interviewés jugé statistiquement représentatif.

Pour des quotas représentatifs, on s'assure que l'échantillon sondé soit une représentation réduite de la population sur des critères d'âges, de sexe et de commune de résidence. Lors d'une enquête téléphonique par quotas, le logiciel utilisé décompte les individus déjà interrogés pour chaque catégorie de répondants visée. Des questions d'identification sont posées pour savoir si l'individu doit être interrogé en fonction de l'état d'avancement de l'obtention des quotas. Lorsqu'une catégorie de répondants est difficile à obtenir, on utilise des techniques de redressement d'échantillon.

Sur nos méthodologies, une **marge d'erreur statistique** est appliquée de 5%.



Cette méthode est utilisée pour apporter des renseignements en vue d'interpréter au mieux les résultats de l'étude menée et permet de mieux comprendre et lire les résultats d'une enquête sur un échantillon donné de population.

La marge d'erreur exprime l'étendue et l'écart que les résultats peuvent avoir si l'on devait mener la même enquête à nouveau. Par exemple, une réponse obtenant 60 % de « Oui » avec une marge d'erreur de 5 % signifie qu'entre 55 et 65 % de la population générale pensent que la réponse est « Oui ».

Toutes nos enquêtes sont réalisées depuis nos bureaux de SAINT NAZAIRE, par une équipe de 15 télé-enquêtrices. Forts de nos 43 ans d'expérience, nous apportons au quotidien des données issues des consommateurs, source la plus certaine sur les habitudes d'achats et attentes des sondés qui ont la gentillesse de consacrer quelques minutes de leur temps à nos collaboratrices.

Les traitements informatiques des données récoltées sur notre plateau d'enquêtes sont également réalisés par une équipe de statisticiennes.

Le sommaire de l'analyse d'impact

I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET 8

a) Le projet 9

b) Si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant 13

c) Le parc de stationnement 15

d) Les aménagements paysagers en pleine terre 16

e) Les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi 16

II – L'ANALYSE D'IMPACT 17

1° Informations relatives à la zone de chalandise 18

a) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise. 18

b) Les éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise 19

c) La population de la zone de chalandise 23

d) Description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne) 25

e) Les lieux exerçant une attraction significative sur la population 30

f) Fréquentation touristique 37

g) Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) 44

2° Informations relatives à l'environnement proche du projet 52

a) La localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants. 53

b) La localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics. 72

c) Le relevé des friches commerciales 75

d) La localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social) 79

e) La desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne). 84

f) Les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines et les disponibilités foncières connues. 93

g) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet 95

3° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation, des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet et de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune d'implantation est membre, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique 98

4° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante. 104

5° Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols, et pour tout projet engendrant une artificialisation des sols 121

III - ANNEXES 124



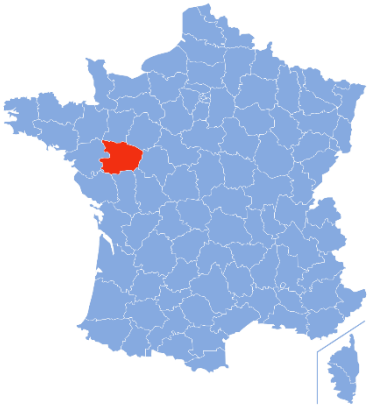
I - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

a) Le projet

▶ *Source : Géoportail, OpenStreetMap, comersis.com*

La localisation du projet

Le projet, objet de la présente demande, est situé au Nord de l'ancienne commune de CHEMILLE, au Sud-Ouest du département de Maine-et-Loire (49), en région Pays-de-la-Loire.

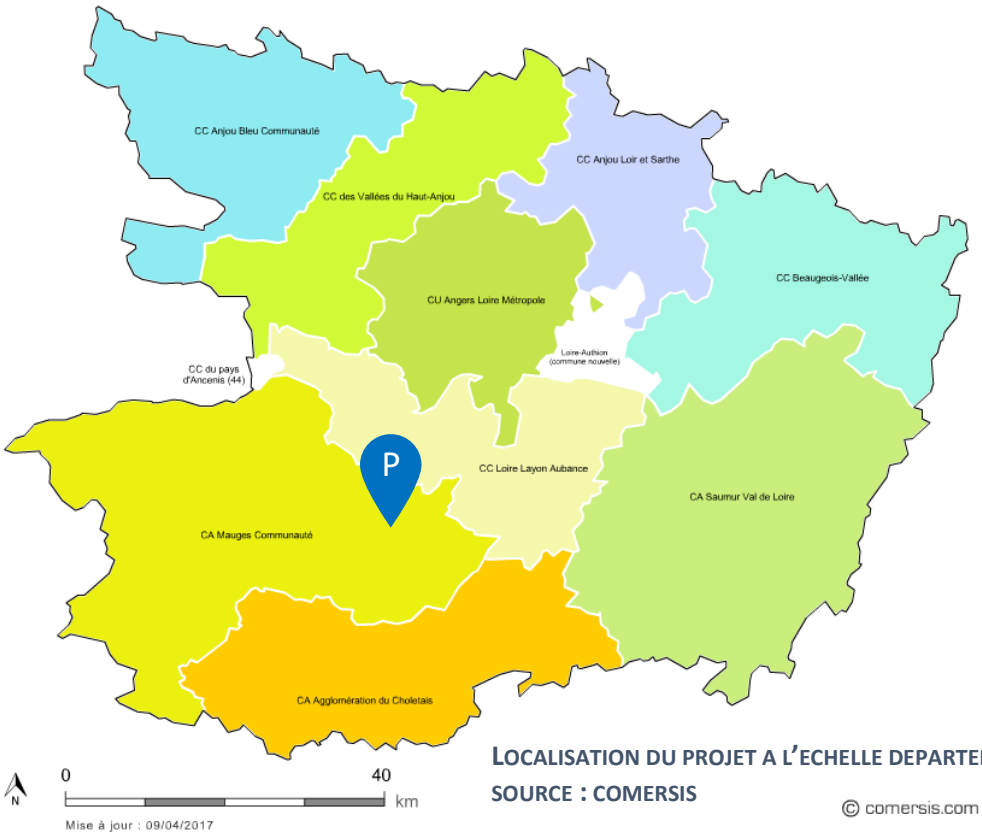


CHEMILLE-EN-ANJOU est une commune-nouvelle regroupant 13 communes-déléguées soit un territoire de 324 km² et 21 550 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE (source INSEE 2025). Elle bénéficie d'un maillage ferroviaire et routier bien structuré sur la commune, la relie aux principales agglomérations du département. Elle profite également d'une position stratégique, au centre de l'axe ANGERS-CHOLET.

CHEMILLE-EN-ANJOU est membre de la Communauté d'agglomération de Mauges Communauté, composé de 6 communes-nouvelles soit 64 communes en tout et pour tout (environ 120 000 habitants). Cette agglomération

Le site d'implantation du projet quant à lui se situe au Nord de la commune-déléguée de CHEMILLE (principale commune de CHEMILLE-EN-ANJOU) au sein de la zone d'activités des Trois Routes. Cette dernière regroupe de nombreuses activités commerciales, dont la locomotive alimentaire E. LECLERC, et est implantée à proximité immédiate de l'autoroute A87 reliant ANGERS à LA ROCHE-SUR-YON.

Adresse du projet : ZA des 3 routes, 49 120 CHEMILLE-EN-ANJOU



LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE – SOURCE : COMERSIS

© comersis.com



LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION



LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE DE LA ZA DES 3 ROUTES

La demande

Le Centre E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU est présent sur la commune depuis mars 2006. Un ensemble commercial s'est développé tout autour et est aujourd'hui exploité sur une surface de vente de 13 216 m².

Le projet objet de la présente demande est relatif à l'extension d'un l'ensemble commercial par le biais de la création d'un concept Seconde Main / Location E. LECLERC exploité sur 597 m² *(cf. tableau de la demande en page suivante).*

Le concept Seconde Main E. LECLERC proposera ainsi à la vente des produits électroniques à savoir des télés, des téléphones / tablettes, du petit électroménager, de l'informatique… et de manière plus anecdotique quelques produits culturels types CD, DVD, livres. Les personnes qui viennent vendre leurs produits peuvent alors choisir entre une rémunération en espèce ou en bons d'achats E. LECLERC.

Ce concept de vente de produits de seconde main permettra de répondre à une carence sur le territoire. En effet, actuellement nous ne relevons aucune offre en périphérie ou en centre-ville sur ce segment de marché.

Ce projet intervient dans un contexte de changement de mentalité concernant les achats avec une plus forte volonté des consommateurs pour acheter des produits recyclés, réutilisables… le tout à des prix plus attractifs. Cette question des prix est d'autant plus primordiale qu'au sein de la commune d'implantation, et plus largement sur la zone de chalandise, nous relevons des revenus nets moyens fiscaux inférieurs aux moyennes de référence (27 653 € au sein de la zone contre 30 648 € en France métropolitaine).

Insertion du projet



Le tableau de la demande s'articule de la manière suivante :

Activités	Secteur	Surface de vente actuelle (en m²)	Surface de vente demandée (en m²)	Surface de vente future (en m²)
E. LECLERC	1	4 800	/	4 800
GALERIE COMMERCIALE*	2	1 383		1 383
ACTION		900		900
MAXI ZOO		353		353
CENTRAKOR		1 500		1 500
BUREAU VALLEE		500		500
VIB'S		612		612
BRICORAMA		2 126		2126
POINT S		250		250
OUTFIT SHOP		420		420
DU PAREIL AU MÊME		188		188
GRAIN DE MALICE		184		184
SECONDE MAIN E. LECLERC	2	0	597	597
TOTAL		13 216	597	13 813

**Commerces implantés dans la Galerie Commerciale E. LECLERC :* *Espace Culturel E. LECLERC (900 m²), ATOL (70 m²), Mag'Presse (70 m²), Parapharmacie (118 m²), Coiffeur Le Coin des Artistes (80 m²), Nocibé (125 m²), Bijouterie (20 m²).*

Parallèlement il sera également procédé à la création par « transfert » du service Drive E. LECLERC qui se verra doté de 8 pistes de retrait (soit 3 pistes supplémentaires par rapport au service existant).

L'opération de « transfert » d'agrandissement du drive œuvre dans un objectif d'amélioration du confort d'achat et de réponse à la demande croissante sur ce service.

En effet, le service drive actuel fait l'objet d'une fréquentation très élevée du site et à ce titre est régulièrement saturé avec une prise d'assaut des créneaux ne permettant pas de répondre à l'ensemble des demandes. Afin de pouvoir continuer à répondre à l'ensemble de la clientèle, le porteur de projet souhaite « transférer » son drive sur un site qui lui permettra de bénéficier d'un plus grand nombre de pistes ainsi que de réserves mieux adaptées ce qui permettra d'ouvrir un plus grand nombre de créneaux de retrait. De plus les flux clientèle feront l'objet d'une meilleure organisation pour une plus grand sécurité sur site.

Ainsi, l'augmentation du nombre de pistes vise à améliorer le confort d'achat en réduisant les temps d'attente avec une expérience client plus fluide, sécurisée et performante grâce aux 3 pistes supplémentaires créées dans le cadre du présent projet.

Concernant la création par « transfert » du drive, le tableau de la demande se présente comme suivant :

Activités	Nombre de pistes	Surface allouée au retrait des commandes
E. LECLERC DRIVE futur	8 pistes	390 m²

Insertion du projet



Finalement, les concepts Drive et Seconde Main / Location E. LECLERC partageront un bâtiment et parking communs. Ces derniers disposeront d'aménités en phase avec les préoccupations environnementales actuelles à savoir un bâtiment aux dernières normes techniques, qui intégrera des panneaux photovoltaïques (1 055 m²) dont l'énergie sera autoconsommée. Il disposera d'espaces verts (3 300,5 m²) et d'un parking tous deux dotés de nombreuses plantations (54 arbres et 19 arbustes) ce qui assurera de l'ombrage et de la biodiversité sur site.

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

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

Comme précisé précédemment, le projet intègre un ensemble commercial au sens de l'article R 752-3-I du Code de commerce. En effet, cet ensemble commercial est compris dans la ZA des 3 Routes au nord de la commune de CHEMILLE.

Cet ensemble commercial se développe autour de la locomotive alimentaire E. LECLERC.

Activités	Secteur	Surface de vente actuelle (en m²)
E. LECLERC	1	4 800
GALERIE COMMERCIALE*	2	1 383
ACTION	2	900
MAXI ZOO	2	353
CENTRAKOR	2	1 500
BUREAU VALLEE	2	500
VIB'S	2	612
BRICORAMA	2	2 126
POINT S	2	250
OUTFIT SHOP	2	420
DU PAREIL AU MÊME	2	188
GRAIN DE MALICE	2	184
TOTAL		13 216

***Commerces implantés dans la Galerie Commerciale E. LECLERC :** Espace Culturel E. LECLERC (900 m²), ATOL (70 m²), Mag'Presse (70 m²), Parapharmacie (118 m²), Coiffeur Le Coin des Artistes (80 m²), Nocibé (125 m²), Bijouterie (20 m²).*

c) Le parc de stationnement

Dans le cadre du projet, un parc de stationnement composé de 75 places perméables sera créé (1 549 m²) :

- 12 places réservées à la clientèle
- 20 places réservées pour le personnel
- 43 places réservées pour les véhicules de location

Un, abri vélos de 12 places sera également créé sur site afin d'encourager le recours aux mobilités alternatives à la voiture.

Tableau de répartition des places de stationnement :

Places de parking	Etat futur
Perméables	**75**
Dont PMR	2
Dont Familles	0
Dont précâblées	16 dont 1 PMR
Dont électriques (places équipées de borne de recharge)	5 dont 1 PMR
Dont autopartage	0
Total	**75**

Insertion du projet



d) Les aménagements paysagers en pleine terre

Dans le cadre du projet il sera procédé à la création de 3 300,5 m² d'espaces verts. Il sera également procédé à la plantation de 54 arbres de hautes tiges ainsi que de 19 arbustes. L'ensemble de ces éléments permettront de proposer un site doté d'aménités pour la biodiversité, pour l'insertion paysagère du site et permettant de limiter les îlots de chaleur.

Insertion du projet



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

Le projet prévoit la création, au sein du bâtiment du futur drive, d'un E. LECLERC LOCATION.

Actuellement, au sein de l'ensemble commercial, nous recensons les activités annexes suivantes :

- MC DONALD'S
- Station-service et station de lavage E. LECLERC
- Restaurant Le Bistrot 2 Pauline

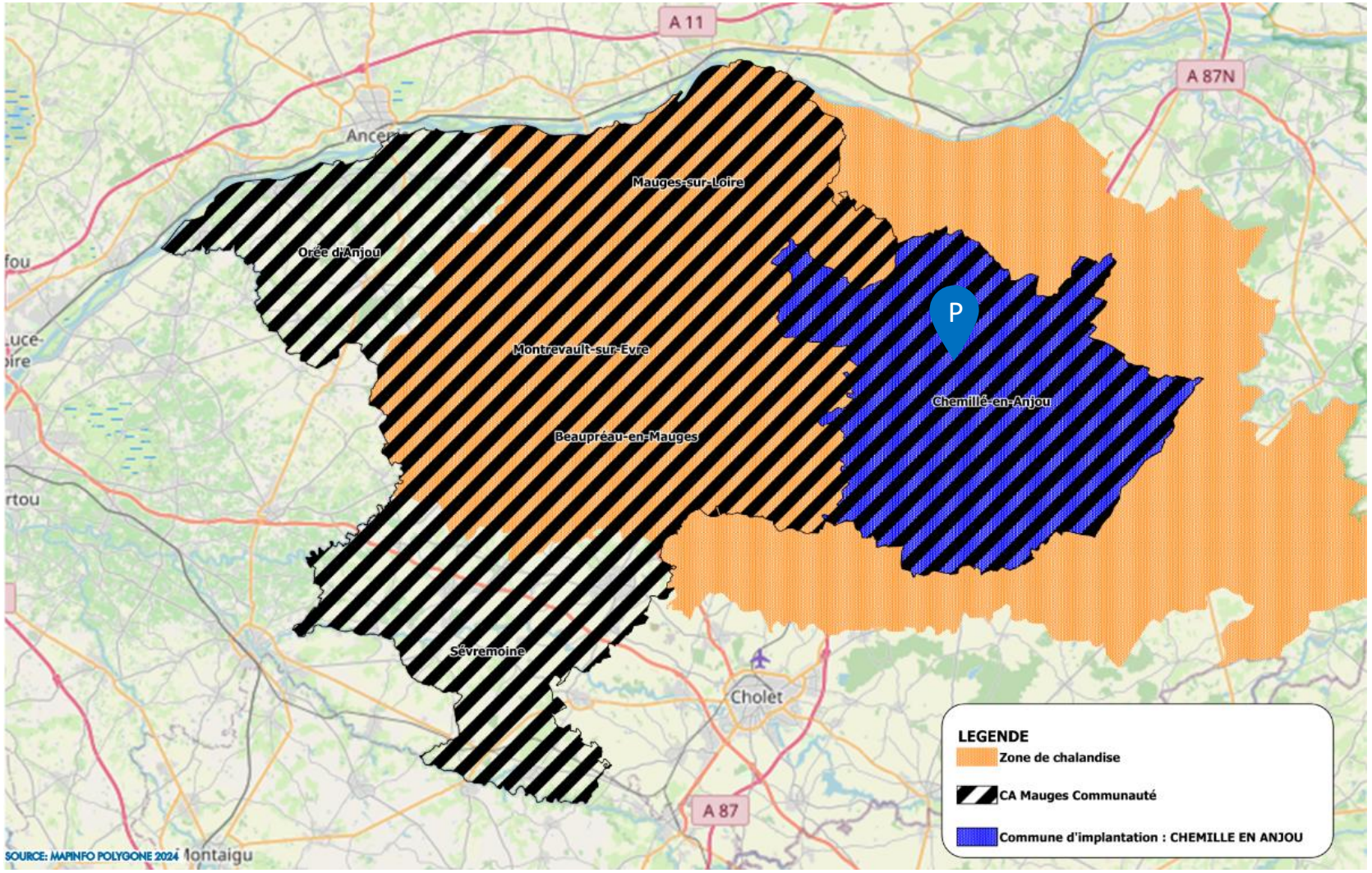


II - L'ANALYSE D'IMPACT

1° Informations relatives à la zone de chalandise

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

▶ *Source : MAPINFO POLYGONE 2025, INSEE 2025*



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

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

Délimitation de la zone de chalandise

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

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

La délimitation de la zone de chalandise a été réalisée à partir de l'aire d'attraction de l'hypermarché E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU, locomotive alimentaire de la zone d'activités d'implantation, et du service Drive E. LECLERC (déjà existant), pouvant induire des déplacements supérieurs à 20 minutes en voiture. Cette méthode a ainsi permis de déterminer la délimitation de la zone sur ses versants Est et Ouest.

La concurrence en services Drives E. LECLERC a également permis de délimiter la zone au Nord et au Sud, à savoir :

- Au Nord :
    - ANCENIS : Drive E. LECLERC 12 pistes (situé au Nord-Ouest de la zone de chalandise) ;
    - BRISSAC-QUINCE : Drive E. LECLERC 9 pistes (situé au Nord-Est de la zone) ;
    - Agglomération angevine (drives situés au Nord de la zone) :
        - Drive E. LECLERC 9 pistes rte de Bouchemaine ANGERS,
        - Futur Drive E. LECLERC 8 pistes bd Albert Camus ANGERS *(autorisé en CDAC le 04/11/2025)*,
        - Drive E. LECLERC 10 pistes BEAUCOUZE,
        - Drive E. LECLERC 7 pistes LES PONTS-DE-CE,
- Au Sud :
    - CHOLET (drives situés au Sud de la zone) :
        - Drive E. LECLERC *nb pistes non connu* av. du Maréchal Koenig,
        - Drive E. LECLERC 8 pistes av. des Sables,
        - Drive E. LECLERC 7 pistes av. des 3 Provinces,

De manière plus générale, l'influence des agglomérations choletaise et angevine ainsi que le passage du fleuve de la Loire ont limité l'étalement de la zone au Nord comme au Sud.

Cf. carte de la zone de chalandise en page 21

Dès lors, la zone est volontairement découpée en sous-zones d'intervalles réguliers de déplacement en voiture (tranches de 5 minutes en voiture). Ainsi, elle est composée de cinq sous-zones :

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

Insertion du projet



Carte de la zone de chalandise

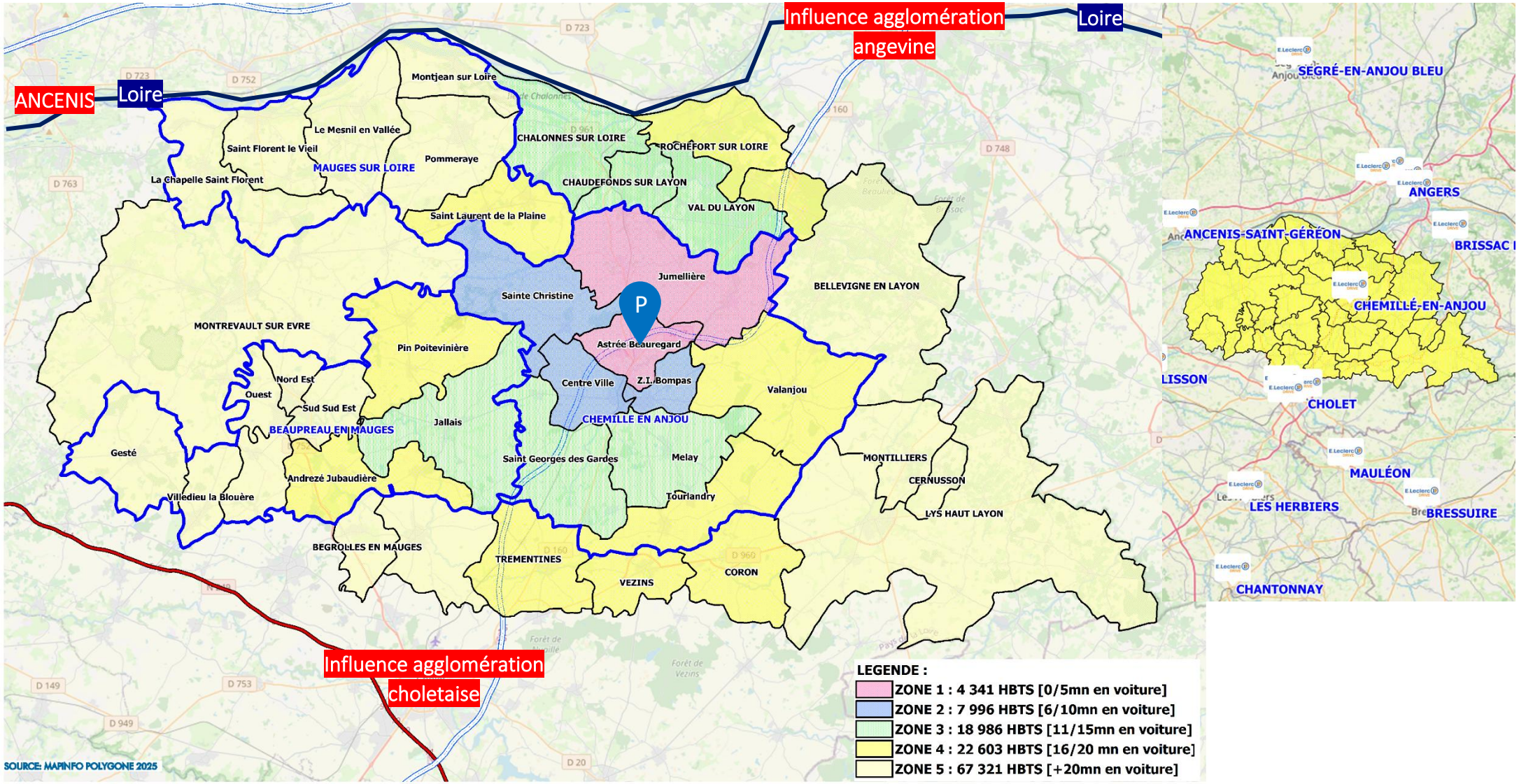


Tableau de délimitation de la zone de chalandise

CRITÈRES DE DÉLIMITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE	ÉLÉMENTS RETENUS POUR LE PROJET
Nature et taille de l'équipement envisagé	Création par « transfert » d'un Drive E. LECLERC de 8 pistes, et création d'un Seconde Main E. LECLERC de 597 m² de surface de vente.
Temps de déplacement nécessaire pour y accéder	Plus de 20 minutes en voiture.
Axes routiers principaux	• Autoroute A87 • Départementale RD160 • Départementale RD752 • Départementale RD960 • Départementale RD961
Barrières géographiques ou psychologiques	• La Loire
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants au sein du périmètre proche du projet	• CENTRE E. LECLERC - CHEMILLE-EN-ANJOU (4 800 m²) – site d'implantation du projet • SUPER U - CHEMILLE-EN-ANJOU (4 945 m²) • SUPER U - CHALONNES-SUR-LOIRE (3 356 m²) • INTERMARCHE - BEAUPREAU-EN-MAUGES (2 997 m²) • SUPER U - BEAUPERAU-EN-MAUGES (3 700 m²) • SUPER U - MAUGES-SUR-LOIRE (2 902 m²) • SUPER U - LYS-HAUT-LAYON (3 200 m²)
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise	• Agglomération de CHOLET • Agglomération d'ANGERS
Prise en compte de point de vente exploités sous la même enseigne	• Seconde Main E. LECLERC : *sans objet* • Drive E. LECLERC : ○ ANCENIS 12 pistes ○ BRISSAC-QUINCE 9 pistes ○ Angers rte de Bouchemaine 9 pistes, ○ Angers bd Albert Camus ANGERS 8 pistes *(autorisé en CDAC le 04/11/2025)*, ○ BEAUCOUZE 10 pistes, ○ LES PONTS-DE-CE 7 pistes, ○ CHOLET Drives E. LECLERC av. du Maréchal Koenig (*nb pistes non connu)*, av. des Sables (8 pistes) et av. des 3 Provinces (7 pistes)

c) La population de la zone de chalandise

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

▶ *Source : INSEE 2025, POLYGONE 2025*

Relevé des tableaux de la population de la zone de chalandise

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

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

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

Méthode de régression linéaire - Source : INSEE - POLYGONE 2025

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

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

La zone de chalandise recense 121 247 résidents au dernier recensement de l'INSEE. Sa population a progressé de 0,26 % depuis 10 ans (+ 395 habitants).

A l'horizon 2030, la zone continuera sa progression pour atteindre 122 115 résidents, soit 868 résidents supplémentaires (+ 0,72 %).

Le territoire a connu ces 10 dernières années une croissance démographique mesurée qui va être amenée à s'accélérer. Elle est alimentée principalement par un solde naturel excédentaire. Néanmoins, nous pouvons souligner la forte hausse de certaines communes telles que BEAUPREAU-EN-MAUGES, VAL-DU-LAYON, BEGROLLES-EN-MAUGES, TREMENTINES ou certaines communes déléguées de MAUGES-SUR-LOIRE. Ces dernières se situent à proximité de grandes agglomérations (NANTES, ANGERS ou CHOLET) et bénéficient d'une desserte routière de qualité. Ainsi, par effet induit, le solde migratoire est positif et vient se cumuler avec l'excédent naturel persistant.

Tableau des communes de la zone de chalandise

Méthode de régression linéaire

ZONE 1 *De 0 à 5 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU						
490 920 304	Jumellière	3 311	2 494	-24,68	2 165	27 311 €	38,4%
490 920 102	Astrée Beauregard	1 828	1 847	1,04	1 857	27 311 €	38,4%
Total		**5 139**	**4 341**	**-15,53**	**4 021**	**27 311 €**	**38,4%**

ZONE 2 *De 6 à 10 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU						
490 920 103	Z.I. Bompas	2 230	2 481	11,26	2 617	27 311 €	38,4%
490 920 305	Sainte Christine	1 609	2 377	47,73	2 889	27 311 €	38,4%
490 920 101	Centre Ville	3 019	3 138	3,94	3 199	27 311 €	38,4%
Total		**6 858**	**7 996**	**16,59**	**8 705**	**27 311 €**	**38,4%**

ZONE 3 *De 11 à 15 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
49 063	CHALONNES SUR LOIRE	6 550	6 541	-0,14	6 537	29 776 €	42,6%
49 082	CHAUDEFONDS SUR LAYON	960	941	-1,98	932	28 685 €	41,0%
	IRIS DE BEAUPREAU-EN-MAUGES						
490 230 205	Jallais	3 206	3 513	9,58	3 677	27 405 €	38,2%
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU						
490 920 301	Saint Georges des Gardes	2 338	2 481	6,12	2 556	27 311 €	38,4%
490 920 202	Melay	2 043	2 002	-2,01	1 982	27 311 €	38,4%
49 292	VAL DU LAYON	3 216	3 508	9,08	3 664	30 246 €	40,4%
Total		**18 313**	**18 986**	**3,67**	**19 347**	**28 788 €**	**40,4%**

ZONE 4 *De 16 à 20 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
	IRIS DE BEAUPREAU-EN-MAUGES						
490 230 206	Pin Poitevinière	2 419	2 473	2,23	2 500	27 405 €	38,2%
490 230 204	Andrezé Jubaudière	3 045	3 235	6,24	3 334	27 405 €	38,2%
49 022	BEAULIEU SUR LAYON	1 421	1 346	-5,28	1 310	32 818 €	46,0%
49 109	CORON	1 566	1 575	0,57	1 580	25 489 €	35,4%
49 259	ROCHEFORT SUR LOIRE	2 274	2 332	2,55	2 362	32 068 €	43,0%
	IRIS DE MAUGES-SUR-LOIRE						
492 440 103	Saint Laurent de la Plaine	2 390	2 253	-5,73	2 187	28 199 €	38,1%
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU						
490 920 303	Valanjou	2 253	2 190	-2,80	2 159	27 311 €	38,4%
490 920 302	Tourlandry	2 775	2 371	-14,56	2 192	27 311 €	38,4%
49 355	TREMENTINES	2 793	3 078	10,20	3 231	30 155 €	43,4%
49 371	VEZINS	1 609	1 750	8,76	1 825	27 478 €	42,9%
Total		**22 545**	**22 603**	**0,26**	**22 680**	**28 515 €**	**40,1%**

ZONE 5 *De 21 à 25 Mn de déplacement*

Codes INSEE	Communes	Population 2015	Population 2025	Variation 15/25(en %)	Prévision 2030	Revenus nets moyens fiscaux	Part de foyers imposables
49 027	BEGROLLES EN MAUGES	1 976	2 115	7,03	2 188	29 241 €	43,7%
49 345	BELLEVIGNE EN LAYON	5 648	5 874	4,00	5 990	28 210 €	40,1%
49 057	CERNUSSON	323	329	1,86	332	31 885 €	39,1%
	IRIS DE BEAUPREAU-EN-MAUGES						
490 230 202	Villedieu la Blouère	2 457	2 535	3,17	2 575	27 405 €	38,2%
490 230 103	Sud Sud Est	2 055	2 343	14,01	2 502	27 405 €	38,2%
490 230 101	Ouest	2 161	2 414	11,71	2 551	27 405 €	38,2%
490 230 102	Nord Est	2 640	2 828	7,12	2 927	27 405 €	38,2%
490 230 201	Gesté	2 638	2 739	3,83	2 791	27 405 €	38,2%
490 230 203	Chapelle Saint Philbert	1 564	1 555	-0,58	1 551	27 405 €	38,2%
	IRIS DE MAUGES-SUR-LOIRE						
492 440 105	Saint Florent le Vieil	2 721	2 923	7,42	3 030	28 199 €	38,1%
492 440 101	Pommeraye	3 990	3 946	-1,10	3 924	28 199 €	38,1%
492 440 102	Montjean sur Loire	3 028	3 239	6,97	3 350	28 199 €	38,1%
492 440 104	Le Mesnil en Vallée	4 584	2 575	-43,83	1 930	28 199 €	38,1%
492 440 106	La Chapelle Saint Florent	3 244	3 393	4,59	3 470	28 199 €	38,1%
49 373	LYS HAUT LAYON	7 877	7 722	-1,97	7 646	24 921 €	33,2%
49 193	MAY SUR EVRE	4 007	3 878	-3,22	3 815	27 422 €	40,5%
49 211	MONTILLIERS	1 183	1 229	3,89	1 253	25 737 €	34,5%
49 218		15 981	15 684	-1,86	15 538	26 016 €	35,9%
Total		68 077	67 321	-1,11	67 362	27 107 €	37,5%
Total toutes zones		120 932	121 247	0,26	122 115	27 653 €	38,5%
				0,72%			
France métropolitaine et DOM		65 241 241	67 760 573	3,86	69 056 490	30 269 €	44,8%
Dont France Métropolitaine		63 375 971	65 846 255	3,90	67 117 274	30 648 €	45,5%
Département	*49*	795 557	828 151	4,10	844 945	28 619 €	42,0%

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

La desserte routière actuelle et future

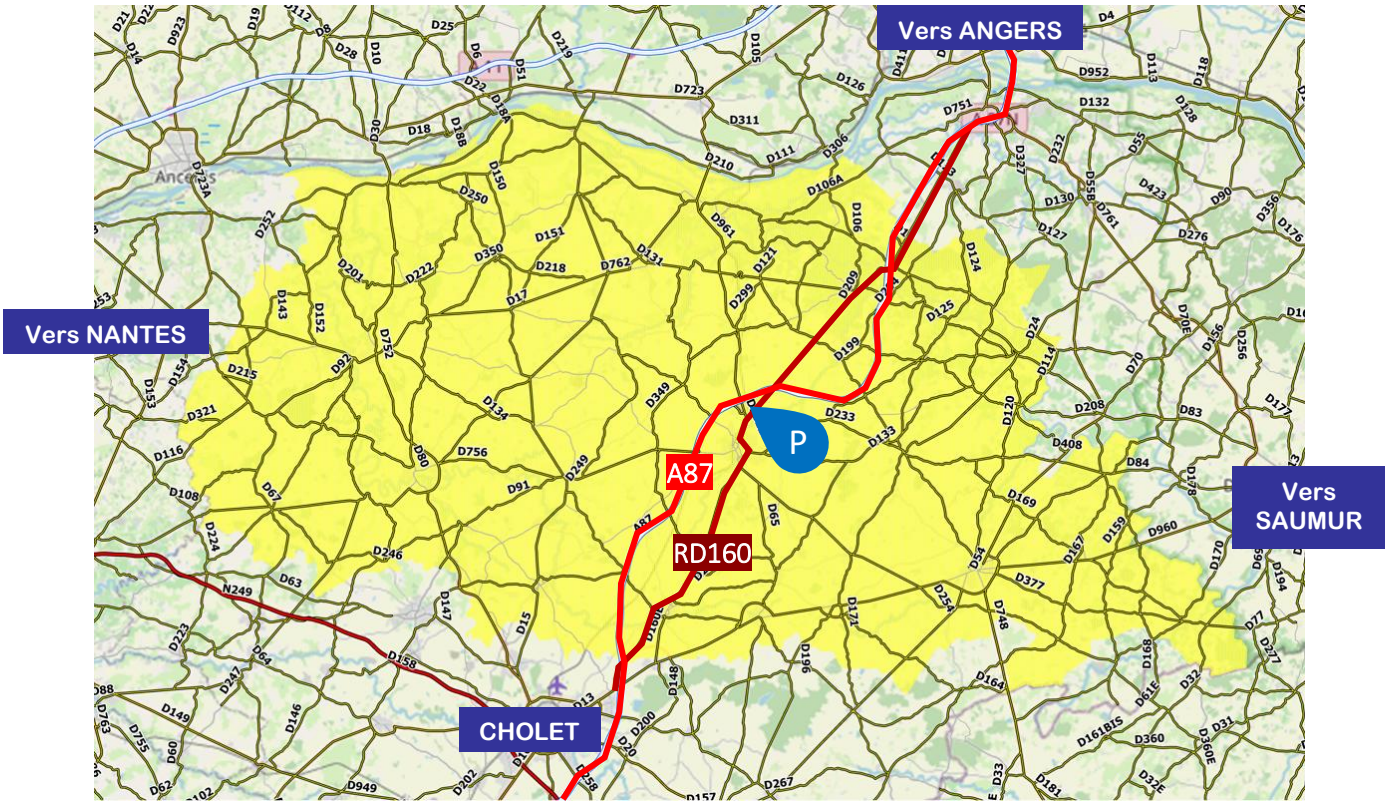
▶ *Source : logiciel cartographique MAPINFO POLYGONE 2025*

Le territoire d'implantation du projet occupe une position stratégique, au carrefour de grandes infrastructures routières d'échelle régionale. Cette très bonne desserte constitue un atout indéniable pour son attractivité, tant du point de vue économique que résidentiel.

Les principaux axes de transport de niveau régional sont essentiellement orientés Nord-Est/Sud-Ouest (A87, RD160). L'arrivée de l'autoroute et l'aménagement d'un échangeur sur le territoire de la commune déléguée de Chemillé, a notamment contribué au développement de la zone d'activités des 3 Routes, principale zone d'activités de CHEMILLE-EN-ANJOU.

Les axes de niveau départemental permettent de relier le territoire aux principales polarités à proximité telles, que les communes de BEAUPREAU-EN-MAUGES, LYS-HAUT-LAYON, TREMENTINES ou encore MONTEVRAULT-SUR-EVRE.

Nous ne relevons par ailleurs aucun projet routier sur la zone de chalandise.



La desserte en transports collectifs actuelle et future

▶ *Sources : mooj.fr, plan.aleop.paysdelaloire.fr*

Le réseau Mooj !

La zone de chalandise est couverte par les deux lignes de bus du réseau de transport Mooj ! de Mauges Communauté :

- La ligne A1 reliant CHEMILLE à BEAUPREAU en passant par LA CHAPELLE-ROUSSELIN et JALLAIS ;
- La ligne A2 reliant BEAUPREAU à TORFOU et desservant les communes de SAINT-MACAIRE-EN-MAUGES et SAINT-ANDRE-DE-LA-MARCHE.

La ligne A1 circule la semaine entre 06h08 et 19h44, et dessert la ZA des 3 Routes à hauteur de 10 passages journaliers (entre 06h54 et 18h38). L'arrêt de bus « Chemillé-en-Anjou-ZA des Trois Routes » se situe notamment à 600 m du site du projet, soit 9 minutes à pied.

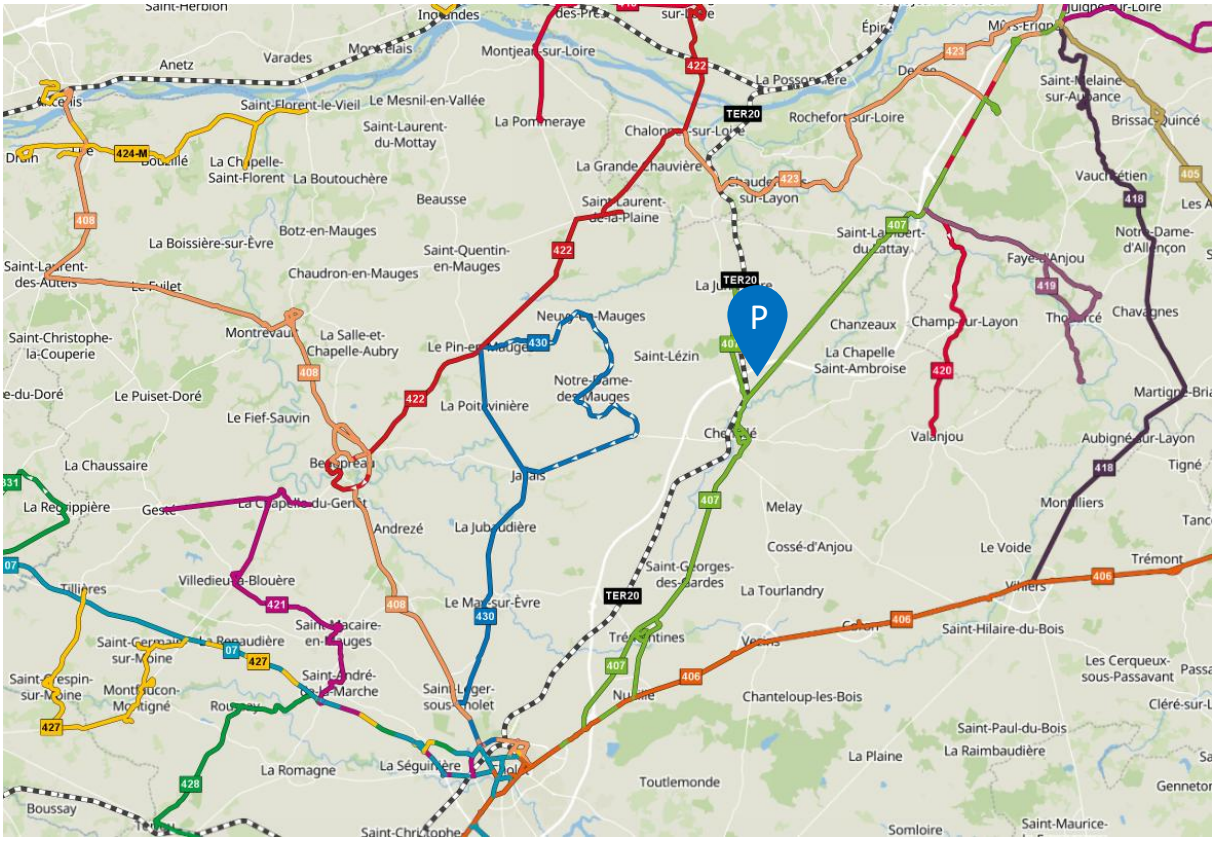


PLAN DU RESEAU MOOJ ! – SOURCE : MOOJ.FR

Le réseau interurbain ALEOP

Le réseau régional ALEOP propose plusieurs lignes de cars régulières et le passage d'une ligne TER sur le territoire. Les lignes de bus concernées sont les suivantes :

- Ligne TER20 : Angers - Cholet
- Ligne 407 : Angers – Chemillé – Cholet
- Ligne 408 : Cholet - Beaupréau - Ancenis
- Ligne 418 : Angers - Saint-Melaine - Aubance - Martigné - Briand - Vihiers
- Ligne 419 : Angers - Thouarcé - Faveraye - Machelles
- Ligne 420 : Angers - Beaulieu-sur-Layon - Valanjou
- Ligne 422 : Angers - Chalonnes - Beaupréau
- Ligne 423 : Angers - Chalonnes-sur-Loire
- Ligne 424-M : Saint-Florent-Le-Vieil - Ancenis
- Ligne 430 : Cholet - La Jubaudière - Jallais - Le-Pin-en-Mauges - La Chapelle-Rousselin



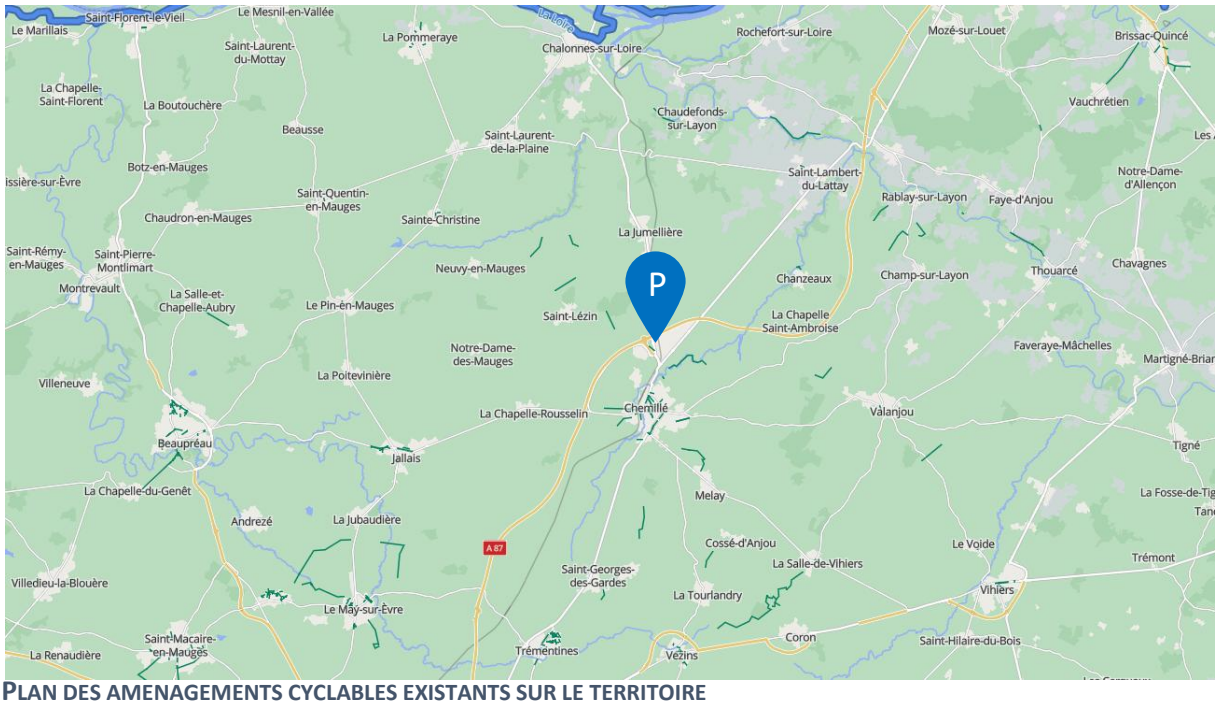
PLAN DU RESEAU ALEOP A L'ECHELLE DE LA ZONE DE CHALANDISE – SOURCE : PLAN.ALEOP.PAYSDELALOIRE.FR

Malgré le passage de nombreuses lignes de bus sur le territoire, ce mode de transport est peu adapté et ne permet pas ou peu de relier les différentes communes de la zone de chalandise entre-elles. En effet, le réseau est pensé pour relier les communes du département avec les principaux pôles (ANGERS et CHOLET notamment) et suit un schéma Nord-Sud principalement. Des lignes ont par ailleurs été supprimées en raison de leur trop faible fréquentation.

La desserte cycliste et piétonne actuelle et future

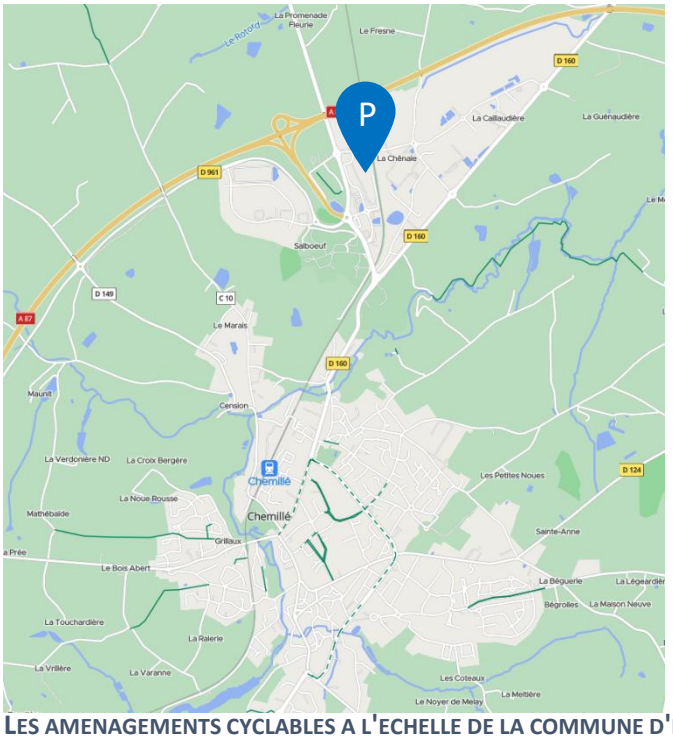
▶ *Sources : Géovélo, chemille-en-anjou.fr*

Les déplacements piétons et cyclo à l'intérieur des bourgs sont employés grâce à un maillage dense et sécurisé de liaisons douces. En effet, dans les principaux pôles de la zone de chalandise (communes déléguées de BEAUPREAU et de CHEMILLE notamment), nous identifions un réseau cyclable satisfaisant avec de nombreux aménagements. Toutefois les connexions entre les différentes communes restent quant à elles faibles en raison des distances séparant les différents centres-bourgs.



PLAN DES AMENAGEMENTS CYCLABLES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE

De plus, les déplacements doux au sein de la commune-déléguée de CHEMILLE restent compliqués car la commune présente un étalement important de l'urbanisation ainsi qu'une topographie marquée au niveau de la vallée de l'Hyrôme. Il est notamment difficile de rallier la zone des 3 Routes autrement que par l'utilisation de sa voiture.



LES AMENAGEMENTS CYCLABLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION

e) Les lieux exerçant une attraction significative sur la population

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

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

▶ *Sources : osezmauges.fr, chemille-en-anjou.fr, maugescommunaute.fr*

Au cœur du Grand Ouest, Mauges Communauté profite d'une situation géographique privilégiée, dans une des régions les plus dynamiques de France, les Pays de la Loire, 2ème région agricole et 4ème région industrielle française, où les activités traditionnelles côtoient les industries de pointe.

Situés entre ANGERS, NANTES et CHOLET, les Mauges connaissent un grand développement de l'industrie durant la Révolution Industrielle. Riche d'un passé minier et industriel qui date de la Révolution Industrielle, les Mauges ont su s'imposer comme un territoire d'industrialisation. Seules zones rurales des Pays de la Loire à dominante industrielles, les Mauges associées au bocage vendéen, ont eu la particularité de faire cohabiter l'industrie et l'agriculture.

Une économie marquée par le poids de l'industrie connectée au secteur du transport et de l'entreposage pour s'inscrire dans les flux. Deux secteurs forts dans les Mauges : l'agriculture et la construction, qui répondent aux besoins des territoires alentour.

Une industrie plus présente à SEVREMOINE, CHEMILLE et MONTREVAULT, et à l'inverse un poids de l'agriculture plus soutenue à OREE-D'ANJOU et MAUGES-SUR-LOIRE, alors que BEAUPREAU se distingue par son offre de services non marchands.

L'industrie des hautes technologies ou encore de la métallurgie ont implanté leurs entreprises sur le territoire profitant d'une main d'œuvre qualifiée disponible. L'émergence de ces nouveaux secteurs d'activités favorise à diversifier le tissu économique local.

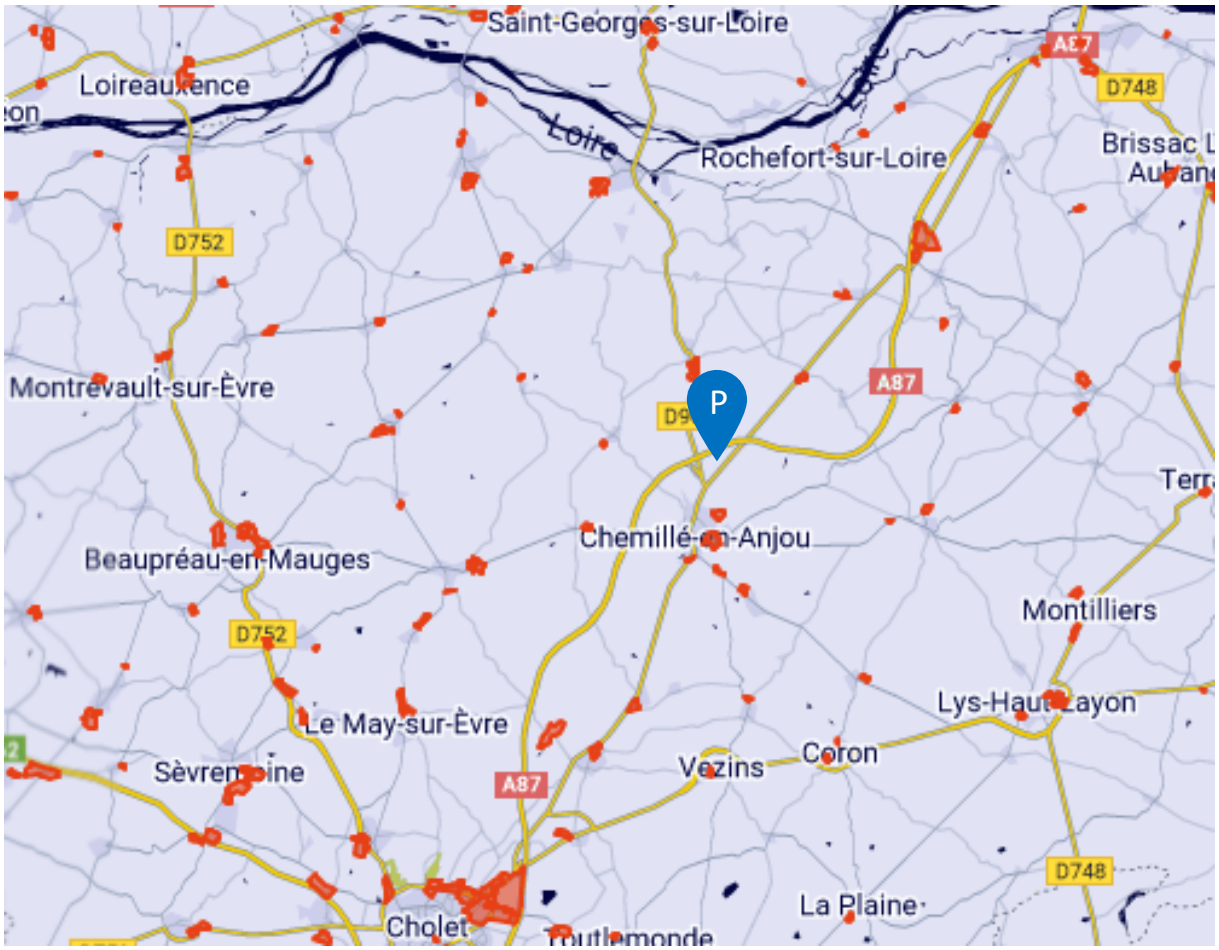
Même l'industrie textile revient aujourd'hui avec des marques de luxes telles que Longchamp ou Quo Vadis, et l'industrie de la chaussure se démarque avec du Made in France.

La commune de CHEMILLE-EN-ANJOU se caractérise par un tissu très dynamique de TPE/PME, voire de quelques unités industrielles importantes, pour certaines implantées récemment, dont la diversité des productions est très marquée en comparaison avec le reste des Mauges (notamment dans les activités mécaniques). Elle est également caractérisée par un réseau d'exploitations agricoles de toutes tailles, de productions diverses (céréales, élevage, plantes médicinales) et de modes de production/commercialisation variés (conventionnel, bio, AMAP…).

La diversité de ce tissu économique, associée à une diversité de sa production, a été et reste un atout indéniable au développement, sur le long terme, de la région chemilloise (moins impactée par des crises touchant des secteurs spécifiques). Cela permet d'ailleurs d'entrevoir quelques perspectives de développement pour des activités de « fonctions supérieures » comme les centres de formations ou de recherches, notamment au niveau des plantes médicinales.

Le territoire compte environ 32 zones d'activités économiques réparties de manière éparse et concentrées sur les communes de BEAUPREAU-EN-MAUGES, CHEMILLE-EN-ANJOU et LYS-HAUT-LAYON.

Cf. carte en page suivante



LES ZAE A L'ECHELLE DE LA ZONE DE CHALANDISE – SOURCE : SIMPLANTER.FR

Liste (non exhaustive) des zones d'activités économiques (superficie et nombre d'établissements)

- ANJOU ACTIPARC DES TROIS ROUTES – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (187,22 ha, 156 entreprises) – site d'implantation du projet ;
- Z.A. LES SOURCES – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (9,56 ha, 21 entreprises) ;
- Z.A.E. LE BON RENE – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (11,12 ha, 2 entreprises) ;
- Z.A. DE LA GAGNERIE – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (13,88 ha, 8 entreprises) ;
- Z.A. DE LA MOCQUETTERIE – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (14,17 ha, 5 entreprises) ;
- Z.I. DU BOMPAS – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (30,76 ha, 67 entreprises) ;
- Z.I. DE LA GARE – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (21,39 ha, 13 entreprises) ;
- Z.I. DE LA PIERRE BLANCHE – CHEMILLÉ-EN-ANJOU (12,78 ha, 2 entreprises) ;
- Z.A. DE LA GRANDE LANDE – BEAUPRÉAU-EN-MAUGES (9,36 ha) ;
- Z.I. DES LANDES FLEURIES I ET II – BEAUPRÉAU-EN-MAUGES (20,81 ha) ;
- Z.I. DU VERRET – MONTREVAULT-SUR-ÈVRE (5,58 ha, 2 entreprises) ;
- Z.A. DE LA BOULAIE – MONTREVAULT-SUR-ÈVRE (6,78 ha, 15 entreprises) ;
- Z.A.C. JACQUES MOLIERE – MAUGES-SUR-LOIRE (7,37 ha, 6 entreprises) ;
- Z.A.C. LA GUIMONNIERE – MAUGES-SUR-LOIRE (8,81 ha) ;
- Z.A. LA ROYAUTE – MAUGES-SUR-LOIRE (1,47 ha, 5 entreprises) ;
- Z.A. DE LA CROIX DE PIERRE – MAUGES-SUR-LOIRE (8,94 ha, 15 entreprises) ;
- Z.I. DE L'ÉPERONNERIE – CHALONNES-SUR-LOIRE (25,84 ha, 102 entreprises) ;

- Z.A. DU RABOUIN – CHALONNES-SUR-LOIRE (2,83 ha, 12 entreprises) ;
- Z.A. LES GOURS – ROCHEFORT-SUR-LOIRE (1,62 ha, 6 entreprises) ;
- Z.A. GUE MENOIS – VAL-DU-LAYON (6,98 ha, 6 entreprises) ;
- Z.I. LE LEARD – BELLEVIGNE-EN-LAYON (10,12 ha, 23 entreprises) ;
- Z.A. LES GABORIES – BELLEVIGNE-EN-LAYON (4,24 ha, 6 entreprises) ;
- Z.A. DES BORDAGES – MONTILLIERS (9,84 ha, 13 entreprises) ;
- Z.A. DU MOULIN DE LA BUIE – MONTILLIERS (9,41 ha) ;
- Z.I. DES COURTILS – LYS-HAUT-LAYON (10,36 ha, 16 entreprises) ;
- Z.A. DE LA LOGE – LYS-HAUT-LAYON (8,4 ha, 9 entreprises) ;
- Z.A. LE MOULIN DE LA POINTE – LYS-HAUT-LAYON (7,38 ha, 11 entreprises) ;
- Z.A. LES BOUSSAINS – CORON (2,55 ha, 2 entreprises) ;
- Z.A. DE L'ÉVECHE – CORON (4,16 ha, 4 entreprises) ;
- Z.A. DE LA COINDRIE – TRÉMENTINES (13,84 ha, 13 entreprises) ;
- Z.A. DE LA GARE – TRÉMENTINES (49,99 ha, 5 entreprises) ;
- Z.A. DE LA CROIX DE PIERRE – BÉGROLLES-EN-MAUGES (8,94 ha, 15 entreprises).

Insertion du projet



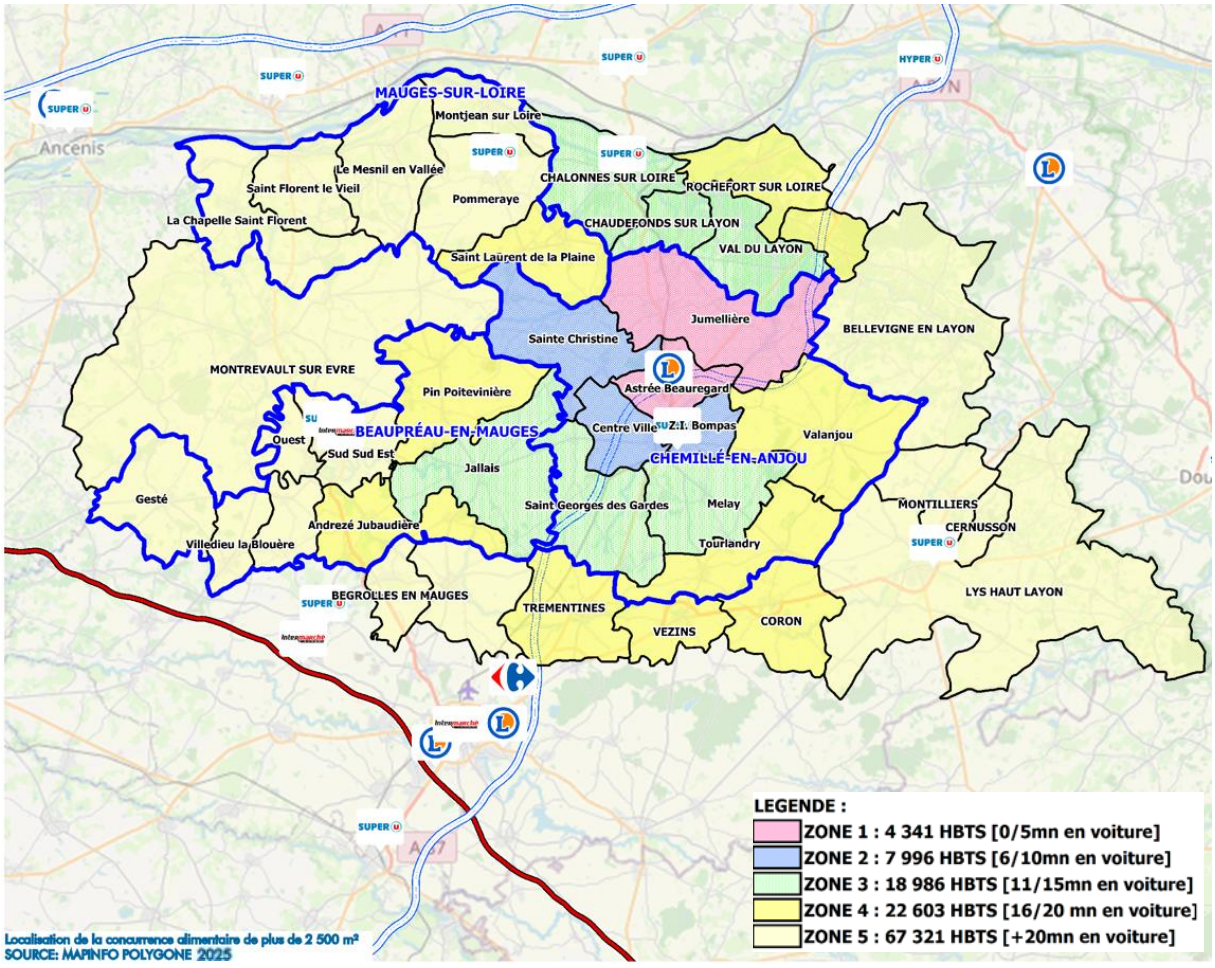
Principaux pôles commerciaux

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

Chaque pôle commercial relevé dans la zone de chalandise du projet, est conduit par une locomotive alimentaire de plus de 2 500 m².

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

Au sein de notre zone de chalandise nous relevons 7 pôles commerciaux.



LOCALISATION DES POLES COMMERCIAUX DE PLUS DE 2 500 M² DE SURFACE DE VENTE- SOURCE : POLYGONE 2025

Zone Commerciale des 3 Routes – CHEMILLE-EN-ANJOU - *Zone d'implantation du projet*

Alimentaire	E. LECLERC	4 800 m²
	E. LECLERC DRIVE	5 pistes
Equipement de la maison	CENTRAKOR	1 200 m²
	BRICORAMA	1 748 m²
Equipement de la personne	VIB'S	612 m²
	GENERALE D'OPTIQUE	300 m²
	OUTFIT SHOP	420 m²
	GEMO	1 200 m²
Culture loisirs	MAXI ZOO	350 m²
	BUREAU VALLEE	500 m²
	ESPACE CULTUREL E. LECLERC	900 m²
Centre Auto	POINT S	400 m²
Bazar/ Discount/Solderie	ACTION	900 m²

Parc Commercial du Chalet / ZI du Bompas – CHEMILLE-EN-ANJOU - *Temps de trajet vers le projet : 9 minutes en voiture (4,3 km)*

Alimentaire	SUPER U	4 109 m²
	COURSES U	Picking
Equipement de la maison	BRICO PRO	1 565 m²
	U TECHNOLOGIE	390 m²
Centre Auto	FIRST STOP	350 m²
Bazar/ Discount/Solderie	NOZ	1 111 m²

Zone Commerciale du Marais / La Roulière – CHALONNES-SUR-LOIRE - *Temps de trajet vers le projet : 14 minutes en voiture (13,5 km)*

Alimentaire	SUPER U	3 356 m²
	COURSES U	2 pistes
	INTERMARCHE SUPER	1 692 m²
	LE DRIVE INTERMARCHE	1 piste
	BIOCOOP	520 m²
Equipement de la maison	MR. BRICOLAGE	2 137 m²
	U TECHNOLOGIE	980 m²
	PULSAT	350 m²
Equipement de la personne	GEMO	1 100 m²

Zone Commerciale Sainte-Anne – BEAUPREAU-EN-MAUGES - *Temps de trajet vers le projet : 24 minutes en voiture (23,4 km)*

Alimentaire	INTERMARCHE SUPER	2 997 m²
	LE DRIVE INTERMARCHE	2 pistes
	BIOCOOP	370 m²
Equipement de la maison	GALLERY TENDANCES	1 100 m²

Zone Commerciale Le Planty / Anjou ActiParc – BEAUPREAU-EN-MAUGES - *Temps de trajet vers le projet : 23 minutes en voiture (23,8 km)*

Alimentaire	SUPER U	3 700 m²
	COURSES U	4 pistes
	LIDL	720 m²
Equipement de la maison	BRICO CASH	4 940 m²
	CENTRAKOR	1 654 m²
	CUISINES REFERENCES	300 m²
	EXTRA	300 m²
Culture loisirs	GAMM VERT	2 560 m²

Zone Commerciale de Bourgneuf – MAUGES-SUR-LOIRE - *Temps de trajet vers le projet : 21 minutes en voiture (20,1 km)*

Alimentaire	SUPER U	2 902 m²
	COURSES U	4 pistes
Equipement de la maison	BRICO PRO	1 600 m²
Culture loisirs	GAMM VERT	1 967 m²

Zone Commerciale des Courtils – LYS-HAUT-LAYON - *Temps de trajet vers le projet : 26 minutes en voiture (24,7 km)*

Alimentaire	SUPER U	3 200 m²
	COURSES U	9 pistes
	ALDI	595 m²
Equipement de la maison	LES BRICONAUTES	700 m²
	CHAUSSON MATERIAUX	220 m²
	LA MAISON.FR	3 400 m²

f) Fréquentation touristique

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

▶ *Source : INSEE 2025, solutions-pro-tourisme-paysdelaloire.fr, osezmauges.fr*

Le tourisme dans la région, le département et les Mauges

Le tourisme en Pays-de-la-Loire (chiffres 2024)

Carte d'identité
des Pays de la Loire

La région enregistre en 2023 environ
101,4 millions de nuitées touristiques[1]



Présentation générale du territoire

- **3,8 millions d'habitants :** 8e région française, 5,9 % de la population française
- **1 232 communes** qui s'étendent sur **32 082 km²**, soit près de 6% de la superficie de la France métropolitaine
- **7 grandes agglomérations :** Nantes, Saint-Nazaire, Angers, Cholet, Le Mans, Laval, et La Roche-sur-Yon
- PIB par habitant : **35 253 €**

Poids économique du tourisme

- **14 000 entreprises touristiques** sur l'ensemble des activités touristiques
- **65 000 emplois en haute saison** (permanents et saisonniers)
- **14 millions de visiteurs** dans les lieux de visite
- **6,9 milliards d'euros de dépenses touristiques** annuelles soit 6.3 % du PIB régional

Atouts et équipements touristiques

ATOUTS NATURELS

- **450 km** de littoral et 2 îles Yeu et Noirmoutier
- **215 km** de plage
- **250 km** de Loire dont 75 km inscrits au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- **4 Parcs Naturels Régionaux** (Brière, Loire-Anjou-Touraine, Normandie-Maine, Marais poitevin) et 22 réserves naturelles régionales et nationales labellisées
- **375 km** de rivières navigables

ÉQUIPEMENTS ET LABELS

- **68 ports et mouillages** de plaisance
- **716** établissements labellisés Accueil Vélo
- **33** golfs
- **6** centres de thalassothérapie
- **11** palais des congrès et parcs d'exposition
- **58** Offices de Tourisme
- **78** entreprises adhérentes « Visitez Nos Entreprises »
- **12** Villes et Pays d'Art et d'Histoire
- **46** Petites Cités de Caractère
- **325** communes labellisées « Villes et Villages Fleuris »
- **3 400 km** d'itinéraires cyclables balisés
- **27 320 km** d'itinéraires de randonnée pédestre
- **32 itinéraires équestres** (570 km), 1 route européenne d'Artagnan (135 km)
- **3ème vignoble français** en nombre d'AOC et 3 territoires labellisés « Vignobles et Découvertes »
- **2 137** monuments protégés au titre des monuments historiques
- **54** musées de France
- **22** jardins remarquables

[1] estimation Flux Vision Tourisme tous hébergements confondus
Sources : ORT et ses partenaires, DAP- Solutions&co, INSEE, Flux Vision Tourisme

Chiffres clés du tourisme des Pays de la Loire - **P.2))**

L'offre d'hébergement en Pays de la Loire
Estimation de la capacité d'accueil

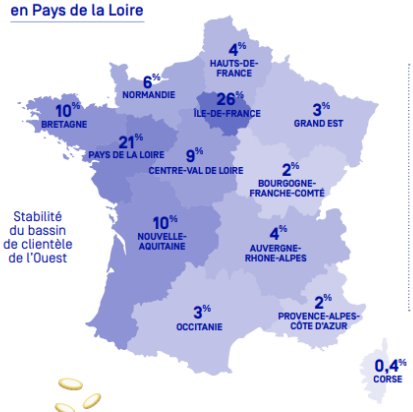
	LOIRE-ATLANTIQUE		ANJOU		MAYENNE		SARTHE		VENDÉE		TOTAL	
HÉBERGEMENTS	Étab.	Lits	Étab.	Lits	Étab.	Lits	Étab.	Lits	Étab.	Lits	Étab.	Lits
Hôtellerie de plein air	129	53 538	63	14 136	20	2 466	41	9 192	309	157 512	562	236 844
Hôtellerie de tourisme	229	20 456	135	9 014	55	2 782	97	6 834	169	10 452	685	49 538
Meublés classés tourisme et ou labellisés	1 790	8 598	695	3 627	166	850	235	1 559	5 234	26 587	8 120	41 221
Centres de vacances	19	1 559	103	7 159	12	655	34	3 620	54	5 449	222	18 442
Résidences tourisme	61	14 097	8	1 604	-	-	4	805	18	4 797	91	21 303
Villages de vacances classés	11	3 293	2	138	2	256	-	-	24	5 865	39	9 552
Auberges de jeunesse	2	203	3	285	1	120	4	303	3	246	13	1 157
Autres hébergements de courte durée	74	17 593	13	2 027	3	376	8	1 108	70	18 139	168	39 243
Chambres d'hôtes	348	1 906	421	2 455	140	850	272	1 802	602	3 823	1 783	10 836
Total hber. Marchands	2 663	121 243	1 443	40 445	399	8 355	695	25 223	6 483	232 870	11 683	428 136
Résidences secondaires	81 417	407 087	12 864	64 322	8 520	42 600	14 171	70 855	104 310	521 551	221 282	1 106 415
CAPACITÉ D'ACCUEIL TOTALE	**84 080**	**528 330**	**14 307**	**104 767**	**8 919**	**50 955**	**14 866**	**96 078**	**110 793**	**754 421**	**232 965**	**1 534 551**



Plus de 1,5 million de lits touristiques
Les campings représentent 55% des lits marchands

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

Origine de la clientèle française en Pays de la Loire



Stabilité du bassin de clientèle de l'Ouest

7ème région de destination pour les voyages des Français

Les dépenses des touristes français

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

2 976 millions d'€

52€ dépense moyenne personnelle par nuit par adulte

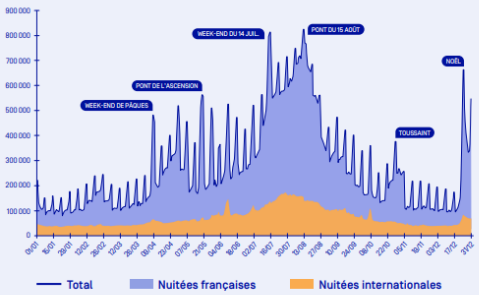
» P.7 - Chiffres clés du tourisme des Pays de la Loire

Sources : SDT 2021 - Kantar

Fréquentation totale

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

Nombre de nuitées touristiques journalières en Pays de la Loire



Répartition mensuelle des nuitées touristiques en 2023 :

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

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

Focus — Indicateurs Flux Vision Tourisme

EN SAVOIR PLUS
Retrouvez le bilan 2023
www.solutions-pro-tourisme-paysdelaloire.fr

Fréquentation française

74,7 millions
de nuitées touristiques françaises (74% des nuitées)

POSITION	RÉGION	NUITÉES 2023
1	Île-de-France	19,6 millions
2	Pays de la Loire	14,2 millions
3	Bretagne	7,6 millions
4	Nouvelle Aquitaine	6,2 millions
5	Centre-Val de Loire	5,6 millions

Le top 5 représente 71% des nuitées françaises en Pays de la Loire.

- Durée moyenne de séjour : 3,3 nuits
- Mois le plus fréquenté : août avec 14,6 millions de nuitées françaises

Fréquentation internationale

26,7 millions
de nuitées touristiques internationales (26% des nuitées)

POSITION	RÉGION	NUITÉES 2023
1	Royaume-Uni	3,5 millions
2	Allemagne	2,2 millions
3	Pays-Bas	1,8 million
4	Belgique	1,4 million
5	Espagne	1,3 million

Le top 5 représente 38% des nuitées internationales en Pays de la Loire.

- Durée moyenne de séjour : 3,4 nuits
- Mois le plus fréquenté : août avec 4,4 millions de nuitées internationales

58,8 millions

Nombre d'excursions en Pays de la Loire

Un excursionniste est une personne présente la journée en Pays de la Loire et ne réalisant pas de nuitée hors de son domicile la veille et le soir du jour étudié.

Répartition sur l'année :

- 29% des excursions en avant-saison (avril-mai-juin)
- 26% des excursions en haute saison (juillet-août)
- 17% des excursions en arrière-saison (septembre-octobre)

Source : Flux Vision Tourisme - Orange Business

Chiffres clés du tourisme des Pays de la Loire - P.8 »

Panorama des activités en Pays de la Loire

Les principaux lieux de visite

Un réseau qui maille le territoire

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

10,6 millions d'entrées payantes

3,4 millions d'entrées gratuites

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

Anjou

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

Loire-Atlantique

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

Mayenne

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

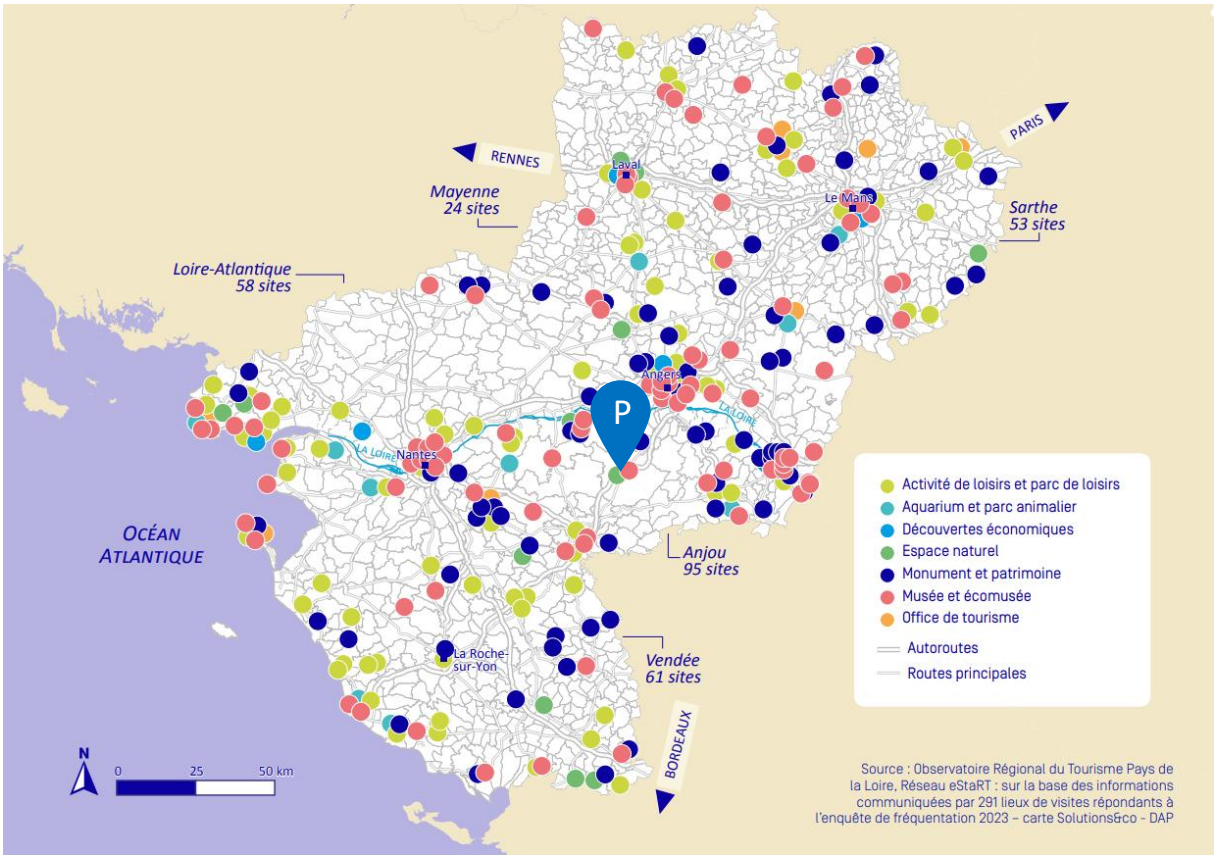
Sarthe

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

Vendée

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

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

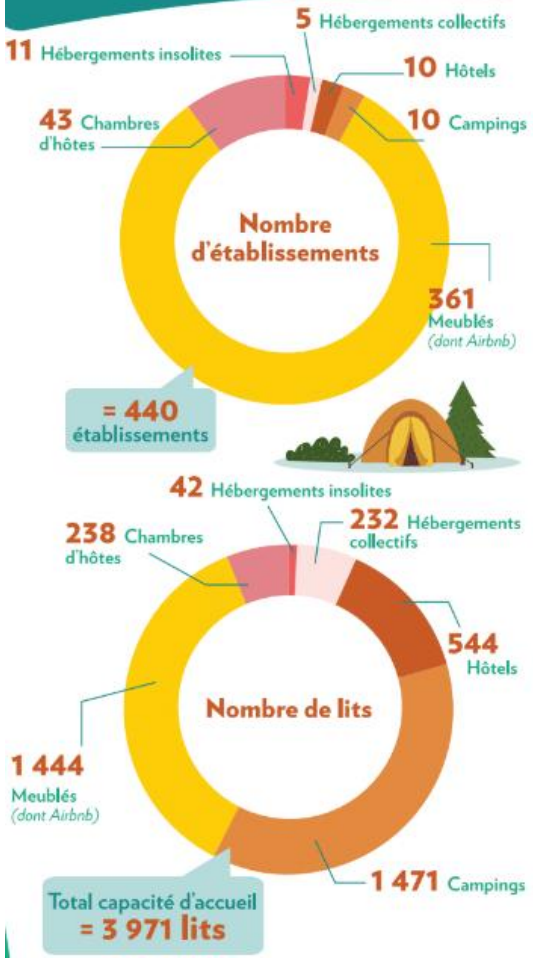


Source : Observatoire Régional du Tourisme Pays de la Loire, Réseau eStaRT : sur la base des informations communiquées par 291 lieux de visites répondants à l'enquête de fréquentation 2023 – carte Solutions&co - DAP

Le tourisme en Anjou et dans les Mauges (2024)



Typologie des hébergements marchands



Répartition des hébergements en nombre de lits



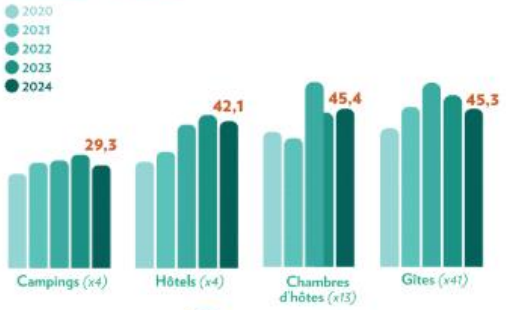
Nombre total de lits

3971
Hébergements marchands

5200
Résidences secondaires

Caractéristiques des séjours

Taux d'occupation



PROVENANCE

Des touristes français



Retombées économiques touristiques

13,1 millions €
de chiffre d'affaires estimés des hébergements marchands

990 008 nuitées
estimées pour les hébergements marchands et non marchands

61,6 millions €
de retombées économiques touristiques estimées dont **39,4 millions €** issus des hébergements marchands



1,9 jour
= durée moyenne du séjour dans les Mauges

440 hébergements marchands
Nombre de lits : 3971 | Nombre de nuitées estimées : 420 608
Estimation du chiffre d'affaires généré : 13 134 032 €
Estimation des retombées économiques touristiques totales : 39 402 097 €

1040 résidences secondaires
Nombre de lits : 5200 | Nombre de nuitées estimées : 569 400
Estimation des retombées économiques touristiques totales : 22 206 600 €

Le tourisme de la zone de chalandise

Relevé de la population semi-résidente

Malgré un département marqué par un attrait touristique, comme évoqué précédemment, la zone de chalandise ne constitue pas un pôle touristique majeur. Le projet répondra principalement à une demande de proximité immédiate aussi bien pour les résidents que pour les salariés de la zone. Il n'a pas pour vocation de répondre à une demande liée au tourisme.

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

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

ZONE 1

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU				
490 920 304	Jumellière	21	2,52	53	18
490 920 102	Astrée Beauregard	10	2,53	25	8
Total		**31**	**2,52**	**78**	**26**

ZONE 2

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU				
490 920 103	Z.I. Bompas	12	2,25	27	9
490 920 305	Sainte Christine	16	2,50	40	13
490 920 101	Centre Ville	14	2,47	35	12
Total		**42**	**2,42**	**102**	**34**

ZONE 3

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
49 063	CHALONNES SUR LOIRE	112	2,25	252	84
49 082	CHAUDEFONDS SUR LAYON	19	2,48	47	16
	IRIS DE BEAUPREAU-EN-MAUGES				
490 230 205	Jallais	14	2,50		
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU				
490 920 301	Saint Georges des Gardes	24	2,63	63	21
490 920 202	Melay	32	2,47	79	26
49 292	VAL DU LAYON	69	2,71	187	62
Total		**270**	**2,33**	**628**	**209**

ZONE 4

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
	IRIS DE BEAUPREAU-EN-MAUGES				
490 230 206	Pin Poitevinière	12	2,69	32	11
490 230 204	Andrezé Jubaudière	44	2,48	109	36
49 022	BEAULIEU SUR LAYON	20	2,41	48	16
49 109	CORON	13	2,47	32	11
49 259	ROCHEFORT SUR LOIRE	58	2,51	145	48
	IRIS DE MAUGES-SUR-LOIRE				
492 440 103	Saint Laurent de la Plaine	12	2,31	28	9
	IRIS DE CHEMILLE-EN-ANJOU				
490 920 303	Valanjou	17	2,44	41	14
490 920 302	Tourlandry	17	2,64	45	15
49 355	TREMENTINES	16	2,44	39	13
49 371	VEZINS	8	2,37	19	6
Total		**217**	**2,48**	**539**	**180**

ZONE 5

N° INSEE	Communes	Résidences secondaires	Nombre d'habitants moyen / résidence	Nombre de semi-résidents à l'année	Nombre de semi-résidents en équivalent de consommation
49 027	BEGROLLES EN MAUGES	11	2,64	29	10
49 345	BELLEVIGNE EN LAYON	136	2,45	333	111
49 057	CERNUSSON	5	2,64	13	4
				0	0
	IRIS DE BEAUPREAU-EN-MAUGES			0	0
490 230 202	Villedieu la Blouère	10	2,45	25	8
490 230 103	Sud Sud Est	11	2,54	28	9
490 230 101	Ouest	21	2,20	46	15
490 230 102	Nord Est	16	2,37	38	13
490 230 201	Gesté	4	2,44	10	3
490 230 203	Chapelle Saint Philbert	1	2,55	3	1
				0	0
	IRIS DE MAUGES-SUR-LOIRE			0	0
492 440 105	Saint Florent le Vieil	60	2,34	140	47
492 440 101	Pommeraye	66	2,43	160	53
492 440 102	Montjean sur Loire	86	2,33	201	67
492 440 104	Le Mesnil en Vallée	12	2,40	29	10
492 440 106	La Chapelle Saint Florent	50	2,59	129	43
				0	0
49 373	LYS HAUT LAYON	172	2,31	398	133
49 193	MAY SUR EVRE	17	2,35	40	13
49 211	MONTILLIERS	16	2,49	40	13
49 218	MONTREVAULT SUR EVRE	131	2,41	316	105
Total		**825**	**2,40**	**1 977**	**659**
Total toutes zones		**1 385**	**2,40**	**3 324**	**1 108**

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

g) Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)

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

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

1 – Opération de revitalisation de territoire

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

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

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

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

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

Nous ne relevons aucune commune bénéficiant d'une Opération de Revitalisation de Territoire à l'échelle de la zone de chalandise.

2 - Le programme Petites villes de demain

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

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

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

Nous relevons 4 communes bénéficiant du programme Petites Villes de Demain à l'échelle de la zone de chalandise : CHALONNES-SUR-LOIRE, MAUGES-SUR-LOIRE, CHEMILLE-EN-ANJOU et LYS-HAUT-LAYON.

CHALONNES-SUR-LOIRE

Dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et de sa politique d'aménagement, la commune de CHALONNES-SUR-LOIRE a souhaité engager un projet de territoire ambitieux.

La signature de la Convention marque le début de l'opération « Un élan pour Chalonnes » regroupant sous ce nom 3 dossiers phares pour la collectivité :

- *Chalonnes, cœur de vie*

Pour ce projet, les études vont porter sur les sujets suivants :

- Revitaliser le commerce du centre-ville et conforter la dynamique commerciale chalonnaise.
- Mettre en place une stratégie de reconquête des logements vacants en centre ancien et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- Revaloriser certains espaces publics structurants.
- Améliorer les stationnements en centre-ville.
- Fluidifier l'ensemble des mobilités à l'échelle de la commune.
- Engager une réflexion sur les équipements publics et notamment sur leur avenir et leur repositionnement.
- Valoriser les atouts touristiques et patrimoniaux de la commune.
- Aménager différents sites stratégiques (Halles des Mariniers, centre des Finances Publiques, etc.).

- *Espace polyvalent et culturel*

La construction d'un Equipement polyvalent et culturel qui devrait accueillir le cinéma, une salle de spectacle, salle des fêtes ou encore un hall d'accueil pouvant accueillir des expositions, des animations ponctuelles.

Les études de programmation ont débuté en juin dernier avec pour objectif de recenser les besoins afin de proposer un équipement adapté.

- *Les Confluences*

Les confluences, est le nom donné au site de l'ex M. Bricolage. Les études ont commencé en juin et la restitution des études de faisabilité se fera en novembre. Les objectifs sur ce secteur à proximité immédiate du centre-ville sont de construire un ou plusieurs programmes immobiliers, de conserver une offre de stationnement publics équivalente à l'existant, de réaliser une traversée publique piétonne et cycliste.


Centre-ville de Chalonnes-sur-Loire
Rue Thiers
La Loire
Quai Gambetta
Rue Notre-Dame
Rue Félix Faure
d 961
Quai Victor Hugo
Rue Saint-maurille
La Loire
Rue Carnot
étang sainte-anne
d 762
Avenue du 11 novembre
Mairie
Rue du vieux pont
Avenue Gayot
Rue de saint-brieux
Rue Jean Robin
Rue du marais
d 751

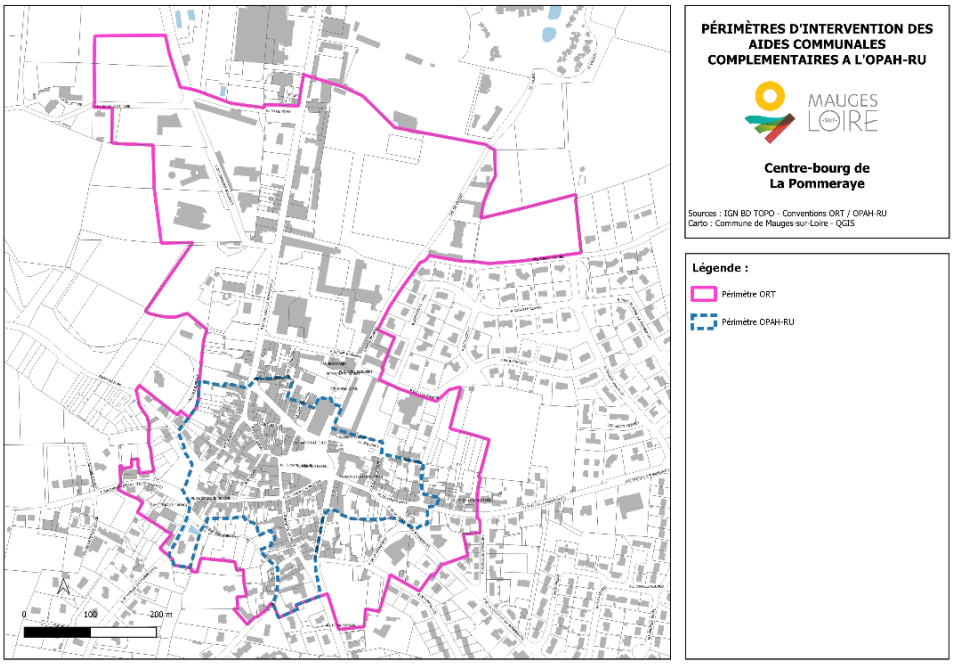
MAUGES-SUR-LOIRE

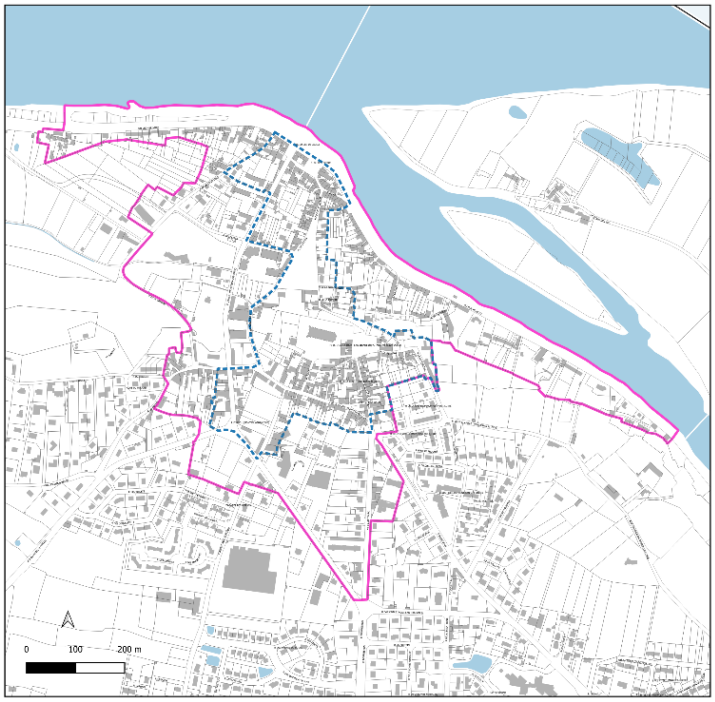
MAUGES-SUR-LOIRE bénéficie d'une convention Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation de territoire. Signée le 10 mai 2022, cette ORT est dite multisites et peut par conséquent concerné plusieurs communes de la Communauté d'agglomération de Mauges Communauté.

La convention-cadre présente les ambitions du territoire pour agir sur plusieurs domaines qui, ensemble, vont contribuer à améliorer le cadre de vie des Mauligériens et développer l'attractivité du territoire en faveur des nouveaux habitants et des entreprises. Parmi les actions phares du projet de revitalisation :

- L'habitat : le lancement de l'étude pré-opérationnelle pour engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une OPAH-Renouvellement Urbain (Mauges Communauté).
- L'urbanisme : la construction d'un quartier d'habitation et de services à la population sur l'ancienne usine Corine à LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT.
- Les espaces publics : l'aménagement de la place de la Février à Saint-Florent-le-Vieil pour conforter son rôle de place commerçante et de lieu de convivialité.
- La transition écologique : la démarche Cit'ergie visant à engager l'agglomération et ses 6 communes dans une démarche ambitieuse en faveur de l'environnement.
- Les services à la population : la construction du centre aquatique, l'extension du pôle enfance et la sécurisation de tout l'ensemble scolaire à LA POMMERAYE.
- L'activité économique : l'opération Mon centre-bourg a un incroyable commerce pour inciter les porteurs de projets à investir les commerces vacants, notamment à MONTJEAN-SUR-LOIRE.
- La culture et le patrimoine : la création d'une micro-folie, espace de rencontre entre l'art et le numérique, dans l'Abbaye de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL.

L'ensemble des projets contenus dans la convention seront engagés durant le mandat municipal en cours, jusqu'en 2026. Chacun des partenaires s'engage à contribuer à ce programme par une offre d'ingénierie sur-mesure, un soutien spécifique pour le financement des projets et la création d'un réseau d'échanges entre partenaires.





PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DES AIDES COMMUNALES COMPLEMENTAIRES A L'OPAH-RU

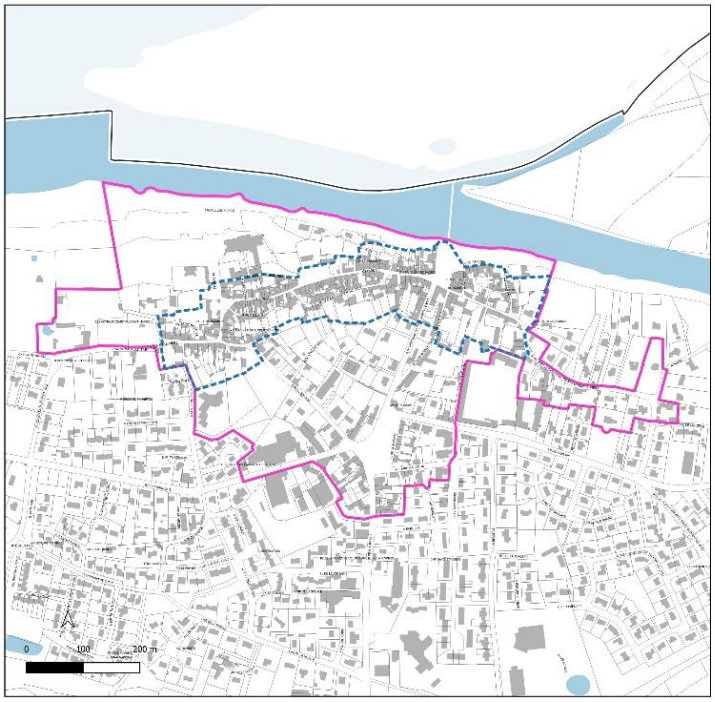
MAUGES LOIRE

Centre-bourg de Montjean-sur-Loire

Sources : IGN BD TOPO - Conventions ORT / OPAH-RU
Carto : Commune de Mauges-sur-Loire - QGIS

Légende :

- Périmètre ORT
- Périmètre OPAH-RU



PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DES AIDES COMMUNALES COMPLEMENTAIRES A L'OPAH-RU

MAUGES LOIRE

Centre-bourg de Saint-Florent-le-Vieil

Sources : IGN BD TOPO - Conventions ORT / OPAH-RU
Carto : Commune de Mauges-sur-Loire - QGIS

Légende :

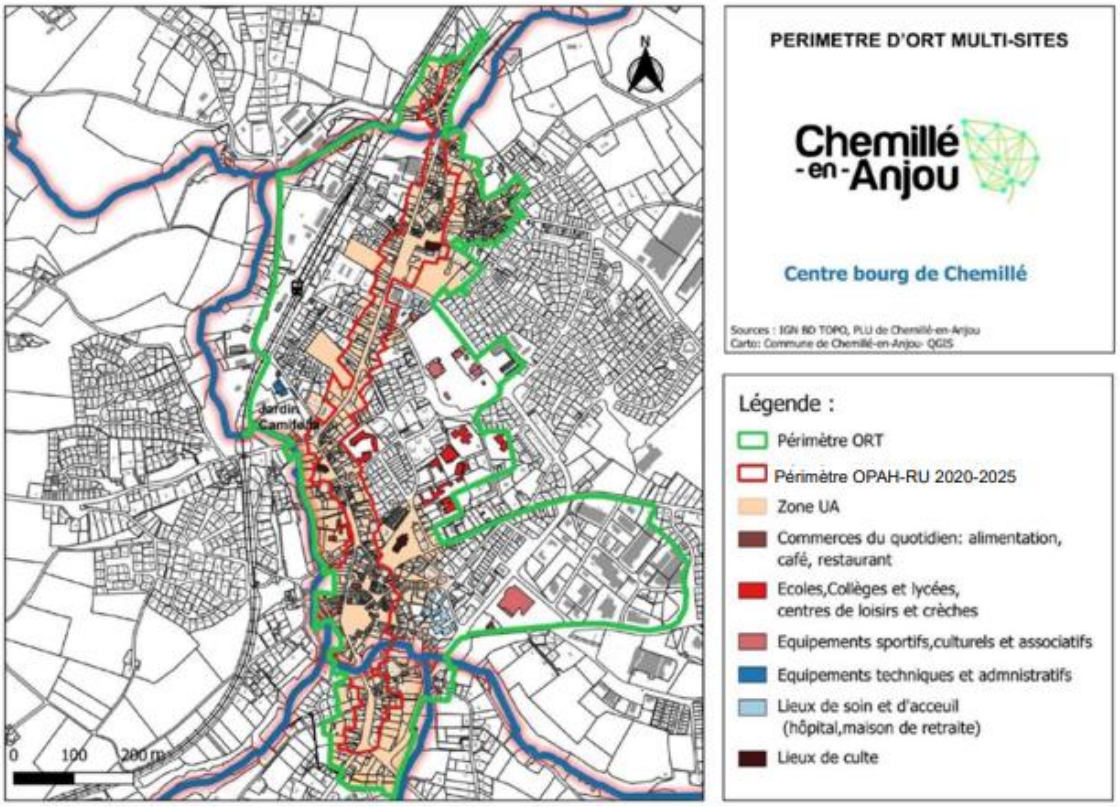
- Périmètre ORT
- Périmètre OPAH-RU

La commune de CHEMILLE-EN-ANJOU s'est récemment engagée dans l'Opération de Revitalisation de Territoire de MAUGES-SUR-LOIRE, afin d'enclencher la requalification de son centre-bourg. Le dossier chemillois comporte déjà 28 fiches-actions en cours et 14 projets en maturation, appelés à être intégrés progressivement. Parmi les réflexions engagées figurent notamment le devenir de l'ancien magasin NETTO à l'Astrée, la reconversion de la zone du Bompas vers l'habitat, la valorisation du château des Cloîtres, la construction d'un cinéma place du Château, l'avenir de la maison paroissiale de la rue de l'Arzillé ou encore la création d'un réseau de chaleur.

L'avenant officialisant cette intégration a été approuvé par Mauges Communauté et les instances compétentes. Au total, les opérations déjà inscrites représentent 86,5 millions d'euros, dont 20 % assumés par CHEMILLÉ-EN-ANJOU, soit environ 17,3 millions d'euros.

Pour Chemillé-en-Anjou

La commune de Chemillé-en-Anjou a intégré récemment l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) des Mauges. Ce dispositif national, auquel a souscrit Mauges Communauté, permet de porter un projet global de territoire pour ce qui concerne les centres-bourgs.



LYS-HAUT-LAYON

La commune de LYS-HAUT-LAYON, seconde centralité de l'Agglomération du Choletais, répond parfaitement aux caractéristiques requises à son adhésion au dispositif Petites Villes de Demain. Sa convention d'une durée de 18 mois va acter l'engagement des 3 parties prenantes que sont la commune, l'Agglomération du Choletais et l'État et permettra d'accélérer la transformation de la commune face aux enjeux actuels et futurs.

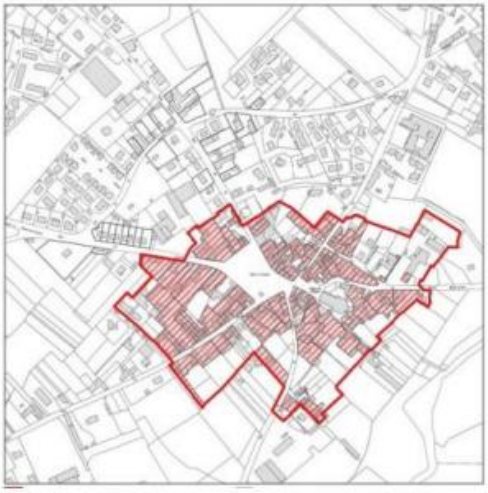
Conformément à l'axe du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) concernant la reconquête des centres bourgs, il s'agit notamment d'accroître son attractivité et de favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant.

Périmètres ci-dessous et en page suivante

Les Cerqueux-sous-Passavant



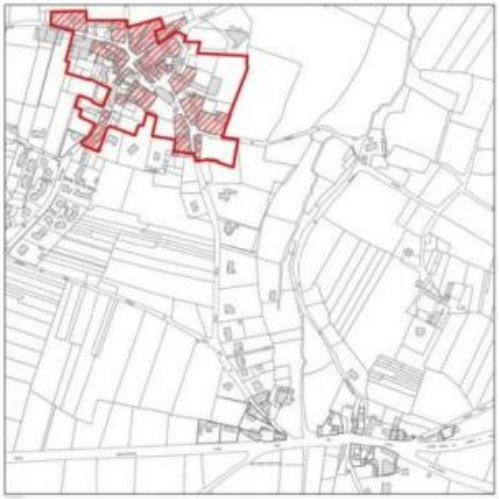
Nueil-sur-Layon



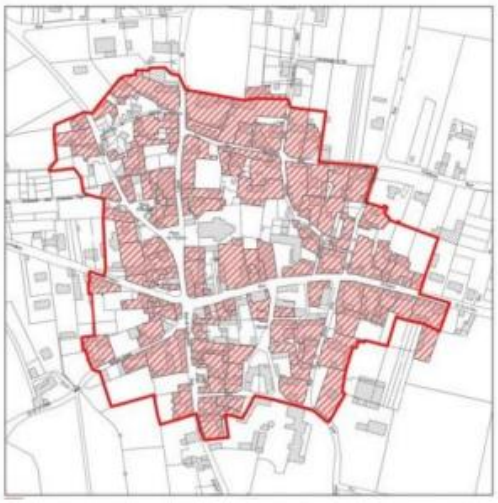
Tancoigné



Trémont



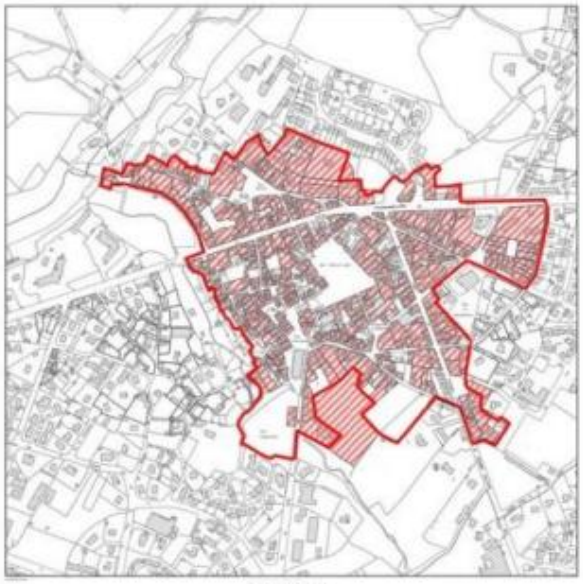
Tigné



La Fosse-de-Tigné



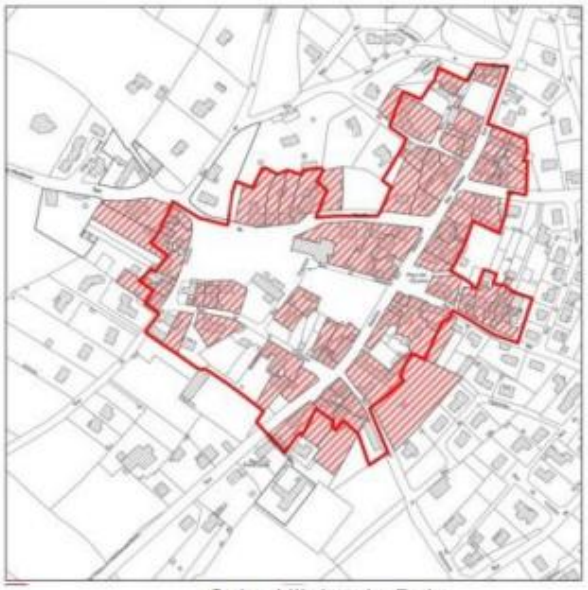
Vihiers / Le Voide / Saint-Hilaire-du-Bois



Vihiers



Le Voide

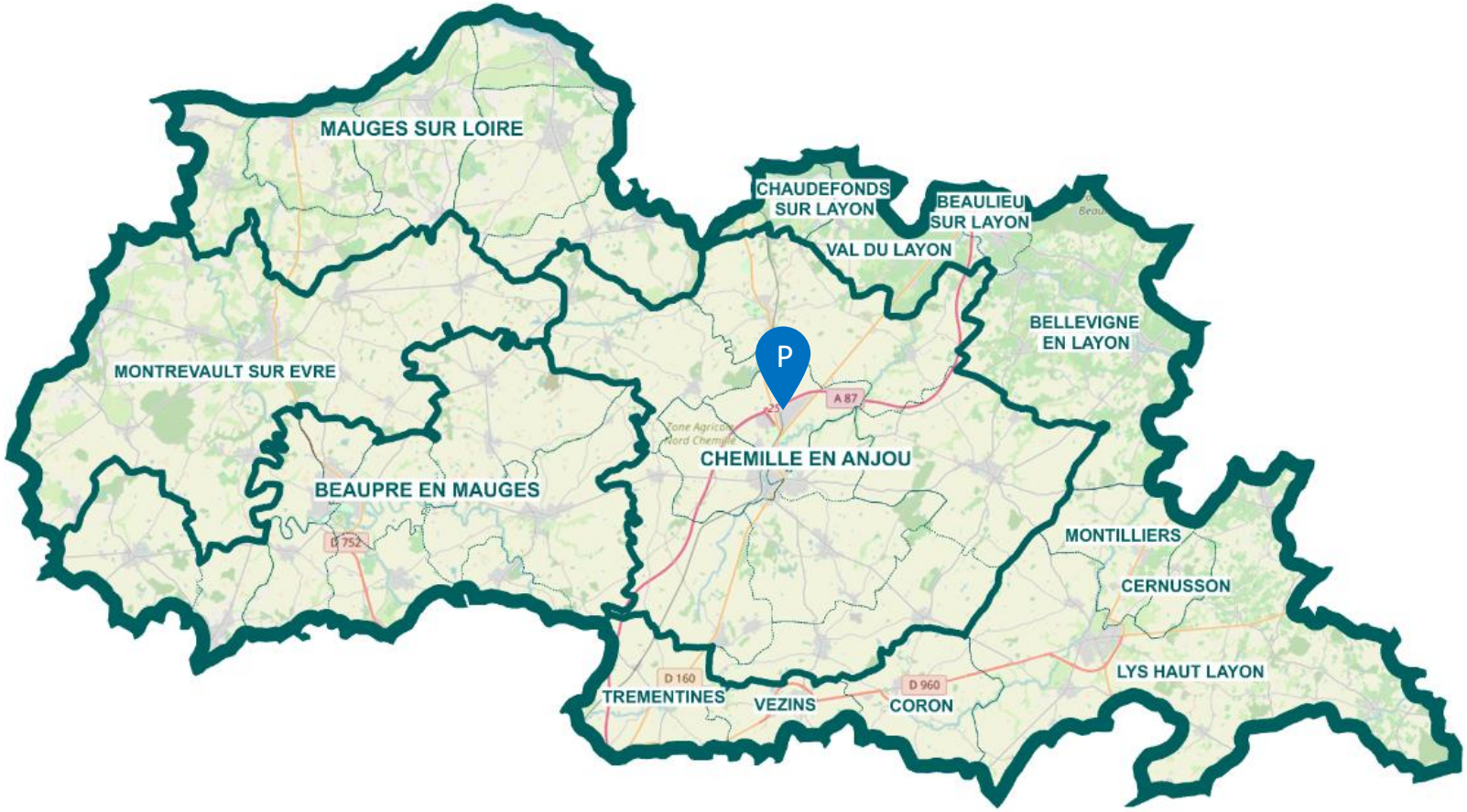


Saint-Hilaire-du-Bois

2° Informations relatives à l'environnement proche du projet

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

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



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

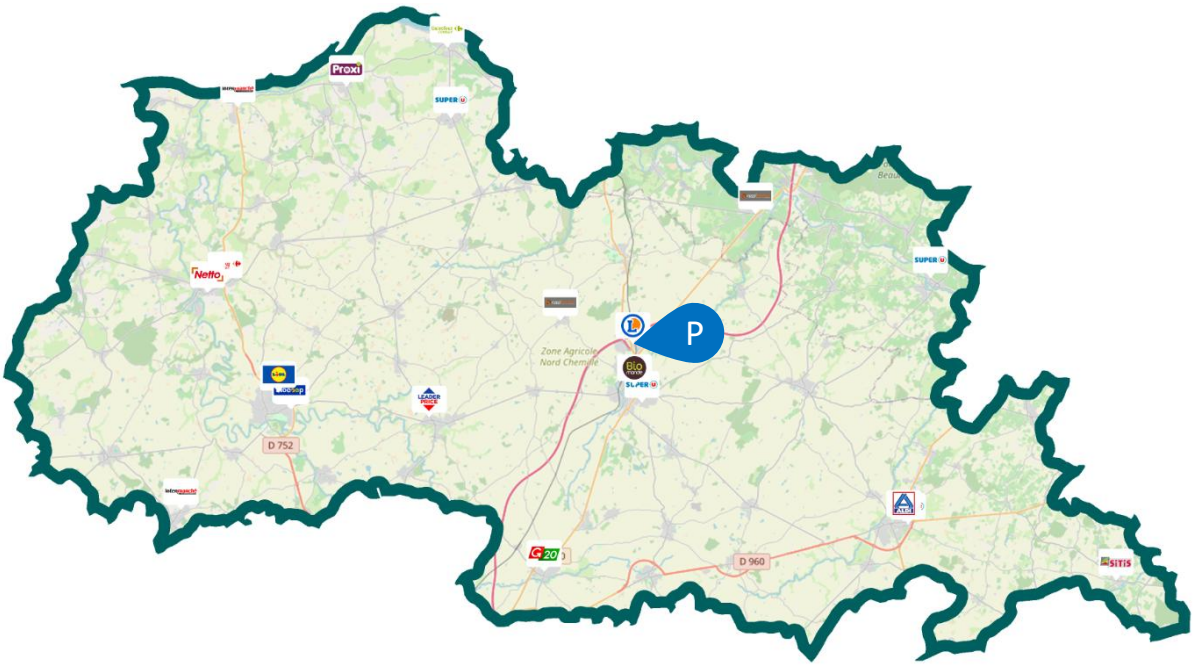
- Le relevé des équipements commerciaux dans le périmètre proche du projet

A l'échelle des villes limitrophes

L'offre commerciale des principaux pôles de la zone de chalandise figure en pages 33 à 36 : les commerces de plus de 300 m² y sont précisés ainsi que leurs surfaces de vente respectives.

Dans ce chapitre, nous nous focalisons sur l'offre alimentaire dite de « proximité » sur des surfaces égales et/ou supérieures à 120 m² compte tenu de l'offre commerciale développée par l'enseigne E. LECLERC.

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



Légende :

Découpage du périmètre d'étude

Liste des commerces alimentaires exploitant plus de 120 m² de surface de vente

CHEMILLE-EN-ANJOU	SUPER U	4 109 m²
	E. LECLERC	4 800 m²
	LIDL	900 m²
	BIOMONDE	200 m²
	COCCIMARKET	200 m²
	E. LECLERC DRIVE	5 pistes
	COURSES U	Picking
MONTREVAULT-SUR-EVRE	CARREFOUR MARKET	1 600 m²
	NETTO	1 000 m²
	CARREFOUR MARKET DRIVE	1 piste
MAUGES-SUR-LOIRE	SUPER U	2 902 m²
	INTERMARCHE SUPER	1 200 m²
	CARREFOUR CONTACT	945 m²
	PROXI	120 m²
	COURSES U	4 pistes
	LE DRIVE INTERMARCHE	2 pistes
BELLEVIGNE-EN-LAYON	SUPER U	1 800 m²
	COURSES U	5 pistes
VAL-DU-LAYON	COCCIMARKET	280 m²
LYS-HAUT-LAYON	SUPER U	3 200 m²
	ALDI	595 m²
	SITIS	390 m²
	COURSES U	9 pistes
BEAULIEU-SUR-LAYON	SPAR	150 m²
BEAUPREAU-EN-MAUGES	SUPER U	3 700 m²
	INTERMARCHE SUPER	2 997 m²
	G20	800 m²
	LIDL	720 m²
	INTERMARCHE CONTACT	490 m²
	BIOCOOP	370 m²
	COURSES U	4 pistes
	LE DRIVE INTERMARCHE	2 pistes
	LE DRIVE INTERMARCHE	6 pistes
TREMENTINES	CARREFOUR CONTACT	400 m²

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet

Le CENTRE E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU se situe dans la zone d'activités des 3 Routes, au Nord de la commune-déléguée de CHEMILLE. Il s'agit de la principale zone commerciale du territoire.



LOCALISATION DU PROJET A L'ECHELLE DE LA ZA DES 3 ROUTES

1	CENTRE E. LECLERC	7	OUTFIT SHOP	13	MARIE BLANCHERE
2	E. LECLERC DRIVE	8	BUREAU VALLEE	14	POINT S
3	ACTION	9	BIB'S	15	CORTIZO
4	MAXI ZOO	10	BRICORAMA	16	PIERRE TRANSPORTS
5	CENTRAKOR	11	V AND B	17	GMB
6	GRAIN DE MALICE	12	GEMO	18	ISOVER

- Les halles et marchés recensés

▶ *Source : jours-de-marche.fr, beaupreauenmauges.fr, mauges-sur-loire.fr, osezmauges.fr, trementines.com, mairie-de-vezins.com, lyshautlayon.fr*

CHEMILLE-EN-ANJOU : commune d'implantation

Marché de Chemillé (Place des Perrochères)

Le jeudi de 8h à 13h.

Vente de produits alimentaires

Situé à 4 km du projet (7 minutes en voiture)

Marché de La Tourlandry (Place de l'Eglise)

Le vendredi de 15h30 à 19h.

Vente de produits alimentaires

Situé à 5,4 km du projet (6 minutes en voiture)

Marché de La Jumellière (Place de l'Eglise)

Le vendredi de 15h30 à 19h.

Vente de produits alimentaires

Situé à 2,6 km du projet (5 minutes en voiture)

Marché de Chemillé (Place Saint-Pierre)

Le samedi de 8h à 13h.

Vente de produits alimentaires

Situé à 2,4 km du projet (4 minutes en voiture)

BEAUPREAU-EN-MAUGES : commune limitrophe

Marché de Beaupréau (Place du 11 novembre)

Le lundi matin de 8h à 13h.

Vente de produits alimentaires et de vêtements.

Situé à 24,2 km du projet (25 minutes en voiture).

Marché de Beaupréau (Place du Maréchal Leclerc)

Le vendredi après-midi de 16h30 à 20h.

Situé à 24 km du projet (24 minutes en voiture).

Marché de Jallais (Place des Halles)

Le vendredi matin de 8h à 13h.

Vente de produits alimentaires et de vêtements.

Situé à 17 km du projet (13 minutes en voiture).

Marché de Gesté (Place du Maréchal Leclerc)

Le mardi matin de 7h à 13h.

Vente de produits alimentaires et de vêtements.

Situé à 35,6 km du projet (34 minutes en voiture).

Marché de Villedieu-la-Blouère (Place de l'Eglise)

Le jeudi matin de 8h à 13h.

Vente de produits alimentaires et de vêtements.

Situé à 32,5 km du projet (34 minutes en voiture).

MAUGES-SUR-LOIRE : commune limitrophe

Marché de Saint-Florent-Le-Vieil (Parking du pôle famille, rue Pierre Maussion)

Le mercredi matin de 8h30 à 12h30.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 34,2 km du projet (36 minutes en voiture).

Marché de la Pommeraye (Place Fernand Esseul)

Le samedi matin de 9h à 13h.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 20,4 km du projet (21 minutes en voiture).

MONTREVAULT-SUR-EVRE : commune limitrophe

Marché de Montrevault (Place de la Poste)

Le mercredi matin de 9h30 à 12h45.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 32,1 km du projet (31 minutes en voiture).

Marché de la Chaussaire (Parking du Centre)

Le mardi de 16h à 19h.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 40,4 km du projet (39 minutes en voiture).

Marché de Saint-Quentin-en-Mauges (Rue des Métiers)

Le vendredi de 14h45 à 18h30.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 18,5 km du projet (20 minutes en voiture).

Marché de Saint-Pierre-Montlimart (42 rue de la Poindasserie)

Le vendredi de 14h à 19h.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 32,2 km du projet (32 minutes en voiture).

TREMENTINES : commune limitrophe

Marché de Trémentines (Place Hubert Cassin)

Le mercredi matin de 7h30 à 13h.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 15,3 km du projet (18 minutes en voiture).

VEZINS : commune limitrophe

Marché de Vézins (Place du Général de Gaulle)

Le mardi de 7h30 à 13h.

Vente de produits alimentaires et de vêtements.

Situé à 15,3 km du projet (19 minutes en voiture).

BEAULIEU-SUR-LAYON : commune limitrophe

AMAP la Belloquoise (Rue de l'Orée)

Le mardi de 18h à 19h.

Vente de produits alimentaires.

Situé à 15 km du projet (16 minutes en voiture).

LYS-HAUT-LAYON : commune limitrophe

Marché de Vihiers (Place Charles de Gaulle)

Le mercredi matin de 8h30 à 12h45.

Vente de produits alimentaires et de vêtements.

Situé à 22,2 km du projet (25 minutes en voiture).

Insertion du projet



- L'étude de la vacance commerciale

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

Nous avons mené par relevé terrain les 14 au 17 octobre 2025, une étude nous permettant d'identifier les commerces en activité, ceux faisant l'objet de projets locaux et ceux actuellement vacants : nous mesurons ainsi un taux de vacance commerciale sur ces centralités.

Nous identifions ainsi plusieurs taux que sont :

La vacance commerciale brute :

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

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

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

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

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

La vacance commerciale nette :

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

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

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

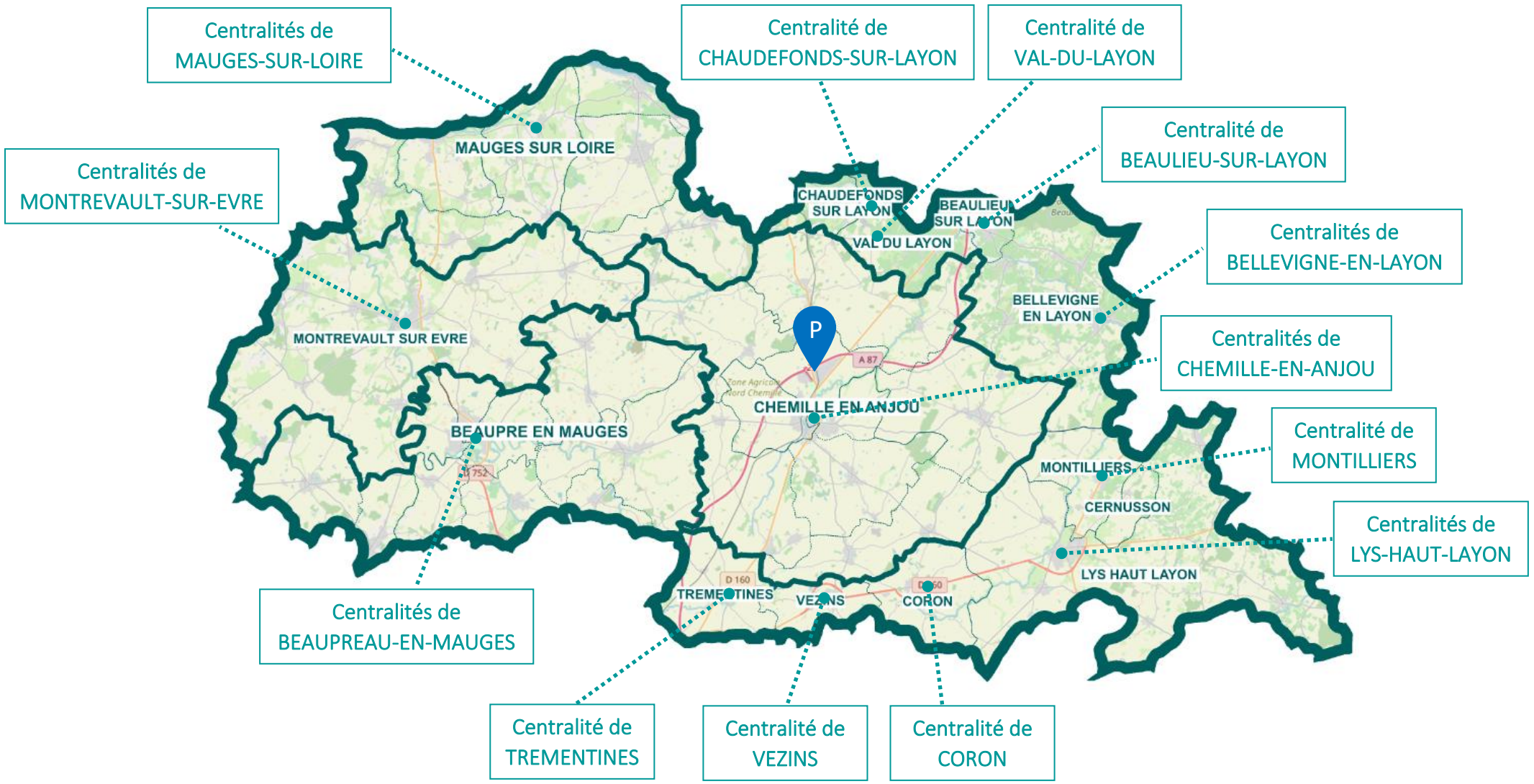
Nous identifions comme centre-ville, centre-bourg ou centre commerçant, les espaces caractérisés par une concentration géographique importante de points de vente dans un espace restreint.



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

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

Carte du périmètre d'étude



SYNTHESE DE L'ETUDE

Le taux de vacance commerciale au sein des centres-villes de CHEMILLE-EN-ANJOU et de ses communes limitrophes s'élève à 19,44 %, un taux supérieur à la moyenne nationale (12,5 %).

Malgré la présence de nombreux locaux vacants sur le territoire, il est important de préciser que la demande porte sur la création par « transfert » d'un drive E. LECLERC rattaché à l'hypermarché E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU. La création de 8 pistes et l'implantation d'un concept Seconde Main / Location E. LECLERC de 597 m² de surface de vente, apparaissent incompatibles avec une installation en centre-ville et/ou en centre-bourg.

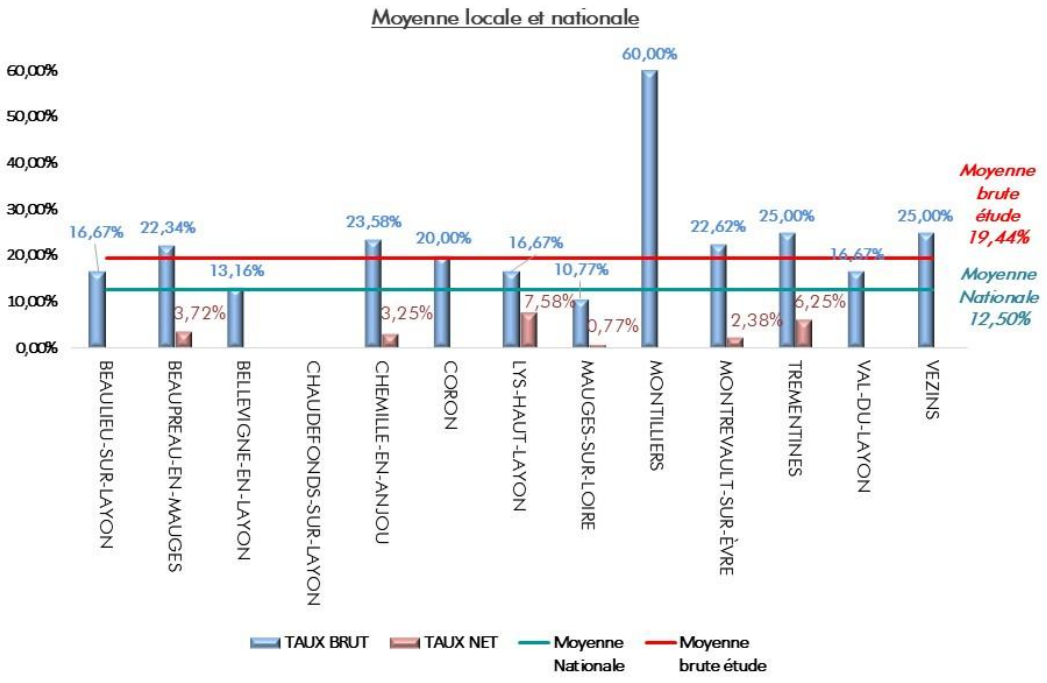


SYNTHESE GENERALE

VILLE	NOMBRE DE COMMERCES TOTAL	NOMBRE DE COMMERCES VACANTS	TAUX BRUT	LOCAUX A LOUER / A VENDRE	TAUX NET	COMMERCES ACTIFS	EN COURS DE REHABILITATION
BEAULIEU-SUR-LAYON	6	1	16,67%	0	0,00%	5	0
BEAUPREAU-EN-MAUGES	188	42	22,34%	7	3,72%	146	1
BELLEVIGNE-EN-LAYON	38	5	13,16%	0	0,00%	33	0
CHAUDEFONDS-SUR-LAYON	2	0	0,00%	0	0,00%	2	0
CHEMILLE-EN-ANJOU	123	29	23,58%	4	3,25%	94	0
CORON	5	1	20,00%	0	0,00%	4	0
LYS-HAUT-LAYON	66	11	16,67%	5	7,58%	55	0
MAUGES-SUR-LOIRE	130	14	10,77%	1	0,77%	116	0
MONTILLIERS	5	3	60,00%	0	0,00%	2	0
MONTREVAULT-SUR-ÈVRE	84	19	22,62%	2	2,38%	65	1
TREMENTINES	16	4	25,00%	1	6,25%	12	0
VAL-DU-LAYON	12	2	16,67%	0	0,00%	10	0
VEZINS	4	1	25,00%	0	0,00%	3	0
TOTAL	679	132	19,44%	20	2,95%	547	2



SYNTHESE GENERALE



CHEMILLE-EN-ANJOU : commune d'implantation



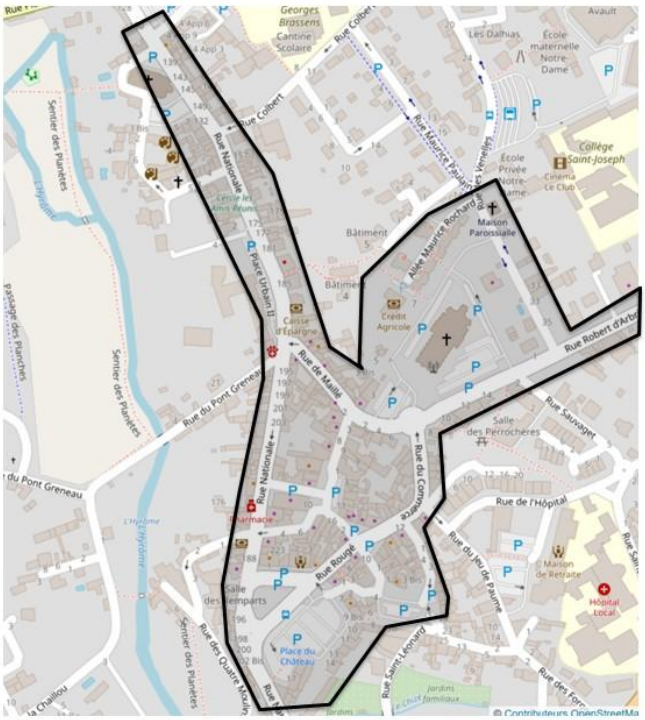
Taux de la commune entière
TAUX BRUT : 23,58 %
TAUX NET : 3,25 %

Taux de Chemillé
TAUX BRUT : 21,33 %
TAUX NET : 4 %

Taux des communes déléguées
TAUX BRUT : 27,08 %
TAUX NET : 2,08 %



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CHEMILLE

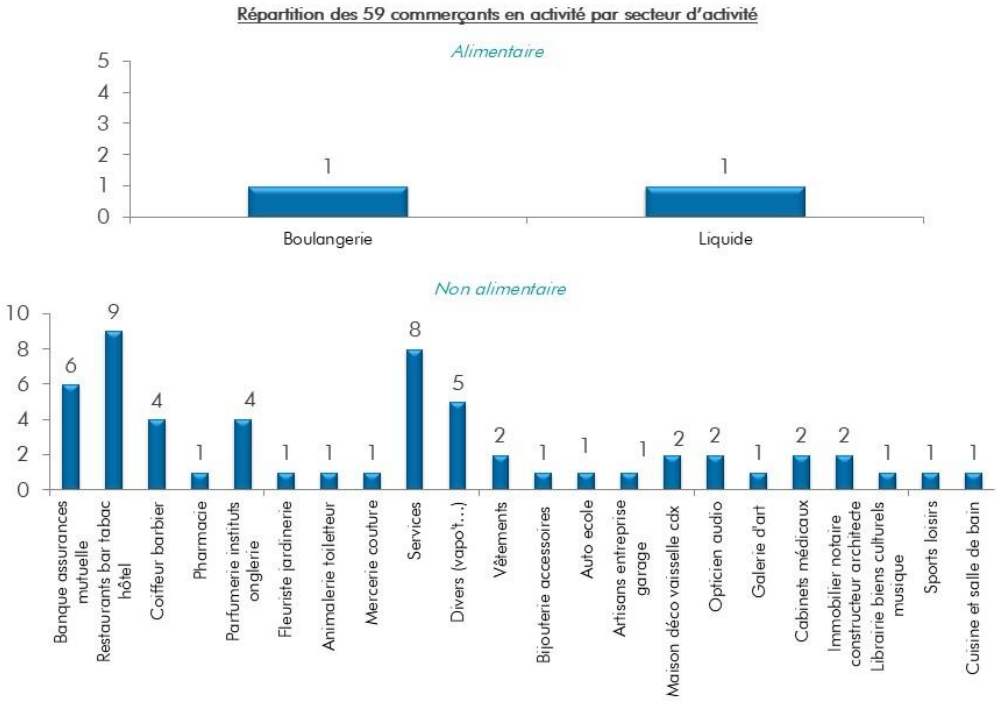


CHEMILLE

TAUX BRUT : 21,33 %
TAUX NET : 4 %



CHEMILLE – RELEVE DES ACTIVITES





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	
BOULANGERIE	Le Pub 651	**BANQUE ASSURANCE**	Afocg Training Association Accounting And Management
La grigne d'argent	La Brasserie crêperie grill	Crédit Agricole - Banque Assurance	Mam Les P'tites Pousses
LIQUIDE CAVE	Le Mouton Blanc	Mutuelle de Poitiers - Lolita BESSON	Coordination Rurale 49
Cave ceptembre	Istanbul kebab grill	SG	Manpower
	Tutti Pizza	FINEO- Courtiers en Prêts	Artus Intérim
	Le Café du Commerce	Caisse d'Epargne	**Artisan ETS garage**
	Bar Tabac La Renaissance	Préaltys Finance Courtier	H2L peinture ravalement
	La Mammina	**AUTO ECOLE**	
	Crêperie Les saveurs de Jean	Planète Conduite Verniau	
		CABINETS MEDICAUX	
		Jannick Poupet Ergothérapeute	
		Moreau Denis - Stefan NICHITA SCM dentiste	
		SERVICES DIVERS	
		Adecco	
		Agency Intérim Synergy	
		Bien Dans Maison	

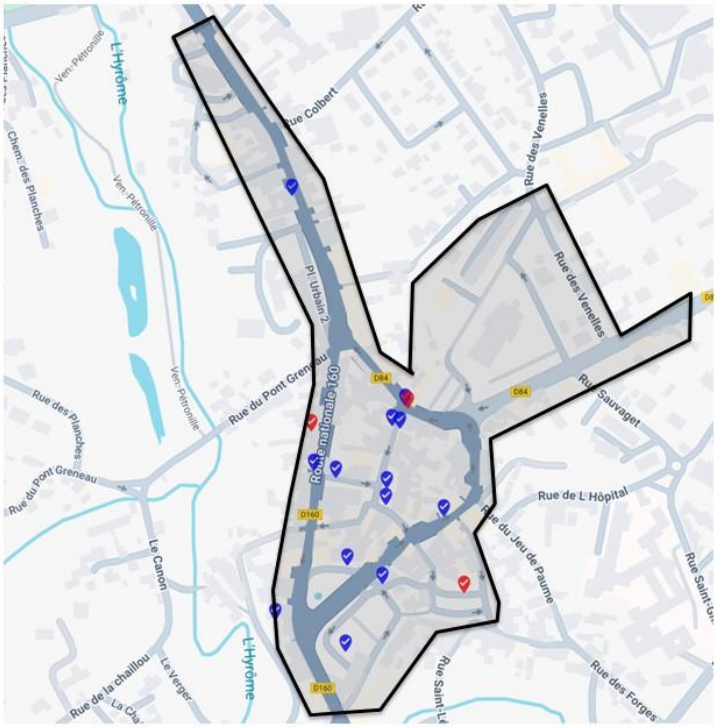


LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire		
VETEMENT	**COIFFURE BARBIER**	**IMMOBILIER NOTAIRE**
Espace Mariage	Le P'tit Salon	AMP Loire Immobilier
Lingerie Coup d'cœur	Style Me by Naoli - Coiffeur	"Du Conseil à l'Acte" - Me Alexandra LANGLOIS
MAISON DECO	A Votre Image	**BIJOUTERIE**
La P'tite Fabric	Bio Coif'	Bijouterie Blanchard
L'Atelier des Remparts	**INSTITUT PARFUMERIE**	**ANIMAUX TOILETTAGE**
CUISINE SDB	L'ilot Vénus Sarl	Pil' Poils Salon De Toilettage
Cuisines Delm	Phénomène audioprothésiste	**GALERIE D ART**
FLEURISTE	Flav's Beauty	Anjou bio deco
Areka Fleuriste	Institut Beauté d'Ange	**COMMERCES DIVERS**
LIBRAIRIE	**OPTICIEN AUDITION**	Vaps Concept - CBD Concept
Bouquinerie L'ombre des pages	Atol mon Opticien	Froger Jean-François photographe
SPORT LOISIRS	Atol Audition	Arbre de Vie Entre Ciel et Terre
Run & Bike Shop	**MERCERIE COUTURE**	Cristals_tattoo
PHARMACIE	Lalie et Laly Mercerie - Magasin SINGER	Laverie fer & ref'r
Pharmacie Bobinet		



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 16 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue du commerce



Place croix Boulay



Rue de Maillé







Place du château









Rue nationale



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE
SOIT : 16 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre







Rue marchande





Place St Jacques



Place des halles



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CHEMILLE EN ANJOU communes déléguées





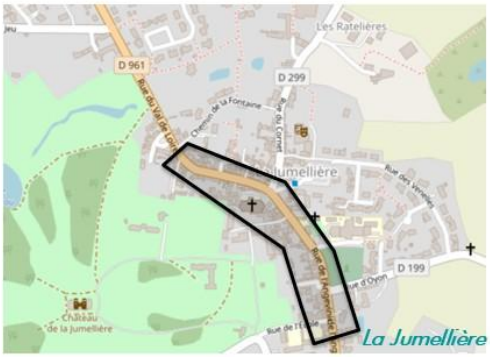






PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CHEMILLE





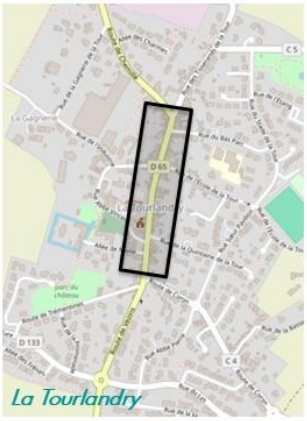






PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CHEMILLE



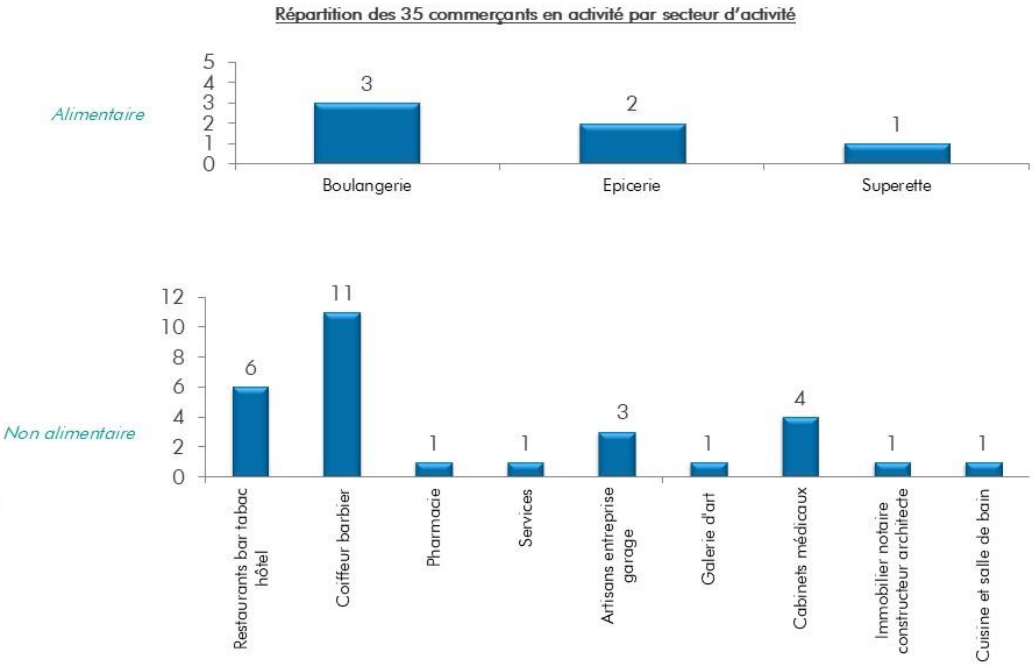








CHEMILLE EN ANJOU communes déléguées – RELEVE DES ACTIVITES



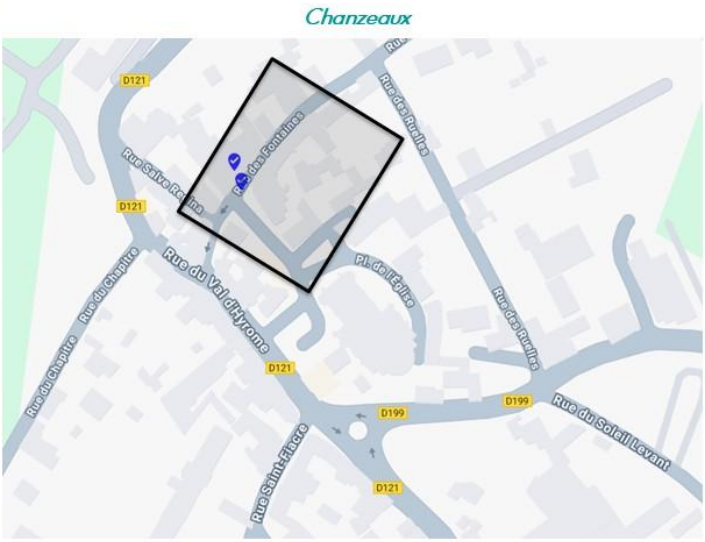


LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**COIFFEUR BARBIER**	Le Relais du Layon	**CABINETS MEDICAUX**	Jordan Pasquier - Plombier Chauffagiste à Chemillé
Brin Thierry boulangerie	Atmosf'hair30	Café de la Mairie	Pouezat Bettina kiné	Actionnet Industrie
Boulangerie Eddy Léger	Mademoiselle barbu	Chez Mino	Roulet Aurèlie infirmière	Garage 2N AUTO
L'Harmonie des Saveurs	Au peigne fin	L'embuscade	Fouquet Hélène psychomotricienne	
EPICERIE	Chez Yoann	L entrepotes	Dr Babin médecine générale	
Le P'tit Marché des Melayons	Hair's tendance	Chez Tonton	**GALERIE D'ART**	
L'essentiel	Béa'Gis Coiffure		Galerie de l'arbre bleu	
SUPERETTE	Salon Ô d'Ange		**SERVICE DIVERS**	
CocciMarket	Patou Coiffure		Bibliothèque	
	L' coiff 2 coiffure			
	Bulle D'Hair Sainte Christine			
	Hair'Body			
	PHARMACIE			
	Pharmacie Chupin			
	CUISINE SDB			
	Brouard Samuel menuiserie cuisine			
	IMMOBILIER CONSTRUCTEUR			
	Maître d'Œuvre, Architecte Durand Thibault - Valan			



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





Rue des fontaines



Rue des fontaines

Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La Salle de Vihiers





Rue principale

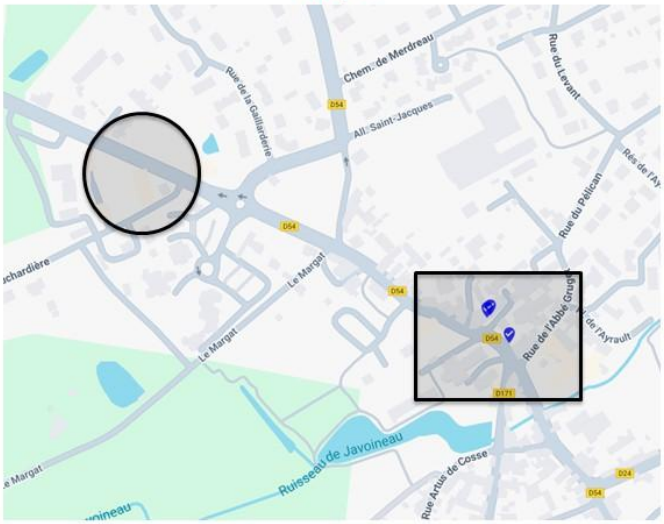
Légende:

Locaux à vendre ou à louer



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Valanjou





Place St Pierre





Impasse St Jean

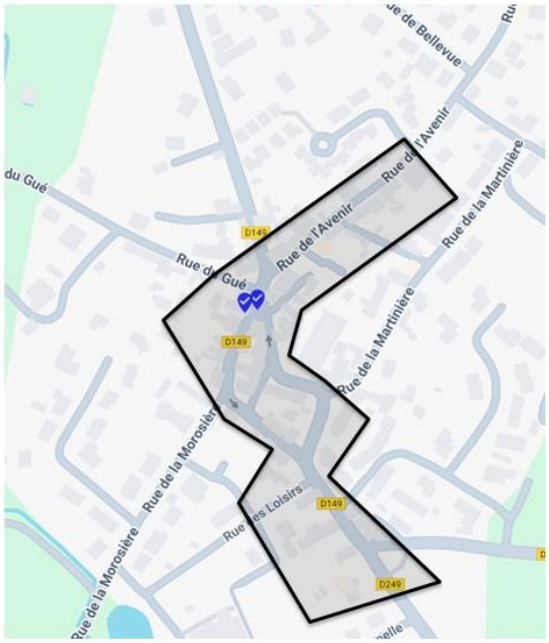
Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Neuville en Mauges





Rue de l'Abbé Florent



Rue François Cougoul

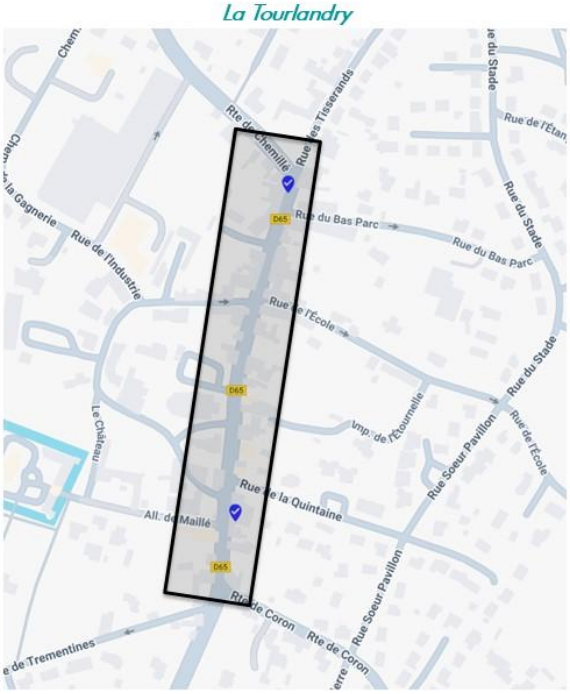
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La Tourlandry







Rue Geoffroy de la Tour-Landry

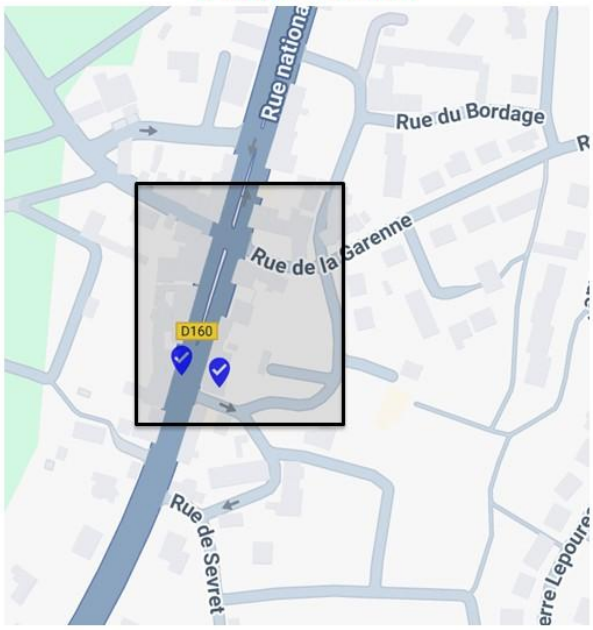
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

St Georges des Gardes





Rue nationale



Place de l'église

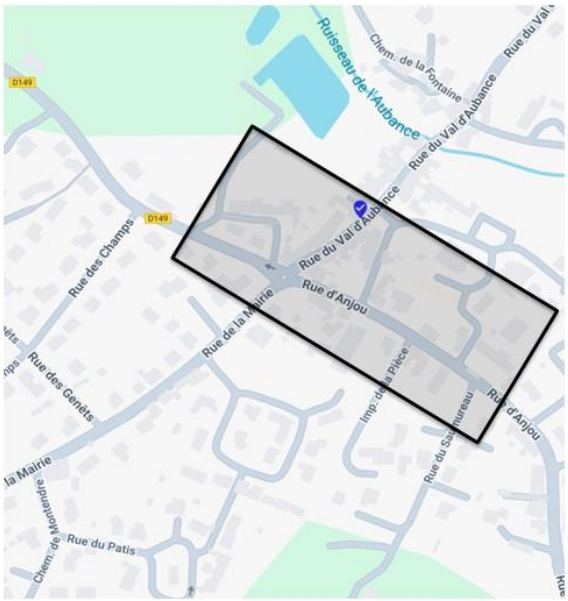
Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

St Lezin





Rue du Val d'Aubance

Légende:

Locaux fermés

Le relevé des commerces en activité et vacants des centres-villes des communes limitrophes à CHEMILLE-EN-ANJOU est présenté en annexes du présent document.

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

▶ *Source : Géoportail*

- Le relevé des espaces agricoles

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Découpage du périmètre d'étude

RPG 2023 – GEOPORTAIL :

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



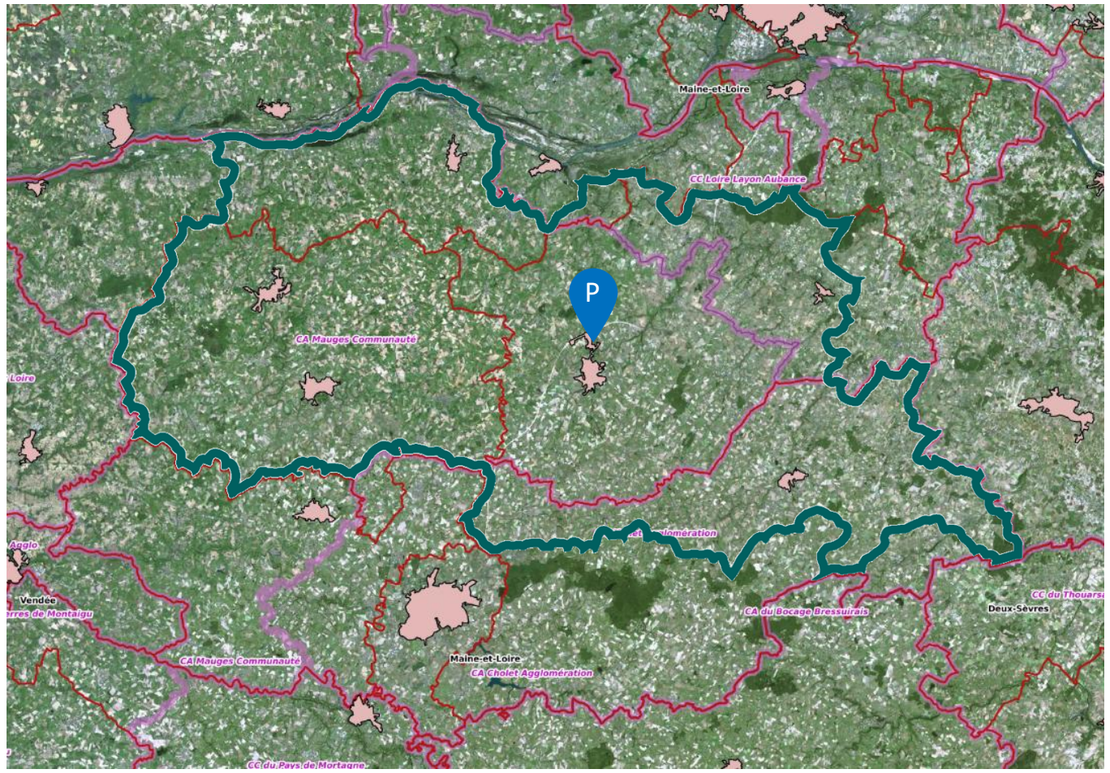
La zone d'étude est peu urbanisée. Compte tenu de son caractère rural, elle comporte de très nombreux espaces agricoles.

Les cultures fourragères (herbe, maïs, fourrage et ensilage réunis) représentent les surfaces les plus importantes. Néanmoins, nous recensons également de la viticulture au Nord du périmètre d'étude avec les vins du Val de Loire.

Le projet n'aura aucun impact sur les espaces agricoles car il ne vient pas s'implanter sur un espace dédié à cet effet.

- Le relevé des activités industrielles et tertiaires

A l'échelle des villes limitrophes



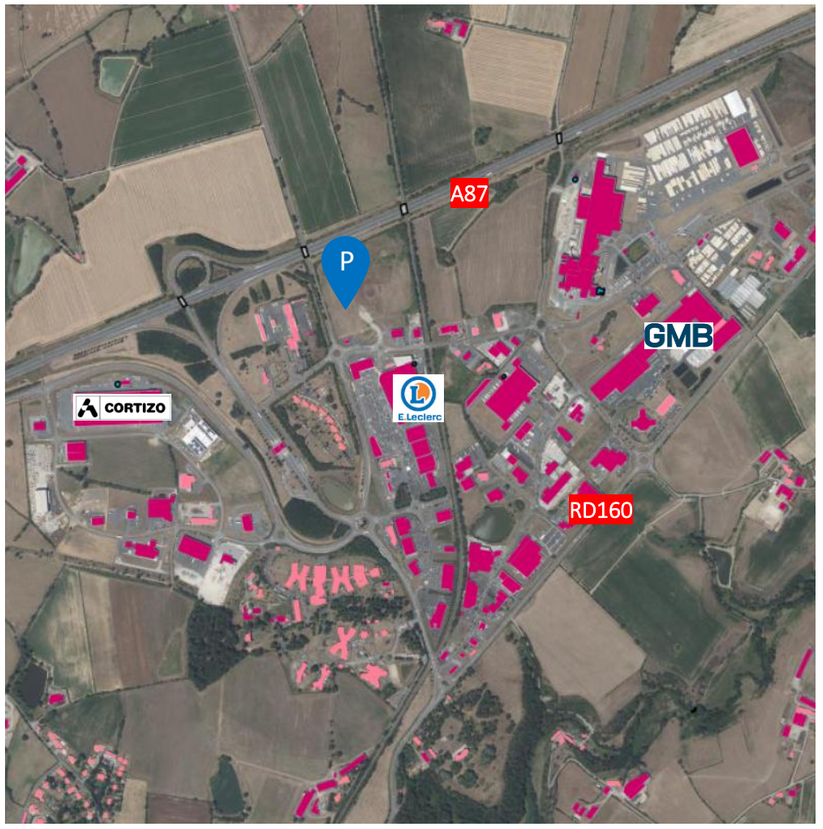
Légende :

Découpage du périmètre d'étude

Bâtiments – GEOPORTAIL :

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

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet

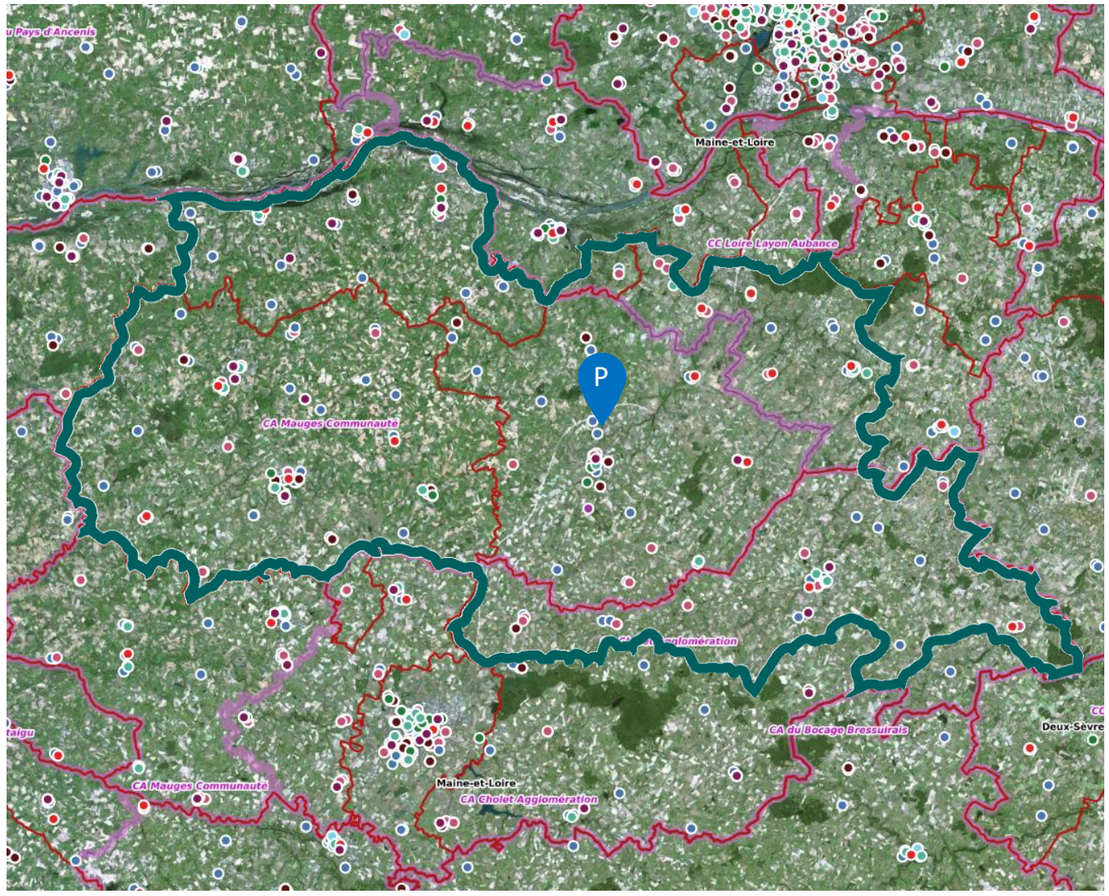


A l'image des autres villes françaises, la majorité des bâtiments à caractère économique se situent en périphérie de la ville. Ces vues aériennes marquent très nettement le retrait des zones d'activités économiques par rapport à la centralité urbaine. En effet, ces zones se structurent autour des principaux axes routiers favorisant ainsi leur desserte.

Le projet s'implante au sein de la tâche urbaine de CHEMILLE-EN-ANJOU et ne viendra donc pas l'étendre. Il s'implante plus particulièrement au sein d'une zone dédiées aux activités économiques ce qui permettra de créer une mutualisation des déplacements.

- Le relevé des équipements publics

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Equipements publics – GEOPORTAIL :

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

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



La répartition des équipements liés à la petite enfance est assez homogène sur le territoire et répond quantitativement à la demande. L'enseignement maternel et primaire est assuré par un nombre important d'écoles bien réparties sur le territoire et répondant également à la demande. Les collèges sont quant à eux concentrés sur les pôles majeurs.

Concernant la santé, les équipements sont concentrés sur les principales communes déléguées comme CHEMILLE, BEAUPREAU, LYS-HAUT-LAYON, CHALONNES-SUR-LOIRE et SAINT-PIERRE-MONTLIMART.

Les équipements structurants (culturels, sportifs et loisirs) sont majoritairement concentrés dans les principaux pôles urbains du territoire.

Un territoire multipolaire qui concentre de nombreux équipements publics et permet de répondre à la demande des habitants.

c) Le relevé des friches commerciales

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

▶ *Source : étude POLYGONE par relevé terrain du 14 au 17 octobre 2025, CEREMA 2025*

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

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

<u>Justification de non-implantation au sein d'une des friches identifiées en pages suivantes :</u>

Le projet ne pourra pas s'implanter dans l'une des friches identifiées lors de notre relevé de terrain réalisé du 14 et 17 octobre 2025. En effet, celles-ci ne présentent pas les conditions nécessaires à l'accueil des concepts Drive et Seconde Main / Location E. LECLERC.

- 7 des 9 friches identifiées (friches 1, 3, 4, 5, 7, 8 et 9) nous ne disposons d'aucune information sur leur devenir (mise en location ou en vente). La friche n°5 fait également l'objet d'une réflexion de reprise dans le cadre du projet ORT de la commune ;
- 5 des 9 friches sont également situées à proximité immédiate d'habitations (friches 5 à 9) en faisant des sites incompatibles avec l'implantation d'un service Drive entraînant des flux de clientèle voire de livraison tout au long de la journée ;
- 6 des 9 friches étudiées (friches 1, 3, 4, 6, 8 et 9) disposent de surfaces trop petites pour permettre l'exploitation des 3 concepts dans un seul et même bâtiment.

Il convient de rappeler que le projet s'implantera ainsi au Nord de la ZA des 3 Routes, sur un espace déjà entièrement artificialisé et sur lequel le projet viendra créer 3 300,5 m² d'espaces verts. Le bâtiment créé permettra de mutualiser le service Drive et le concept Location déjà existants et ainsi de ne pas bouleverser les habitudes d'achats avec un bâtiment situé à seulement 150 mètres de leur implantation actuelle. Ces deux services seront mutualisés avec un nouveau concept Seconde Main pour lequel il n'existe actuellement aucune offre sur le territoire. Cette implantation permettra également une mutualisation de déplacements avec l'ensemble commercial dans lequel s'inscrit le projet.

CHEMILLE-EN-ANJOU : commune d'implantation



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville CHEMILLE EN ANJOU



ZAC DES TROIS ROUTES

Ces friches sont situées dans la zone – UC



FRICHE 1

SUPERFICIE (estimation) : 190 m²

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

Local à louer



FRICHE 3

SUPERFICIE (estimation) : 300 m²



FRICHE 2

SUPERFICIE : 1 187 m² dont 743 m² de surface de vente



FRICHE 4

SUPERFICIE (estimation) : 180 m²

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



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville CHEMILLE EN ANJOU



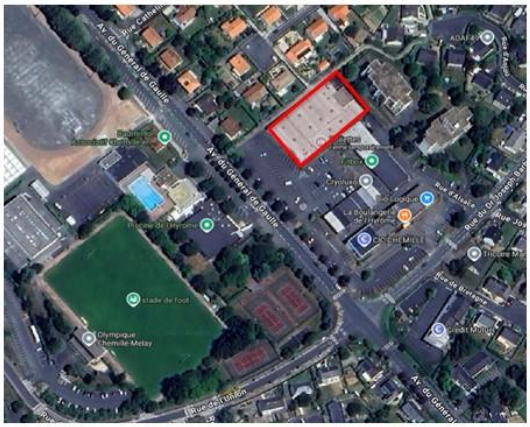
FRICHE 5

SUPERFICIE (estimation) : 2 000 m²

EX-magasin NETTO

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

La commune a engagé des réflexions concernant le devenir de cette friche.



Rue de Lorraine

Cette friche se situe dans la zone – UCm



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville CHEMILLE EN ANJOU



Local à vendre

FRICHE 6

SUPERFICIE : 558 m²



Rue d'Anjou, La Chapelle Rousselin

Cette friche se situe dans la zone – UB

BEAUPREAU-EN-MAUGES : commune limitrophe



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville BEAUPREAU EN MAUGES



FRICHE 7

SUPERFICIE : 800 m²

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



Rue des Mauges , LA POITEVINIERE

Cette friche se situe dans la zone - UB

LYS-HAUT-LAYON : commune limitrophe



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LYS HAUT LAYON



FRICHE 8

SUPERFICIE (estimation) : 200 m²

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



215 Rue du Lys, Le Voide

Cette friche se situe dans la zone - UA
- Zone destinée à l'habitat et aux activités ne générant pas de nuisances



RELEVÉS DES LOCAUX VACANTS - Hors périmètre centre-ville LYS HAUT LAYON



FRICHE 9

SUPERFICIE (estimation) : 170 m²

Ancien BAR - RESTAURANT

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



3 rue du Livier, Trémont

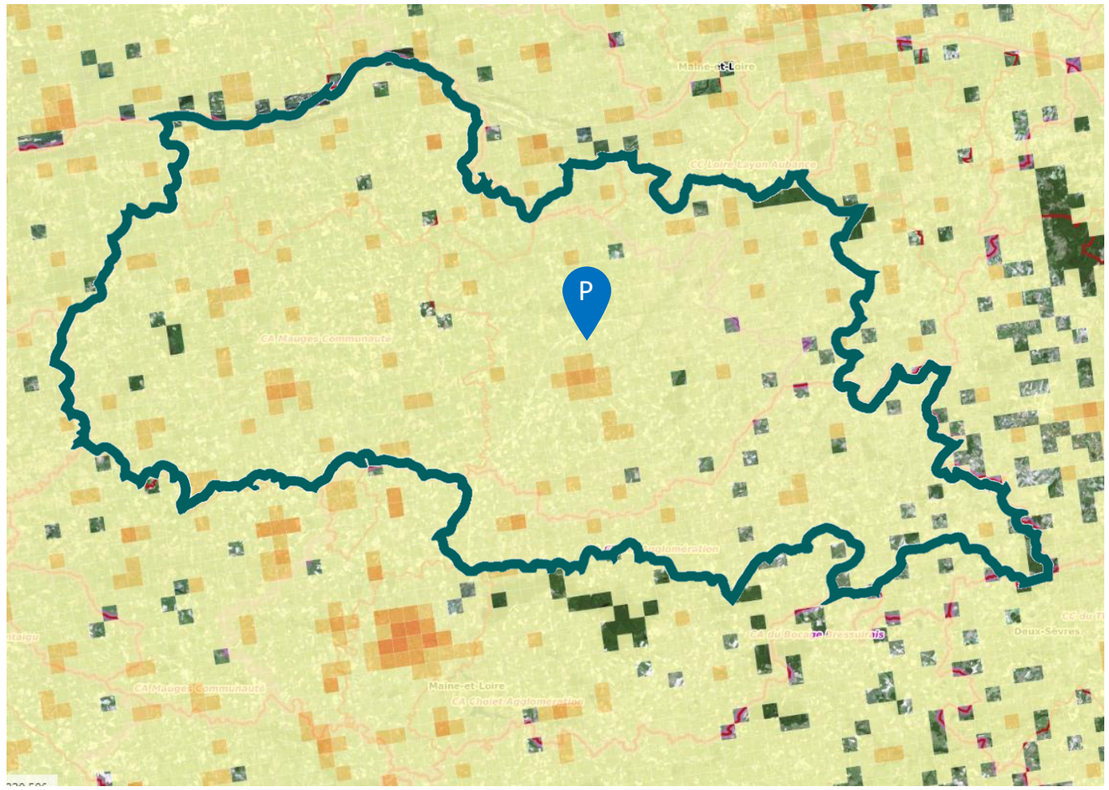
Cette friche se situe dans la zone - UA
- Zone correspond à l'urbanisation ancienne du bourg et du pont de Trémont caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions

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

▶ *Source : Géoportail, INSEE 2025*

LA DENSITE DE POPULATION PAR KM²

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Nombre d'individus par km²

- 0 - 400
- 400 - 1500
- 1500 - 3500
- 3500 - 7000
- 7000 - 12000
- 12000 - 25000
- 25000 - 110000
- Valeur secrétisée

Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



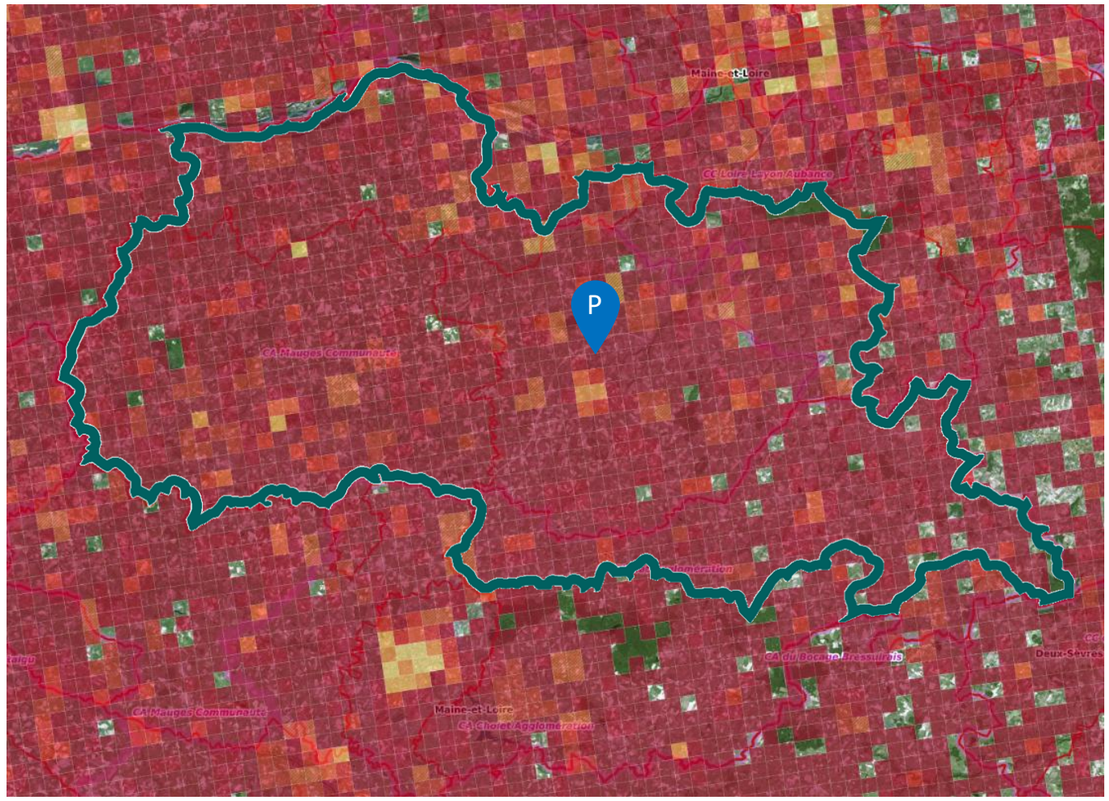
En terme de poids démographique, le territoire de la zone de chalandise représente plus de 120 000 habitants. La quasi-totalité des communes présente des densités faibles : inférieures à 200 habitants au km². Ces densités s'expliquent par le caractère rural et agricole du territoire ainsi que par l'absence de pôle urbain majeur.

Autour du site d'implantation du projet, la densité de population est faible voire inexistante puisque nous nous situons dans une zone dédiée à l'activité économique.

Le projet s'insère dans un territoire peu dense aux caractéristiques rurales. En effet, la démographie modeste couplée à l'étendue du périmètre n'engendre pas une forte densité de population.

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

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Part des ménages en maison

- 0% - 28%
- 28% - 50%
- 50% - 68%
- 68% - 80%
- 80% - 90%
- 90% - 95%
- 95% - 100%
- Valeur secrétisée

Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet

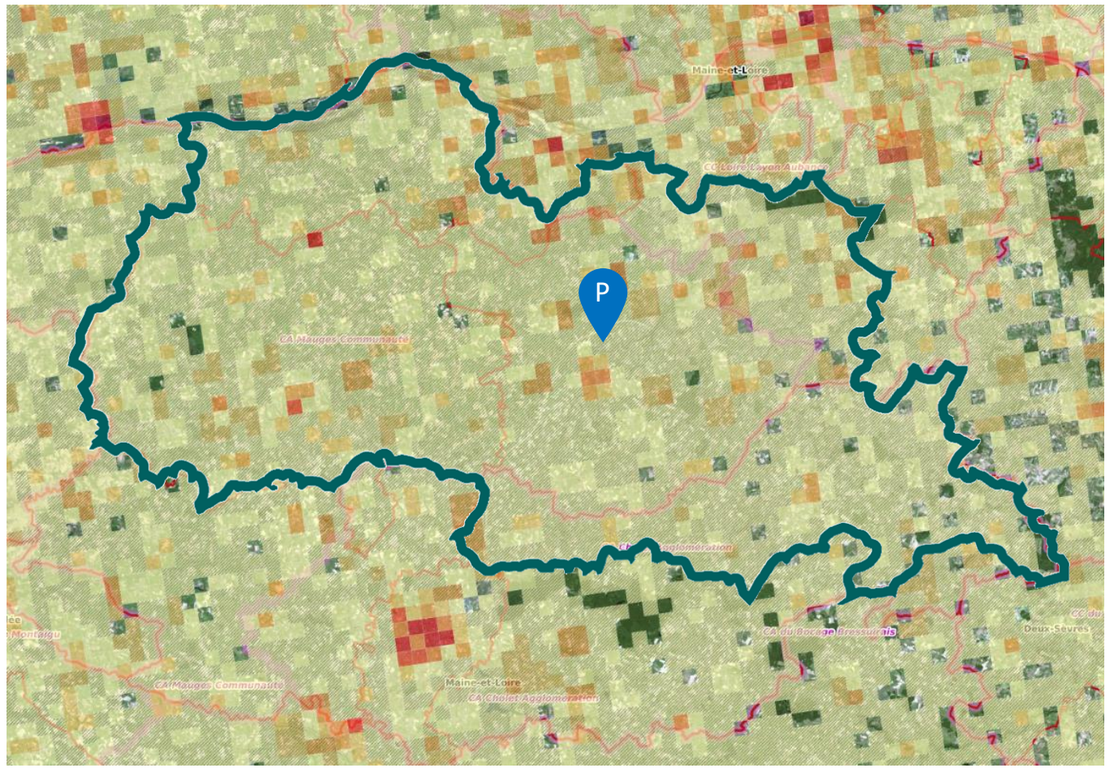


Le parc de logement du territoire est composé essentiellement de grandes résidences principales individuelles, qui répondent aux besoins des ménages familiaux traditionnels et à la tradition forte de l'accession à la propriété. Cette répartition des logements s'explique par la tradition rurale du territoire.

Un territoire qui présente une part importante de ménages en maison, typique des territoires ruraux.

REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES EN LOGEMENT COLLECTIF

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Part des ménages en logement collectif

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

Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet

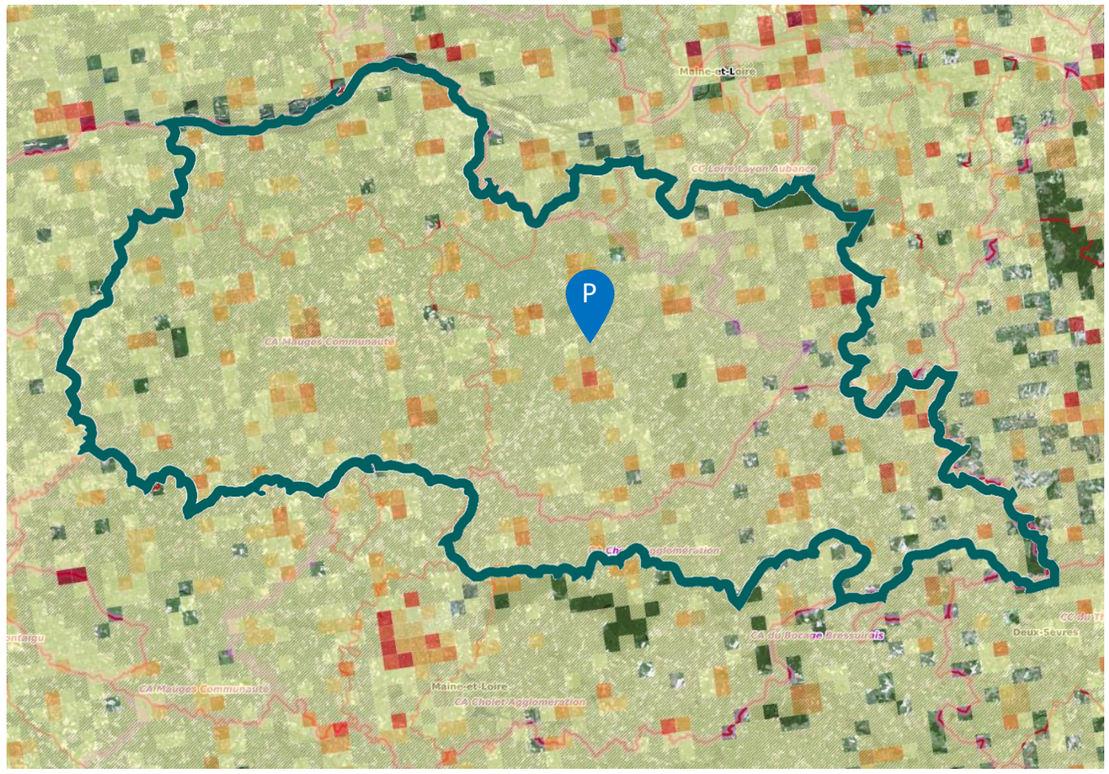


Le territoire, en raison de son caractère rural, présente une typologie de logement tournée vers le logement individuel et spacieux. Les logements collectifs sont donc peu représentés.

Un territoire présentant une faible proportion de logements collectifs.

REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS : MENAGES EN LOGEMENT SOCIAL

A l'échelle des villes limitrophes



Légende :

Part des ménages en logement social

- 0% - 4%
- 4% - 11%
- 11% - 19%
- 19% - 30%
- 30% - 44%
- 44% - 65%
- 65% - 100%
- Valeur secrétisée
- Découpage du périmètre d'étude

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Les logements sociaux représentent moins de 10% du parc de résidences principales. Ces logements sociaux sont principalement concentrés dans les pôles urbains du territoire (communes déléguées de CHEMILLE, BEAUPREAU, VIHIERS, etc.).

A proximité immédiate, ces logements sont inexistants puisque nous nous situons dans une zone dédiée à l'activité économique en retrait des zones résidentielles.

Un territoire concentrant peu de ménages en logements sociaux.

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

▶ *Source : comparateur de territoire INSEE 2025*

Sur le territoire d'implantation, la majorité des logements correspond à des résidences principales. Le parc du territoire est composé essentiellement de grandes résidences principales individuelles, qui répondent aux besoins des ménages familiaux traditionnels et à la tradition forte de l'accession à la propriété.

Nous relevons une très faible proportion de résidences secondaires (1,9 % à l'échelle communale). En effet, en raison de son attrait touristique modeste, le potentiel de développement du segment des résidences secondaires reste donc limité.

Le taux de vacance résidentielle, légèrement supérieur à celui observé à l'échelle départementale, reste limité et concentré dans les logements anciens. Ces logements vacants peuvent s'expliquer par l'abandon des corps de ferme à la suite de la fermeture d'exploitations agricoles ou la construction de maisons plus modernes à proximité. De manière variable, au sein du territoire, le dépeuplement de certains centres-bourgs dont les logements ne répondent plus aux souhaites des ménages peut être un autre facteur d'explication. Les ménages préfèrent en effet se loger dans les nouveaux lotissements fréquemment construits en entrée de ville pour bénéficier de logements plus modernes.

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	**4 463**	**4 816**	**5 583**	**6 285**	**6 815**	**8 016**	**8 705**	**9 107**	**9 538**
Résidences principales	4 073	4 437	5 091	5 713	6 347	7 447	8 048	8 321	8 724
Résidences secondaires et logements occasionnels	116	126	199	210	182	137	122	134	177
Logements vacants	274	253	293	362	286	431	535	653	637

Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**8 705**	**100,0**	**9 107**	**100,0**	**9 538**	**100,0**
Maisons	7 967	91,5	8 344	91,6	8 640	90,6
Appartements	721	8,3	740	8,1	870	9,1
Autres	17	0,2	22	0,2	28	0,3

Logement	France métropolitaine (1)	Département : Maine-et-Loire (49)	Commune : Chemillé-en-Anjou (49092)
Nombre total de logements en 2022	36 568 981	410 263	9 538
Part des résidences principales en 2022, en %	82,3	90,5	91,5
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2022, en %	9,8	3,2	1,9
Part des logements vacants en 2022, en %	7,9	6,3	6,7
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2022, en %	57,7	60,5	71,0
Source : Insee, RP2022 exploitation principale en géographie au 01/01/2025			

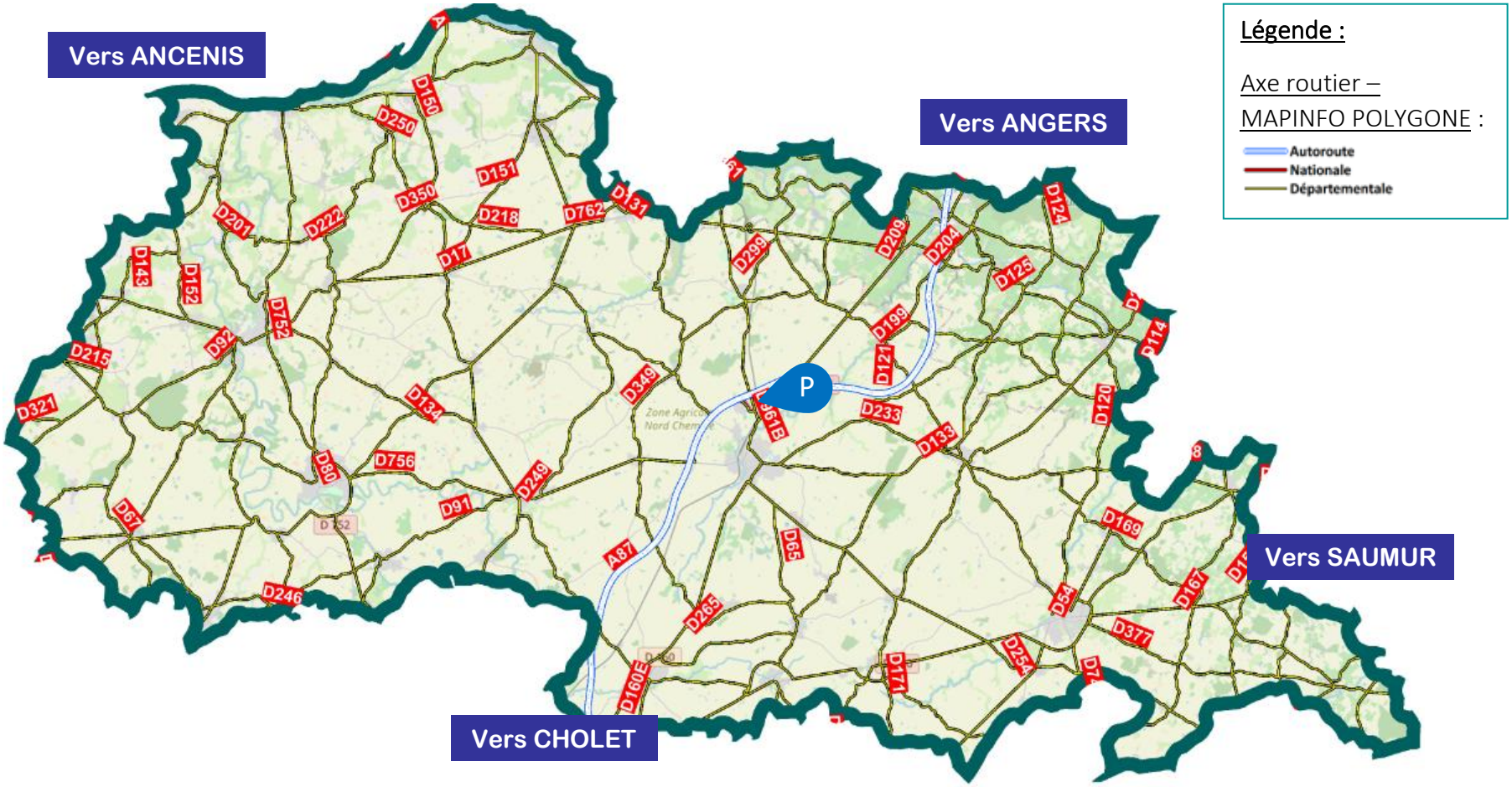
SOURCE : INSEE 2025

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

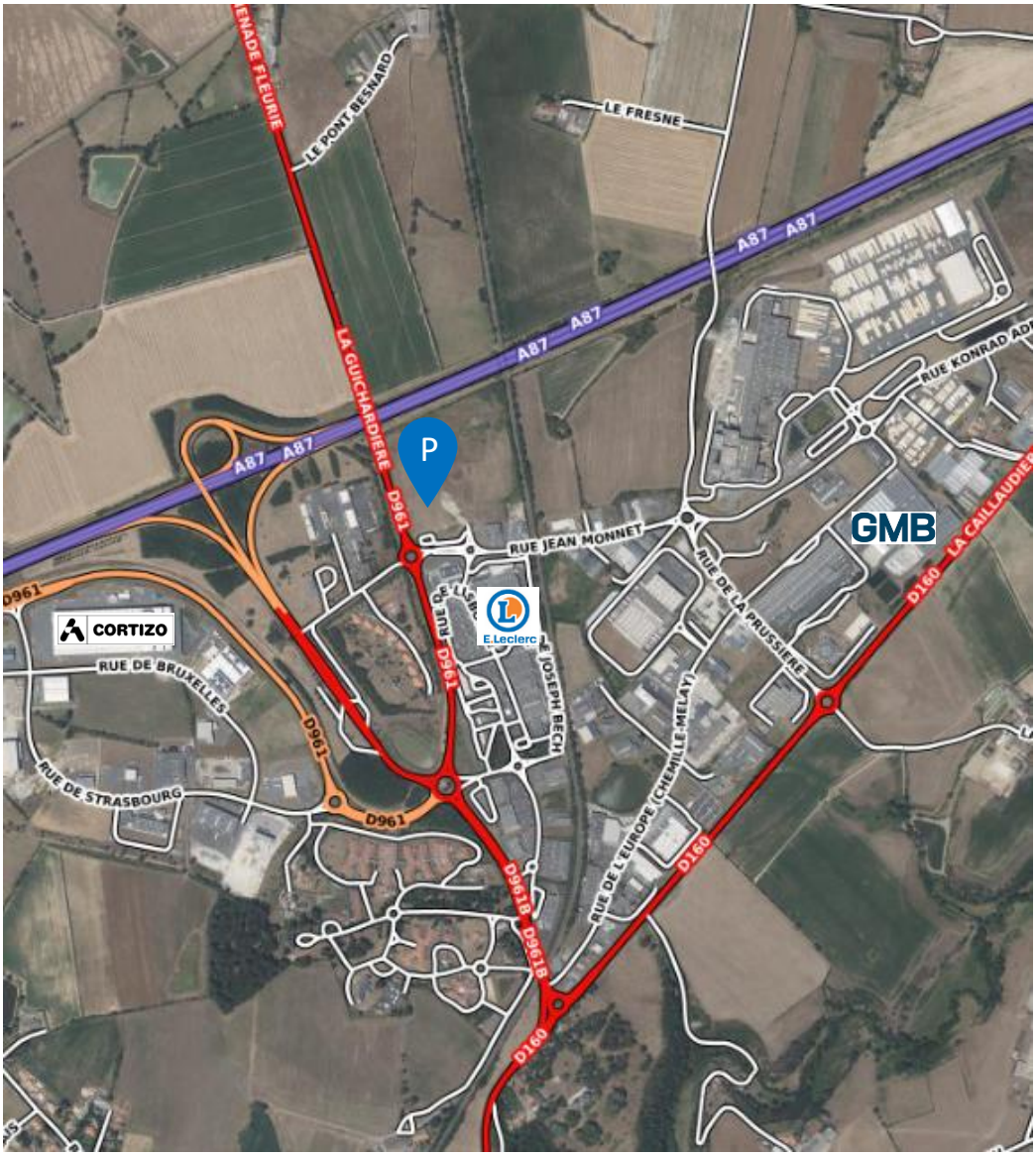
- La desserte routière actuelle et future

▶ *Sources : MAPINFO POLYGONE 2025, Géoportail*

A l'échelle des villes limitrophes



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Légende :

Routes – GEOPORTAIL :

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

La zone d'activités des 3 Routes, au sein de laquelle s'implante le projet, est idéalement desservie par plusieurs axes routiers structurants.

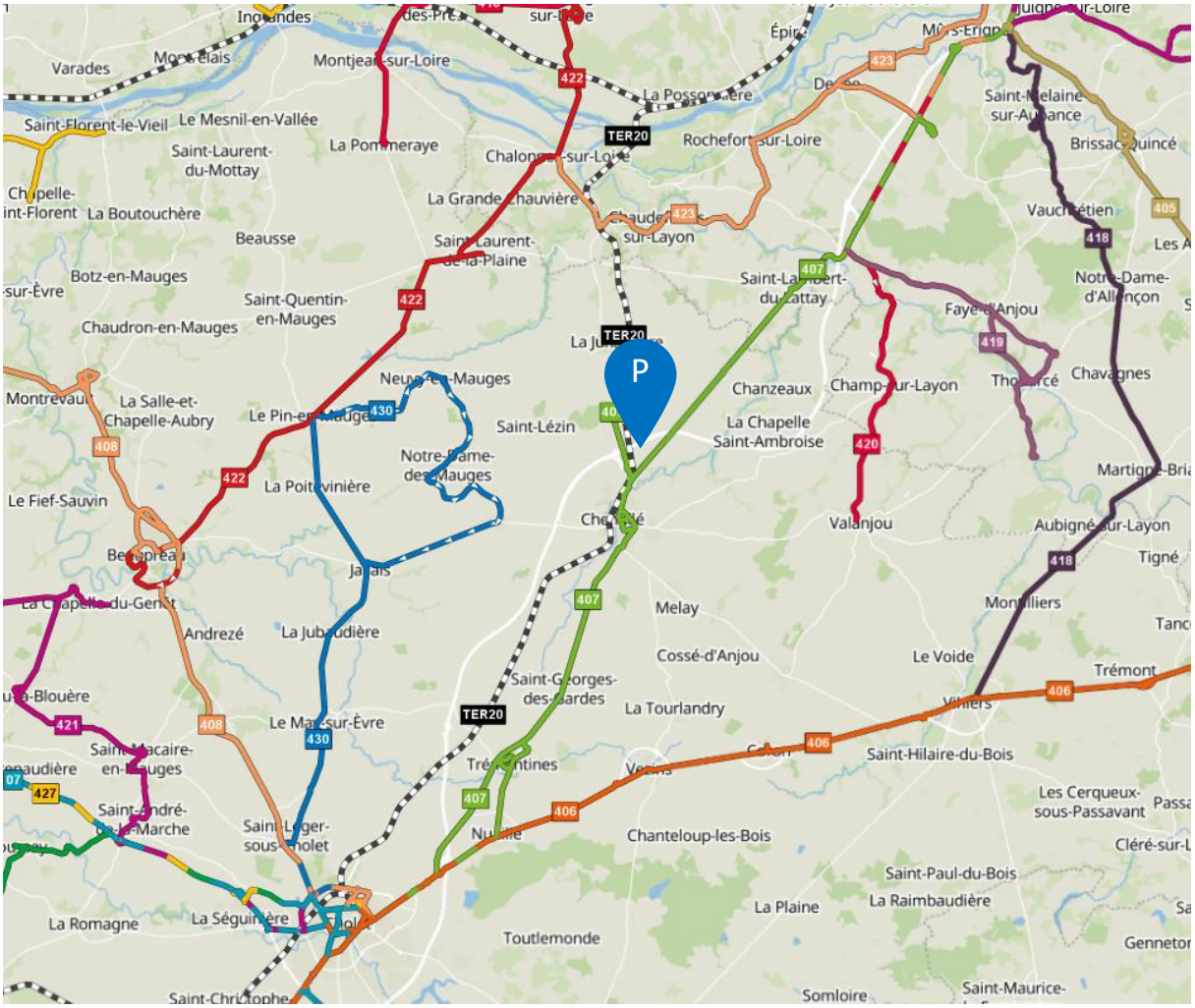
Situé à 500 m, soit 1 minutes en voiture, nous relevons l'Autoroute A87 qui relie CHEMILLE-EN-ANJOU à CHOLET et ANGERS, en passant par le Nord de la commune. L'axe principal d'accès du projet se fait par la départementale 621.

Le site du projet bénéficie d'un excellent maillage routier, avec une desserte directe par une route départementale et une autoroute, qui permettent d'accéder facilement au projet.

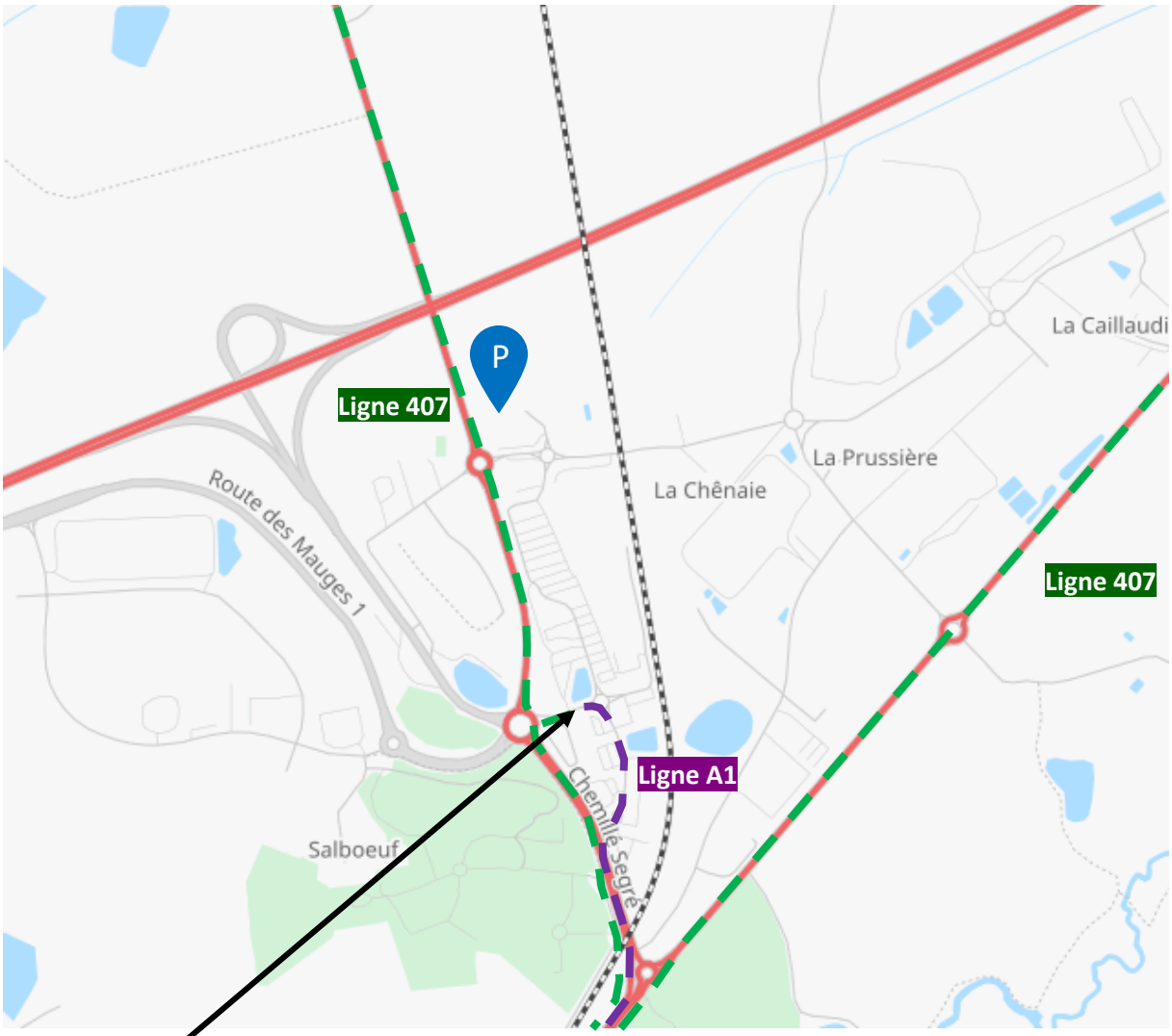
- La desserte en transports collectifs actuelle et future

▶ *Source : openstreetmap.org, plan.aleop.paysdelaloire.fr*

A l'échelle des villes limitrophes



A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet





La zone d'activités des 3 Routes, zone d'implantation du projet, est directement desservie par le réseau Mooj ! (ligne A1) et le réseau ALEOP. L'arrêt le plus proche est l'arrêt « ZA des Trois Routes », situé à 9 minutes, soit 600 m du projet à pied.

La ligne 407 du réseau ALEOP permet de desservir directement la zone commerciale des 3 Routes. Elle permet de relier les villes d'ANGERS et de CHOLET via CHEMILLE

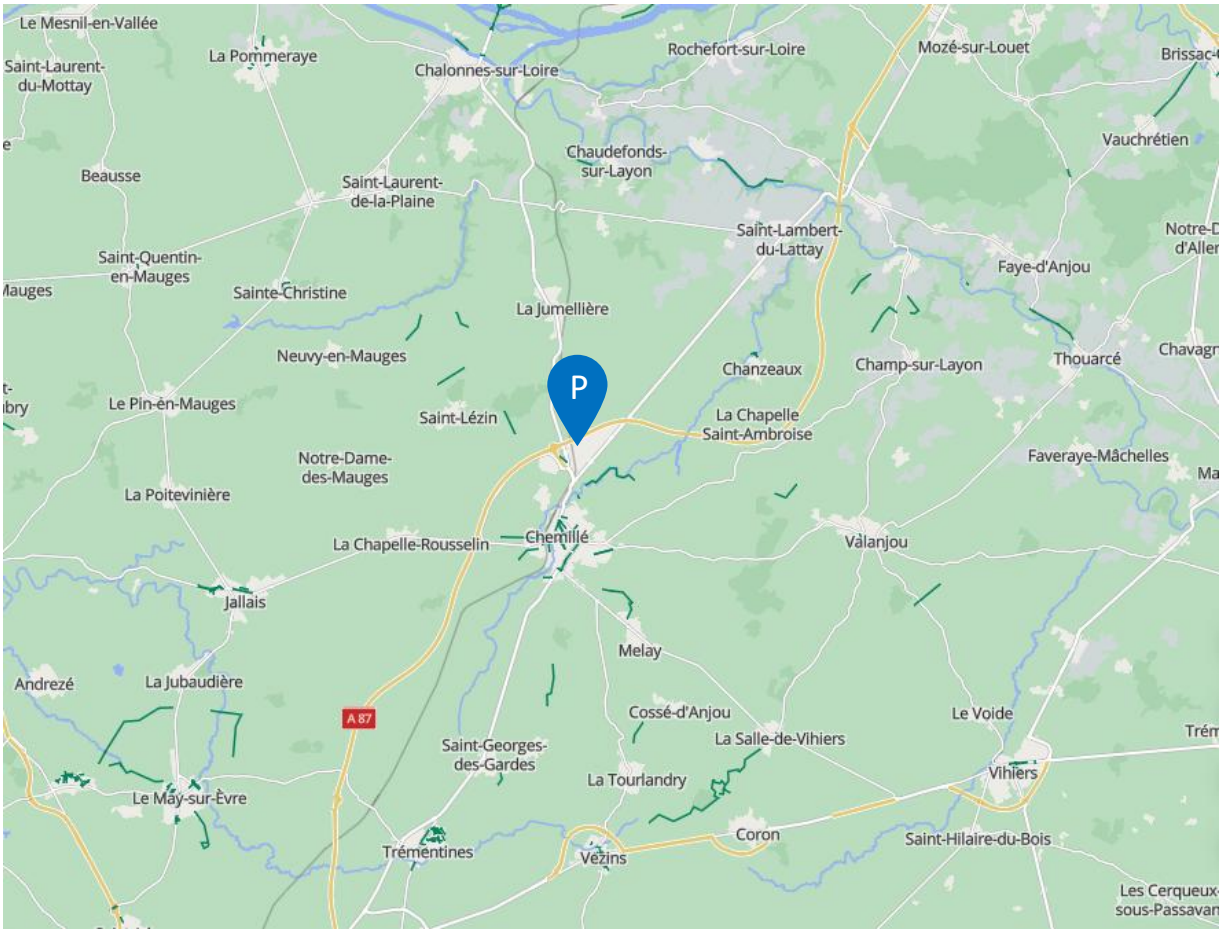
Le trajet (aménagements piétonniers) entre l'arrêt de bus et le site du projet présente des discontinuités ce qui peut nuire à son utilisation.

Le site étant situé en périphérie de la sortie de ville de CHEMILLE EN ANJOU, l'offre de transports collectifs y est peu développée. En effet, cette offre se résume au réseau interurbain départemental. Les résidents du territoire se déplacent quasi-exclusivement en voiture dans le cadre de leurs déplacements quotidiens.

- La desserte cycliste actuelle et future

▶ *Source : Géovélo*

A l'échelle des villes limitrophes



CARTE DES AMENAGEMENTS CYCLABLES - ZOOM SUR LE PERIMETRE D'ETUDE

Légende :

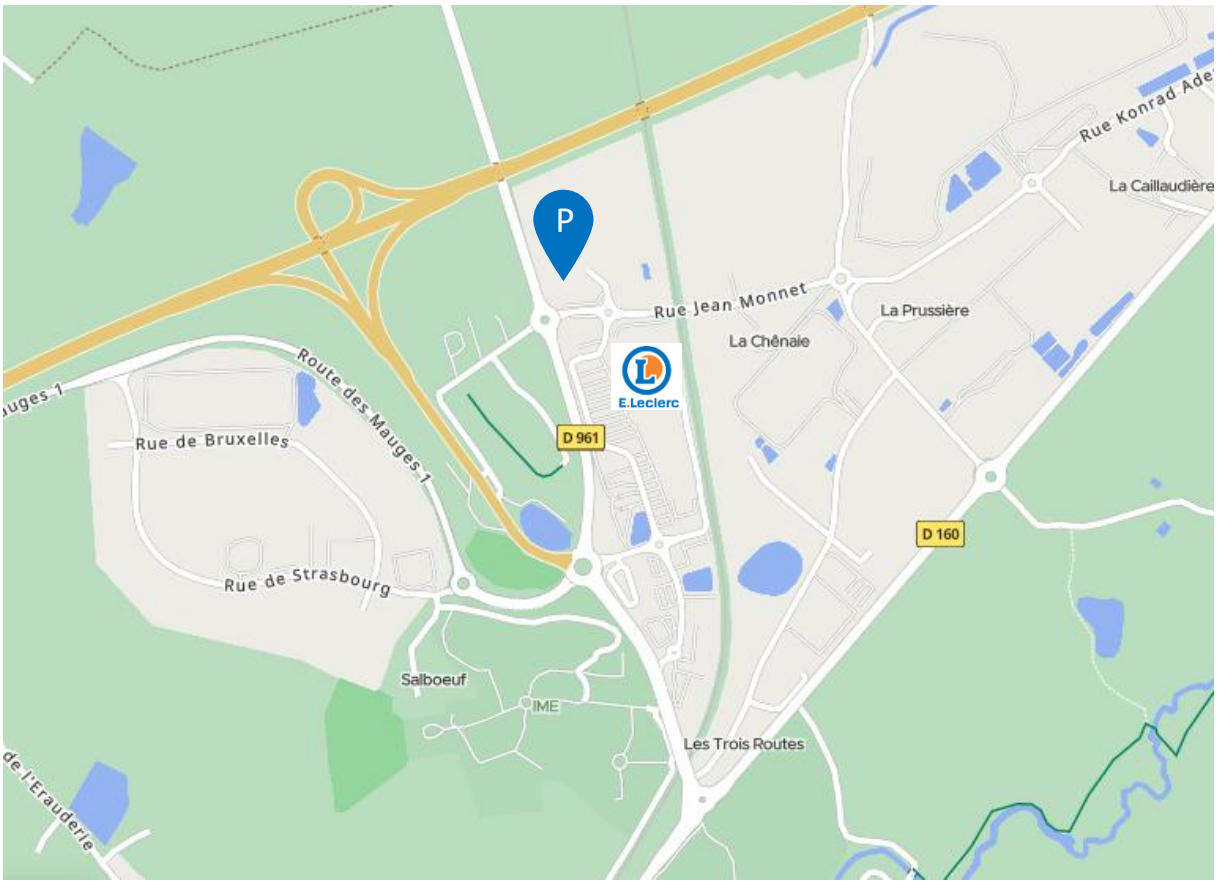
— Pistes cyclables et voies dédiées
Voies comportant un aménagement cyclable séparé de la circulation automobile

→ Double-sens cyclables

--- Voies cyclables partagées
Voies comportant un aménagement cyclable partagé avec la circulation automobile (bandes, voies de bus)

..... Voies au trafic apaisé
Voies avec une circulation automobile inférieure à 30km/h ou voies partagée avec les piétons

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet



Nous relevons peu d'aménagements cyclables à proximité immédiate du site du projet en dehors de quelques portions isolées. Historiquement, les territoires ruraux ont été majoritairement dévoués à la voiture, ils présentent donc des réseaux cyclables peu développés.

A l'exception des itinéraires touristiques, nous relevons uniquement quelques aménagements cyclables dans certaines centralités (CHEMILLE notamment). Malgré le développement des modalités douces, les résidents se déplacent très majoritairement en voiture. La pratique cyclable est davantage utilisée dans un cadre de loisirs même si les modes de déplacement évoluent depuis quelques années.

Les aménagements cyclables existants restent limités et surtout discontinus.

Nous pouvons cependant penser que le développement des Vélos à Assistance Electrique (VAE) comme nouveau mode de déplacement devrait permettre de surmontée progressivement cette contrainte dans les années à venir.

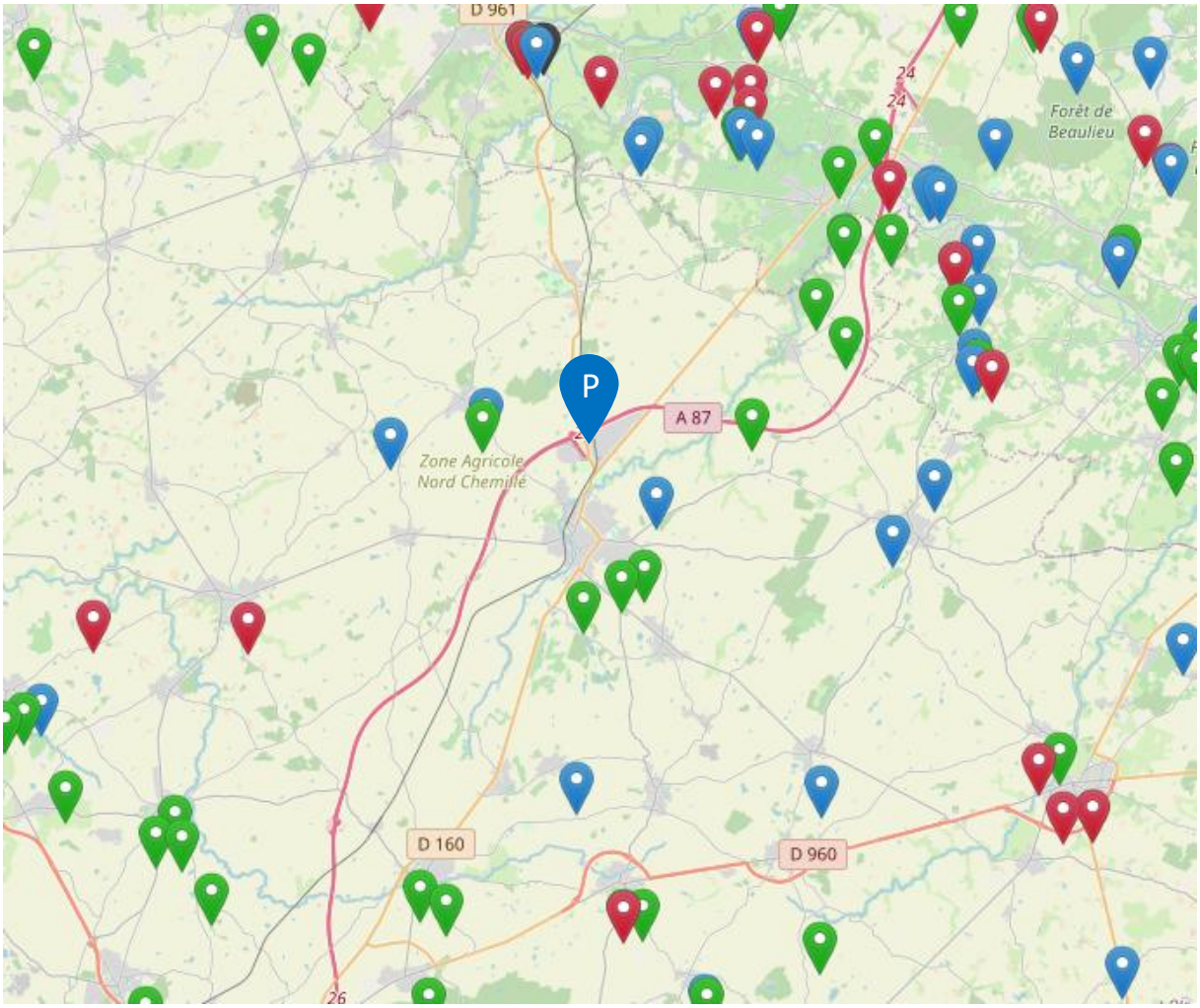
Ce mode de déplacement est peu utilisé. Le relief et les distances ne favorisent pas le recours à ce mode de déplacement même si les VAE se démocratisent.

Il convient de rappeler que le projet est notamment relatif à la création par « transfert » d'un service drive. La clientèle sera donc principalement motorisée mais pourra réaliser une mutualisation lors de ses déplacements avec les activités et enseignes voisines.

- La desserte piétonne actuelle et future

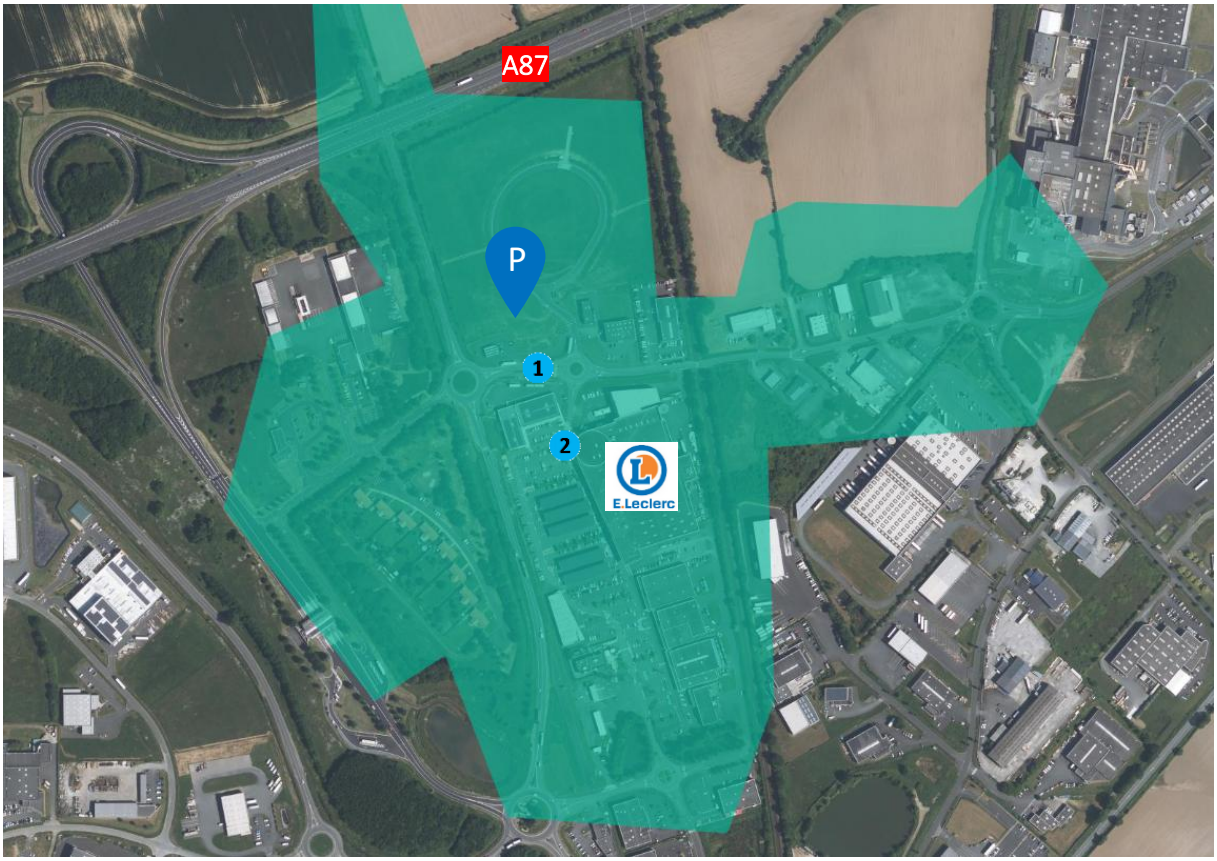
▶ *Source : randogps.net*

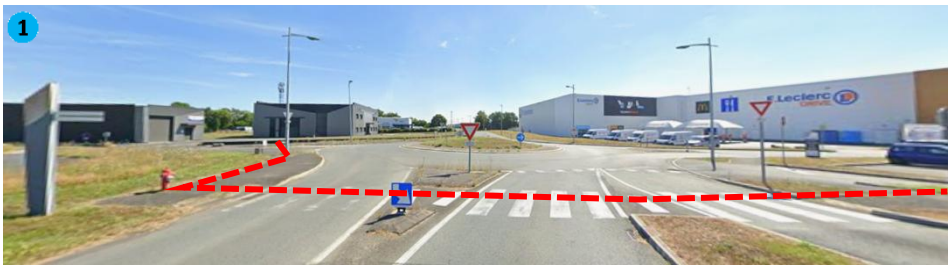
A l'échelle des villes limitrophes



Départ de Randonnée facile | Départ de Randonnée de facile à moyen | Départ de Randonnée de moyen à difficile | Départ de Randonnée difficile

A l'échelle du périmètre 1 km autour du projet







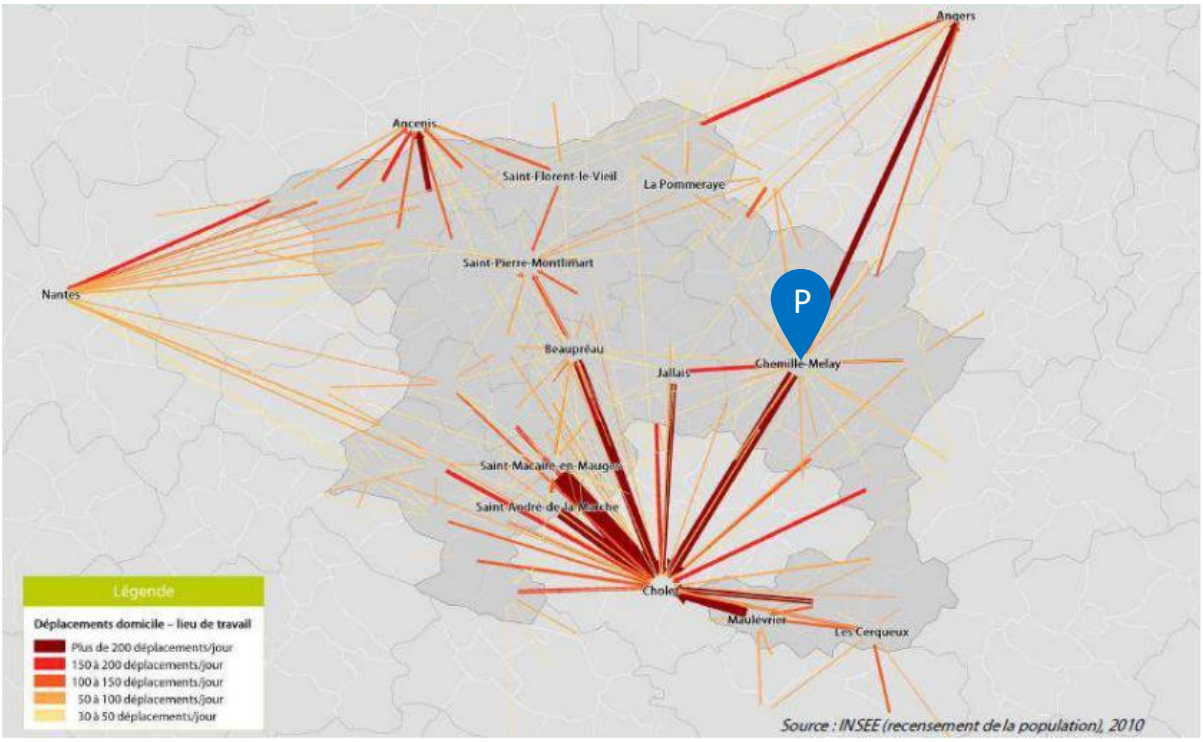
Différents types d'aménagements de voirie sont existants dans ou en périphérie des centralités. Ainsi, dans la grande majorité des cas, les piétons peuvent se déplacer aisément pour rejoindre leur destination.

L'environnement proche du projet bénéficie de la présence de quelques aménagements publics (trottoirs, piétons), notamment vers le Centre E. LECLERC. Ces derniers restent toutefois limités.

Un projet bénéficiant d'aménagements piétons qui restent toutefois circonscrits entre le Centre E. LECLERC et le site d'implantation.

- Les flux pendulaires journaliers, voire saisonniers entre les territoires

Mobilités professionnelles : Flux intercommunaux (supérieurs à 30)



La commune de CHEMILLE-EN-ANJOU propose un nombre d'emplois important par rapport à sa population et ainsi les flux domicile-travail représentent une part importante des flux journaliers observés sur le territoire.

Les flux domicile-travail principaux se font principalement à destination des agglomérations de CHOLET et d'ANGERS mais également de la commune déléguée de CHEMILLE mettant en avant la problématique des déplacements vers l'extérieur. D'ailleurs, le moyen de transport privilégié pour ce type de déplacement est la voiture (environ 80 % des cas).

Les chiffres ci-dessus montrent également qu'une part importante (38 %) des actifs de CHEMILLE-EN-ANJOU habite et travaille au sein de la même commune déléguée, mettant en avant la problématique des déplacements intra-urbains, et donc du potentiel de ces déplacements pouvant être réalisés en mode doux.

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

Les opérations d'urbanisme

▶ *Source : chemille-en-anjou.fr*

CHEMILLE-EN-ANJOU : commune d'implantation

Aménagement du futur quartier Gare



Le projet vise à reconvertir une ancienne friche ferroviaire, l'emprise de l'ancienne gare de CHEMILLE, en un quartier mixte mêlant logements, bureaux, activités, services. Le plan d'aménagement prévoit plusieurs volets :

- La réhabilitation de l'ancienne halle ferroviaire pour accueillir un espace pour un traiteur, une brasserie, une salle commune, des bureaux ou locaux administratifs ;
- La construction de 3 bâtiments neufs (R+1, R+2 ou R+3) pour un total de l'ordre de 4 500 à 5 000 m² de surface plancher. Le projet prévoit qu'environ un tiers soit dédié à des bureaux et deux tiers à des logements — notamment des logements meublés non professionnels ;
- L'aménagement de 4 000 m² d'espaces verts, 106 arbres plantés, des noues paysagères pour la gestion des eaux, et des places de stationnement (45 places publiques, dont des places pour PMR, et plusieurs places vélo).

Les travaux préparatoires ont lieu en 2025, pour une commercialisation et une construction des lots prévue en 2026.

Rénovation de la Place du Château



L'objectif de ce projet est de revitaliser le centre-ville par :

- La création de commerces, services, logements, espaces de détente et lieux d'animation ;
- La création d'un nouveau bâtiment accueillant deux cellules commerciales et des logements ;
- La piétonisation et la végétalisation de l'espace public ;
- L'amélioration de l'accessibilité au centre-ville.

Les premiers travaux ont débuté en 2025, et prévoient la livraison des cellules commerciales et des logements pur 2026.

Nous ne relevons pas d'opération d'urbanisme sur les communes limitrophes.

Les programmes de logement

▶ *Source : selogerneuf.com*

Nous ne relevons pas de programme de logements sur la commune d'implantation ni à l'échelle des communes limitrophes.

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

▶ *Source : Géoportail*

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

Nous ne relevons aucun quartier prioritaire et aucune zone franche urbaine sur le territoire d'étude.

Insertion du projet

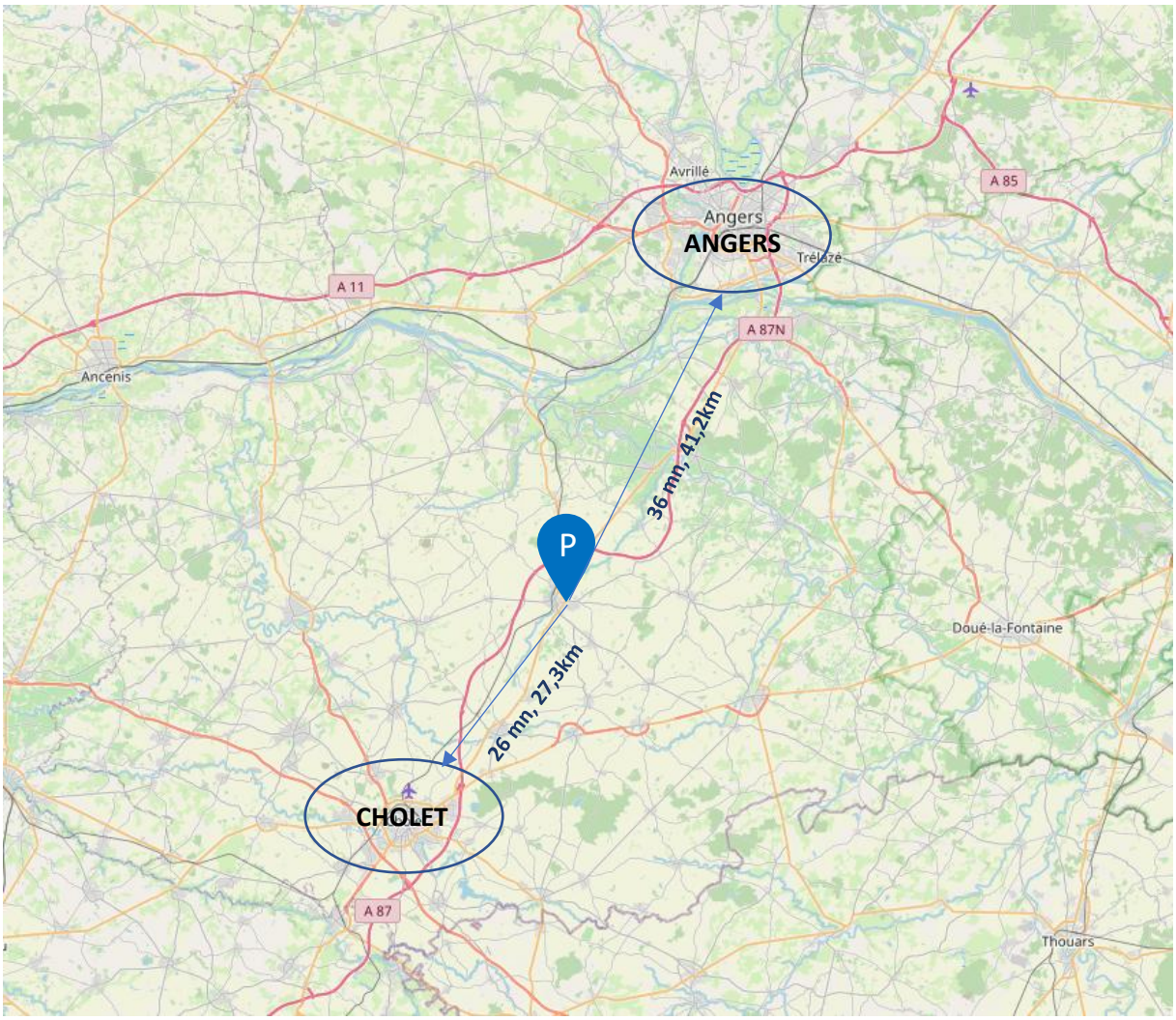


g) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet

- *Source : Codata 2025, LSA Expert janvier 2025, OpenStreetMap, Géoportail, chronometrages Google Maps 01/12/2025*

Les principaux pôles périphériques à proximité de la zone de chalandise sont situés au sein des agglomérations d'ANGERS et de CHOLET.

Les pôles commerciaux sont présentés en pages suivantes.



ANGERS

Située à 41,2 km du site du projet, soit 36 minutes en voiture

1.BEAUCOUZE – ZAC du Buisson l'Atoll

Temps de trajet avec le projet : 43 min, soit 37,7 km

1. *BOULANGER*
2. *BUT*
3. *MAISONS DU MONDE*
4. *B&M*
5. *INTERSPORT*
6. *PRIMARK*
7. *ALINEA*
8. *NAUMY*
9. *DARTY*

1.ANGERS – Rue des Gouronnières

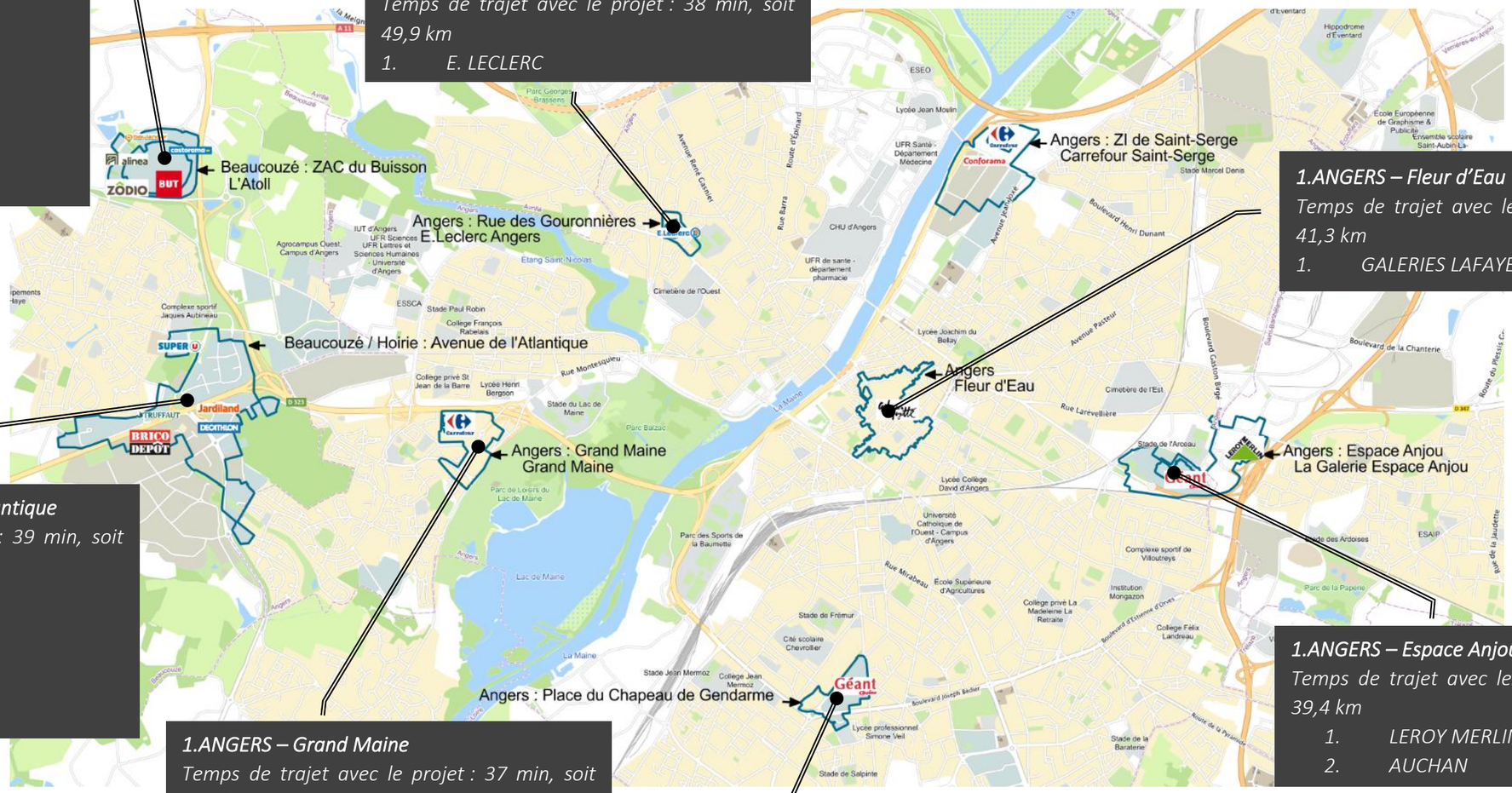
Temps de trajet avec le projet : 38 min, soit 49,9 km

1. *E. LECLERC*

1.ANGERS – Fleur d'Eau

Temps de trajet avec le projet : 35 min, soit 41,3 km

1. *GALERIES LAFAYETTE*



1.BEAUCOUZE – Avenue de l'Atlantique

Temps de trajet avec le projet : 39 min, soit 34,6 km

1. *BRICO DEPOT*
2. *JARDILAND*
3. *SUPER U*
4. *DECATHLON*

1.ANGERS – Grand Maine

Temps de trajet avec le projet : 37 min, soit 43,9 km

1. *CARREFOUR*

1.ANGERS – Place du Chapeau de Gendarme

Temps de trajet avec le projet : 32 min, soit 39,6 km

1. *INTERMARCHE HYPER*

1.ANGERS – Espace Anjou

Temps de trajet avec le projet : 29 min, soit 39,4 km

1. *LEROY MERLIN*
2. *AUCHAN*

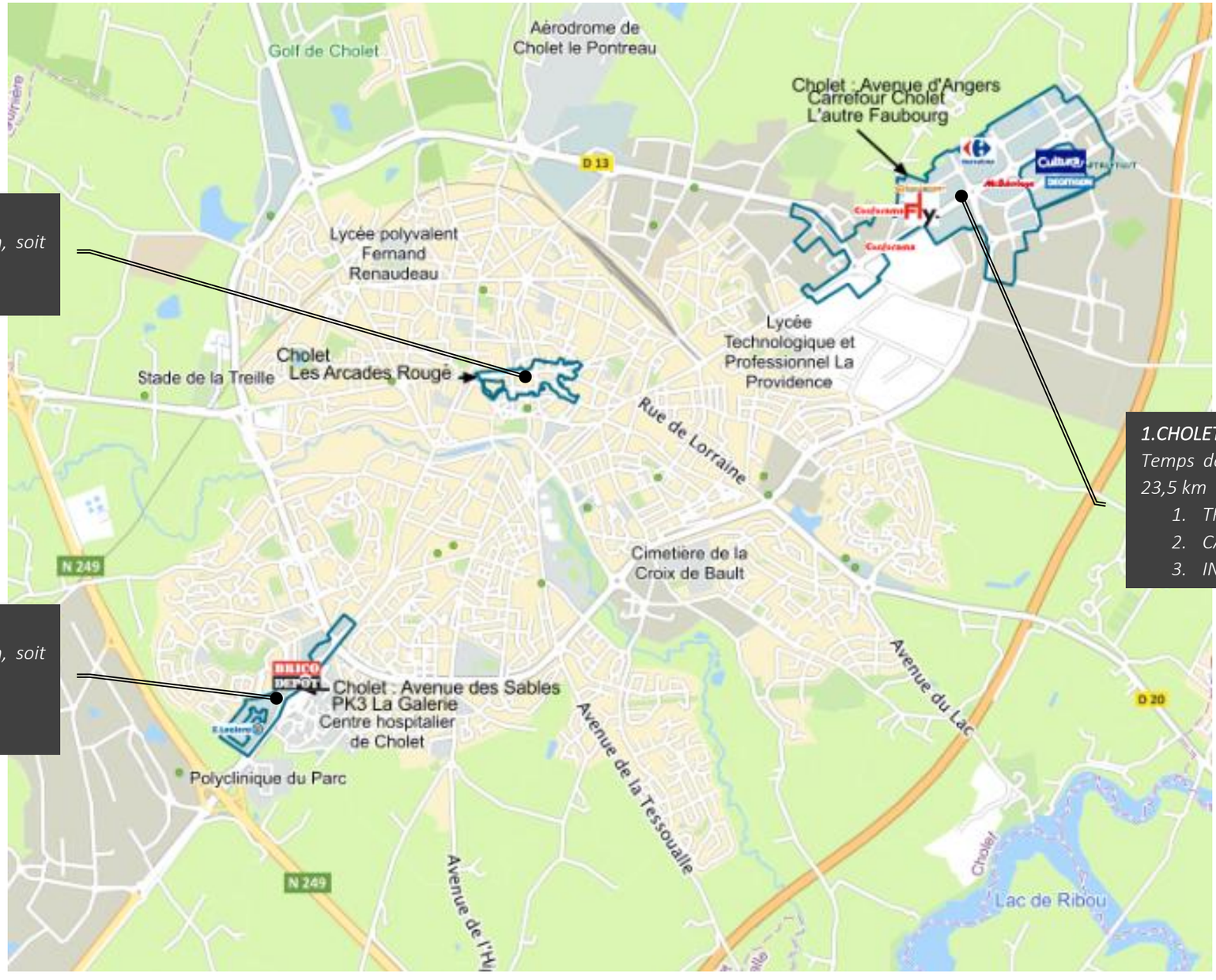
CHOLET

Située à 27 km du site du projet, soit 26 minutes en voiture

1.CHOLET – Les Arcades Rougé
Temps de trajet avec le projet : 26 min, soit 27,3 km
1. U EXPRESS

1.CHOLET – Avenue d'Angers
Temps de trajet avec le projet : 18 min, soit 23,5 km
1. TRUFFAUT
2. CARREFOUR
3. INTERSPORT

1.CHOLET – Avenue des Sables
Temps de trajet avec le projet : 28 min, soit 35,7 km
1. BRICO DEPOT
2. E. LECLERC



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

Animation des principaux secteurs existants

Le territoire de Mauges Communauté est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Mauges. Ce SCoT a été approuvé en 2013 sur, à l'époque, un territoire qui regroupait 70 communes pour 7 intercommunalités. La réforme territoriale d'ampleur engagée en 2015 a contribué à la création de 6 communes-nouvelles la même année. Ces communes-nouvelles se sont associées entre elles sous le statut d'une communauté d'agglomération : Mauges Communauté.

La révision du SCoT a été engagée par Mauges Communauté par délibération du 22 septembre 2021 et cette dernière a entretemps réalisé le bilan sur son document d'urbanisme.

Le territoire de Mauges Communauté a intégré depuis longtemps le fait urbain avec « les usines à la campagne » mais son organisation spatiale demeure rurale avec un fonctionnement tourné autour « d'un ensemble conséquent de bourgs de petite ou de moyenne taille ». Il s'agit d'une organisation spatiale rurale, sans aucune agglomération d'importance. Les diverses polarités présentes sur le territoire de Mauges Communauté se sont développées « *selon un modèle de croissance autonome, où la masse critique des emplois est importante et exerce une influence notable sur les communes environnantes* ».

Dès lors, l'organisation du territoire s'effectue comme suivant :

- Pôles principaux : agglomération de CHEMILLE avec les quartiers de Melay de La Barre et La Quintaine, BEAUPREAU avec Saint-Pierre-Montlimart, Saint-André, La Pommeraye-Montjean et Saint-Florent-le-Vieil ;
- Pôles secondaires : Champtoceaux, Liré, Saint-Laurent-des-Autels – Landemont, Jallais, Villedieu-Gesté, Montfaucon-Montigné - Saint-Germain, Torfou – Le Longeron ;
- Pôles de proximité : Le Fuilet, Le Fief-Sauvin, Chaudron, Valanjou, Saint-Georges-des-Gardes, La Tourlandry.

Pendant très longtemps, la population augmentait plus favorablement dans les communes qui ne constituaient pas des pôles. Cependant, récemment une inversion s'est effectuée avec un attrait plus évident pour ces communes-pôles. Ceci amène corrélativement à une nouvelle dynamique d'implantation des entreprises autour des pôles du territoire, accompagné par une politique économique définie par Mauges Communauté en ce sens. Cela s'est également accompagné par un ralentissement de la consommation foncière.

Cette politique économique a par ailleurs permis de stabiliser les volumes de flux domicile-travail vers l'extérieur de la Communauté d'agglomération. Ces flux restent toutefois importants et sont réalisés en direction de communes telles que CHOLET, ANCENIS, CLISSON… Ces déplacements sont d'ailleurs bien souvent réalisés en voiture, qui en 2020 représentaient 85,7 % des parts modales.

L'usage des transports collectifs reste assez faible (1,6% en 2020) mais dernièrement Mauges Communauté a développé ses équipements publics afin d'encourager cette part modale. En effet, elle a amélioré son offre de transports scolaires, solidaires, à la demande… afin d'apporter « une offre de proximité à des publics spécifiques, au côté de la desserte par les lignes TER et Anjoubus (rassemblées dans le dispositif ALEOP), ainsi que du maillage d'aires de covoiturage et des bornes de recharge pour véhicules électriques ».

Cette amélioration des équipements publics se reflète également dans les services proposés. On note une concentration de ces derniers dans les pôles principaux de CHEMILLE et BEAUPREAU même si la gamme supérieure de services (hôpital, lycées…) reste moins importante sur ce territoire que sur les territoires alentours (CHOLET, ANCENIS…). Les gammes de proximité (écoles élémentaires, boulangeries…) et intermédiaires (collèges, supermarchés…) restent cependant relativement bien représentées sur le territoire de Mauges Communauté, permettant un bon maillage du territoire et ainsi limiter les besoins en déplacements pour ces catégories de services.

La densité commerciale reste cependant plus faible sur le territoire que la moyenne départementale dû à la proximité des pôles urbains d'ANGERS et de CHOLET. Toutefois cette densité reste comparable à celle du Pays d'Ancenis dont la zone de chalandise s'étend cependant sur une partie des Mauges.

S'agissant du fonctionnement économique du territoire, Mauges Communauté est marquée par une « progression des actifs et de la population supérieure à celle des emplois ». Cela a pour conséquence une accentuation de la dépendance aux agglomérations environnantes, c'est-à-dire aux communes de CHOLET, ANCENIS, ANGERS… Nous relevons toutefois sur le territoire de CHEMILLE une croissance des emplois supérieure à celle des actifs et de la population, venant petit à petit lui confier le rôle de pôle d'emplois.

L'économie de Mauges Communauté est marquée par une spécialisation des emplois dans le secteur de l'industrie, notamment par rapport aux secteurs des transports et de l'entreposage. L'agriculture et la construction constituent également deux secteurs d'importance. Les territoires de SEVREMOINE, CHEMILLE et MONTREVAULT connaissent une activité plus liée à l'industrie, et à l'inverse OREE-SUR-ANJOU et MAUGES-SUR-LOIRE sont quant à elles plus tournées vers l'agriculture.

Dans le cadre du SCoT, Mauges Communauté a engagé une politique de dézonage de 94 hectares de surfaces projetées pour l'économie dans les documents d'urbanisme antérieurs, et ainsi les laisser de fait à l'activité agricole. Le choix a été fait de privilégier la commercialisation des surfaces d'activités dans les parcs structurants et le long de la RN249.

De plus, le fonctionnement positif du territoire de Mauges Communauté n'est pas cantonné à l'économie. Le territoire fait également face à un solde de population positif. En effet, les flux migratoires permettent un apport régulier de nouveaux habitants. Bien souvent il s'agit de populations jeunes permettant de préserver « la vitalité démographique des Mauges, même si le vieillissement est engagé ».

Une zone de chalandise en constante évolution

▶ *Source : Insee POLYGONE 2025*

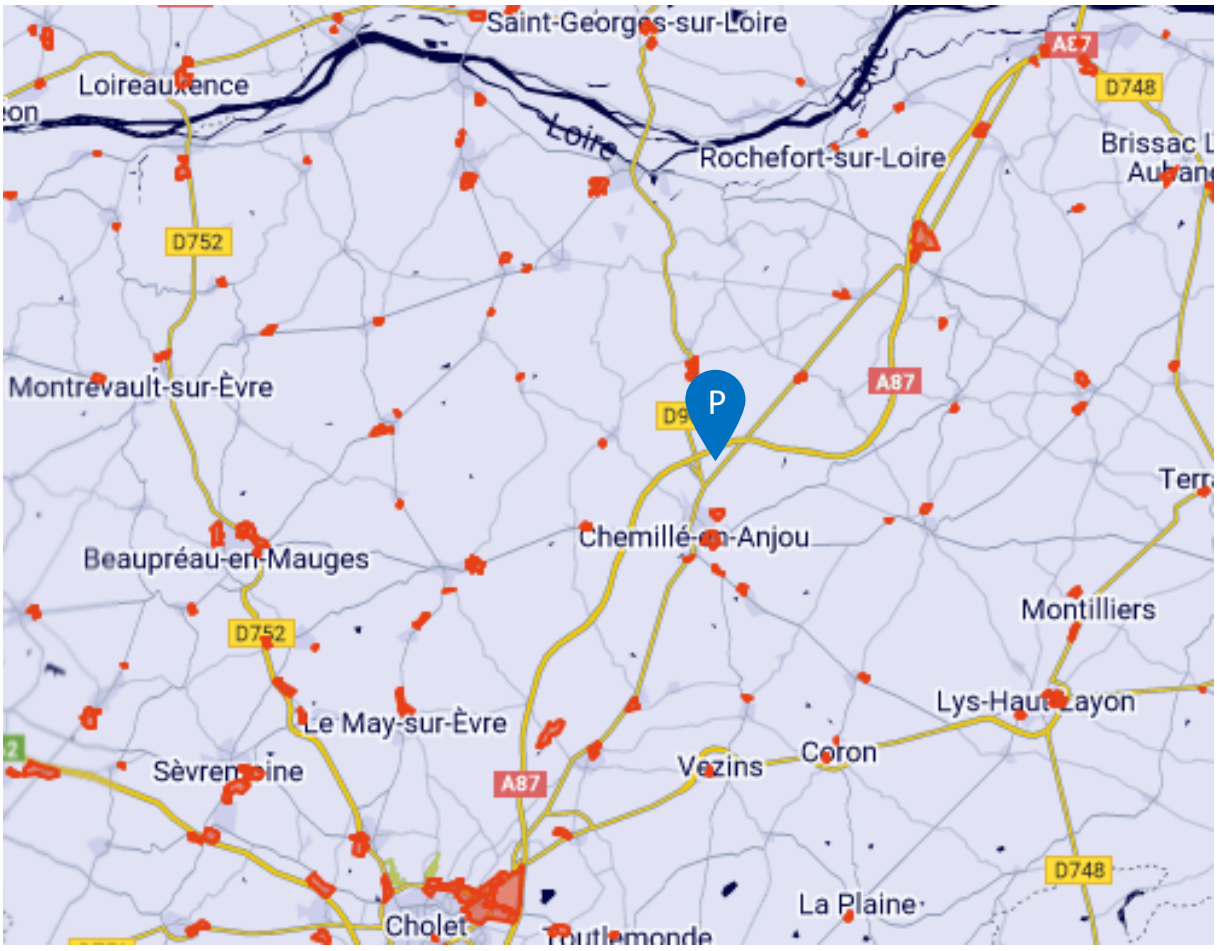
Malgré une légère baisse démographique sur la commune d'implantation (- 0,12 % d'évolution démographique en 10 ans) et conformément à la croissance du département (+4,1 % depuis 10 ans), la zone de chalandise enregistre un certain dynamisme depuis 2015.

En effet, la population a progressé de + 0,26 %, ce qui représente 315 résidents supplémentaires en 10 ans. Elle devrait continuer sa progression à l'horizon 2030, avec une projection de population de + 0,72 %, soit 868 résidents supplémentaires d'ici 5 ans.

Par le biais de la création par « transfert » du drive qui permettra son agrandissement (+ 3 pistes supplémentaires) et la création d'un concept Seconde Main / Location E. LECLERC, le projet s'inscrira dans cette tendance en proposant une offre adaptée aux nouvelles pratiques d'achat des consommateurs et en répondant aux besoins des nouvelles populations.

Des zones d'activités dynamiques

Le territoire compte environ 32 zones d'activités économiques réparties de manière éparse et concentrées sur les communes de BEAUPREAU-EN-MAUGES, CHEMILLE-EN-ANJOU et LYS-HAUT-LAYON. Les zones d'activités ont été relevées pages 31 et 32.



LES ZAE A L'ECHELLE DE LA ZONE DE CHALANDISE – SOURCE : SIMPLANTER.FR

Un projet générateur d'emplois

Le projet contribuera à la création de 9 emplois :

- Passage de 15 à 20 emplois pour l'extension du service drive
- Création de 4 emplois pour le concept Seconde Main E. LECLERC

Quant aux emplois du concept Location E. LECLERC ils seront entièrement maintenus à savoir 3 emplois.

Se sont donc en tout 27 emplois qui seront existants sur site après projet.

Insertion du projet



Préservation ou revitalisation du tissu commercial

Les fonds LEADER[1]

Sur la période 2014-2020, le territoire de Mauges Communauté était doté d'un Groupe d'Action Local (GAL) en charge de piloter le programme européen LEADER sur le territoire. Pendant ces 6 années,

3,2 millions d'euros de fonds européens ont été injectés dans l'économie locale des Mauges. Cela représente plus de 80 projets soutenus.

Aujourd'hui seules les communes de BELLEVIGNE-EN-LAYON, BEAULIEU-EN-LAYON, VAL-DU-LAYON, ROCHEFORT-SUR-LOIRE, CHALONNES-SUR-LOIRE et CHAUDEFONDS-SUR-LAYON sont bénéficiaires du programme LEADER 2023-2027 dans le cadre du GAL Loir au Layon portée par le Pôle métropolitain Loire Angers.

Les fonds FISAC[2]

Le département du Maine-et-Loire a touché en 2011, 919 457 € de subventions. Au total, entre 1992 et 2011, ce sont 8 414 800 € de fonds qui ont été perçus par le territoire.

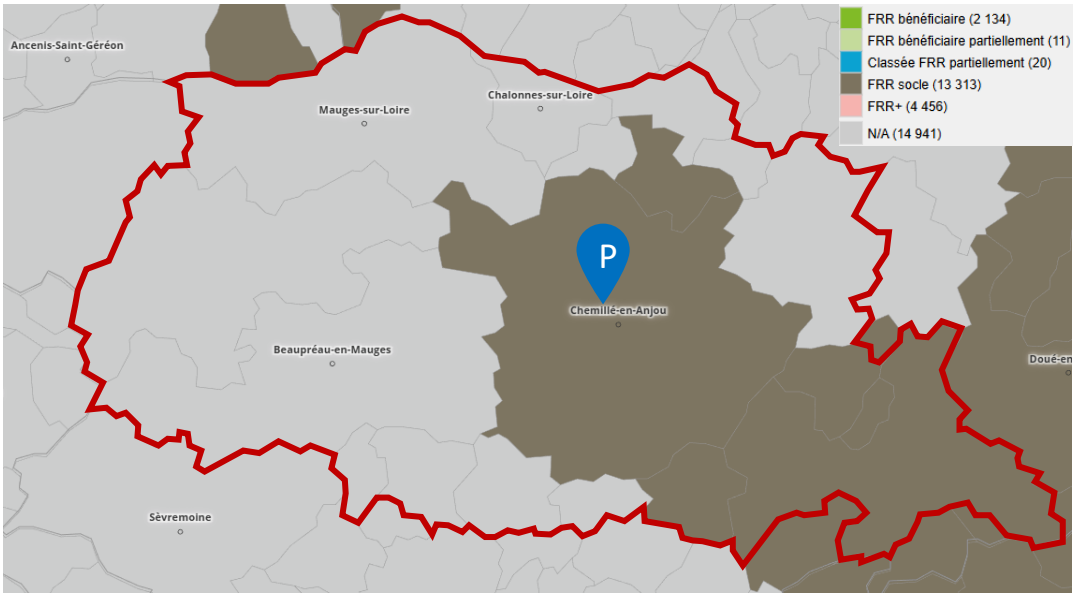
Mauges Communauté met également à disposition des aides financières « Initiative Anjou » dans le but d'accompagner et d'encourager la création, la reprise ou le développement d'entreprises :

- Un prêt d'un montant de 1 000 à 10 000 € pour la création ou la reprise d'une entreprise dans les Mauges ;
- Un prêt Croissance d'un montant de 5 000 à 15 000 € pour accroître, diversifier ou moderniser les activités. Pour cela, l'entreprise doit être immatriculée dans les Mauges et comprendre moins de 10 salariés ETP, avoir entre 2 et 8 ans d'expérience, et s'engager à créer au moins un emploi à l'issue de la première année de l'emprunt.

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

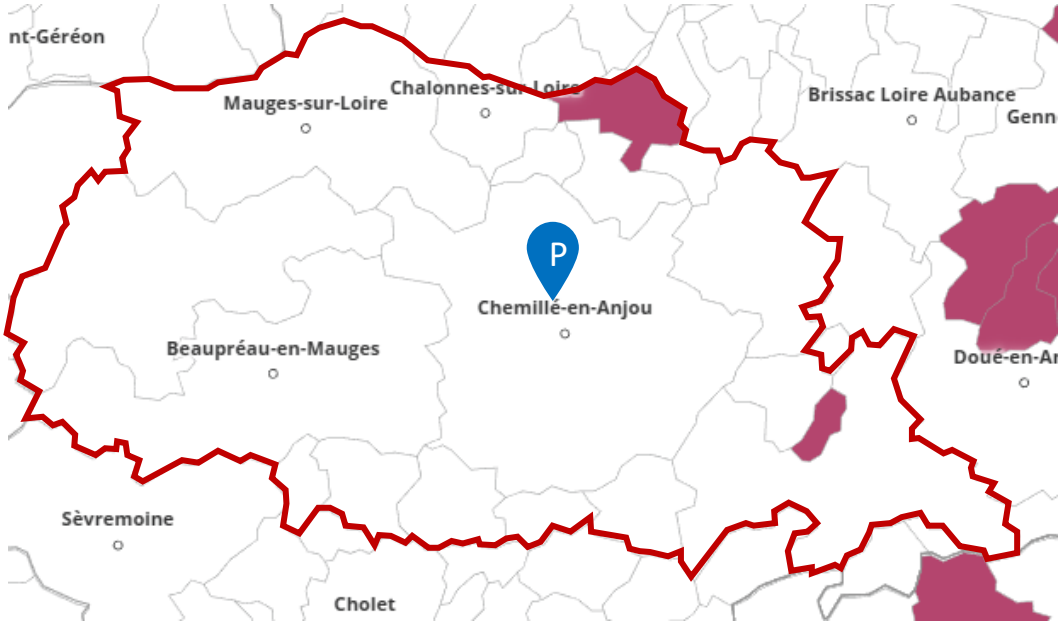
Les zones FRR[3] AFR[4]

Nous relevons 6 communes bénéficiant du programme France Ruralités Revitalisation : CHEMILLE-EN-ANJOU, VAL-DU-LAYON, MONTILLIERS, CERNUSSON, LYS-HAUT-LAYON et CORON.



COMMUNES BENEFICIANT DU PROGRAMME FRR – SOURCE : OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES

Nous relevons également 2 communes bénéficiant du programme Villages d'Avenir dans le cadre du plan France ruralité : CERNUSSON et ROCHEFORT-SUR-LOIRE.



COMMUNES BENEFICIANT DU PROGRAMME VILLAGES D'AVENIR – SOURCE : OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES

Nous ne relevons aucune commune bénéficiant de l'Aide à Finalité Régionale sur la zone de chalandise.

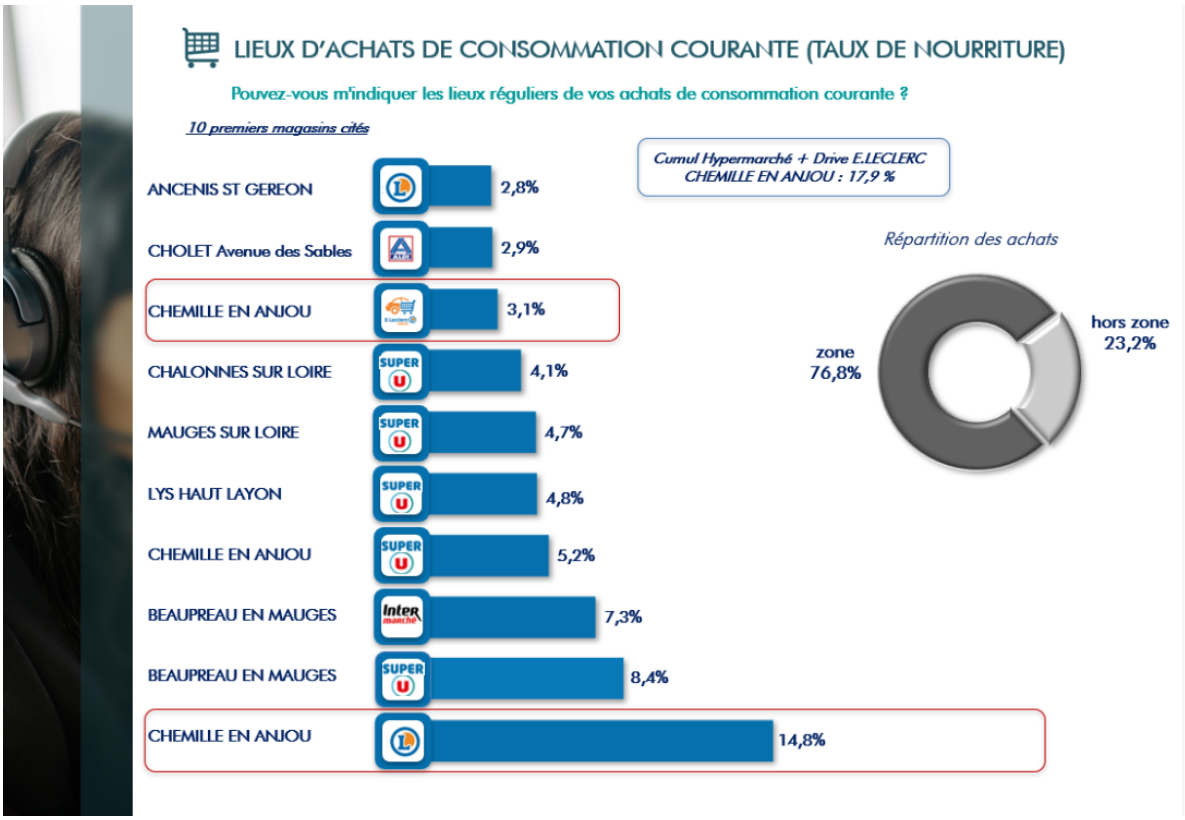
[3] FRR : France Ruralités Revitalisation
[4] AFR : Aide à Finalité Régionale

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

Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Offre proposée au travers du projet

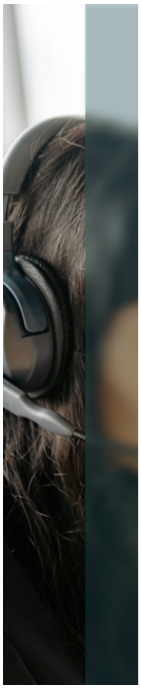
Il convient tout d'abord de mettre en avant que le Centre E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU constitue une véritable locomotive alimentaire au sein de la zone de chalandise. Exploité sur 4 800 m², cet hypermarché bénéficie d'une forte notoriété. Il figure ainsi 1er dans la liste des 10 magasins d'achats de consommation courante alimentaire cités dans le cadre de l'étude de marché par sondage réalisée par le Cabinet POLYGONE en décembre 2025[5].



EXTRAIT ETUDE DE MARCHE PAR SONDAGE – SOURCE CABINET POLYGONE 12/2025

Ainsi, 99,7 % des foyers interrogés déclarent connaître ce magasin, 62,4 % le fréquenter au moins une fois par an et 46,9 % le fréquenter régulièrement à savoir à hauteur de 3,86 fois par mois *(cf. slide en page suivante)*.

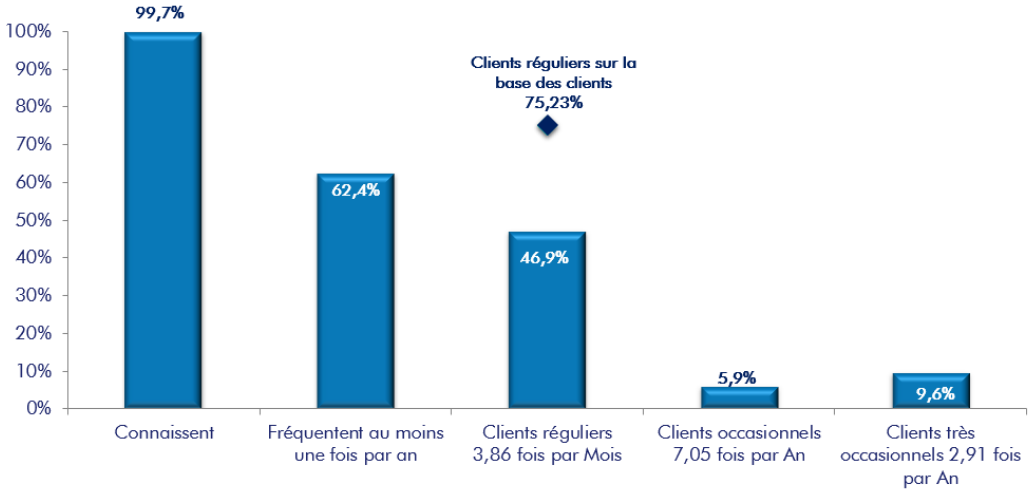
[5] *Cf. méthodologie en page 6*

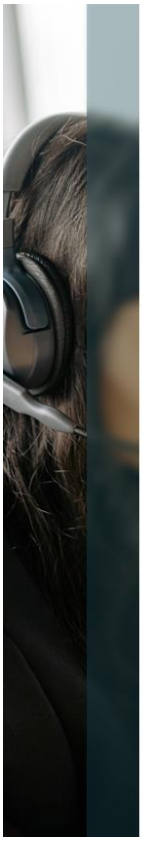


NOTORIETE ET FREQUENTATION – E.LECLERC CHEMILLE EN ANJOU

E.Leclerc

Connaissez-vous le E.LECLERC CHEMILLE EN ANJOU ? Le fréquentez-vous ? A quelle fréquence ?

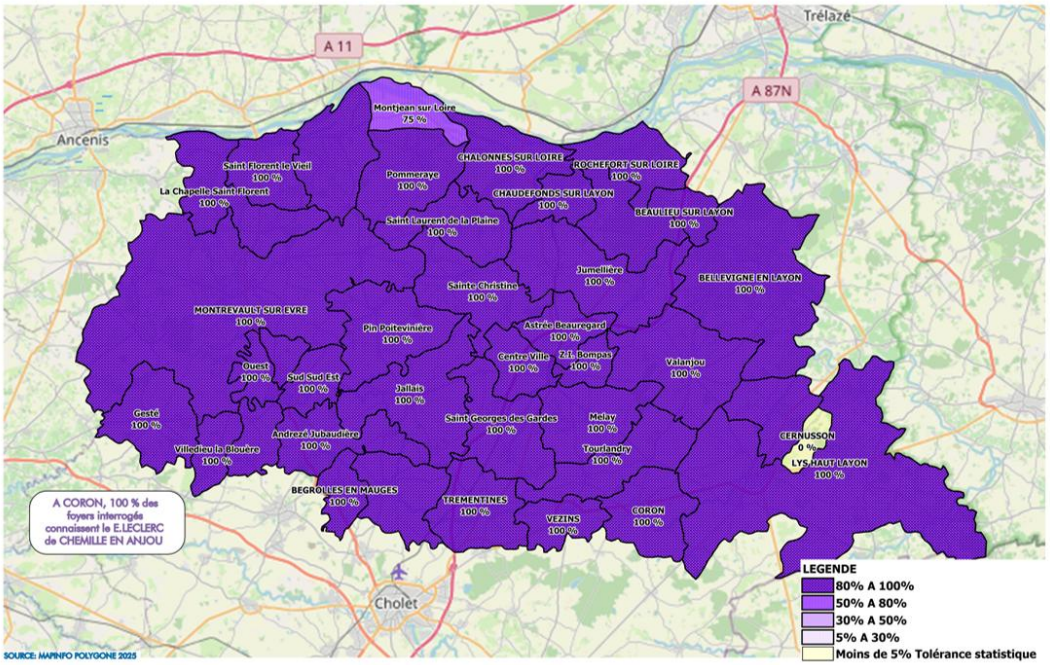




NOTORIETE DU E.LECLERC CHEMILLE EN ANJOU

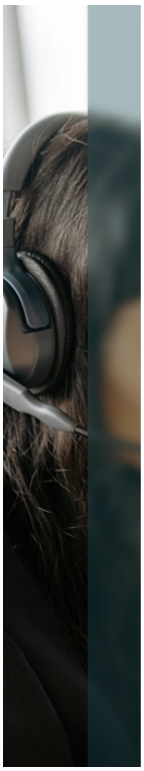
E.Leclerc

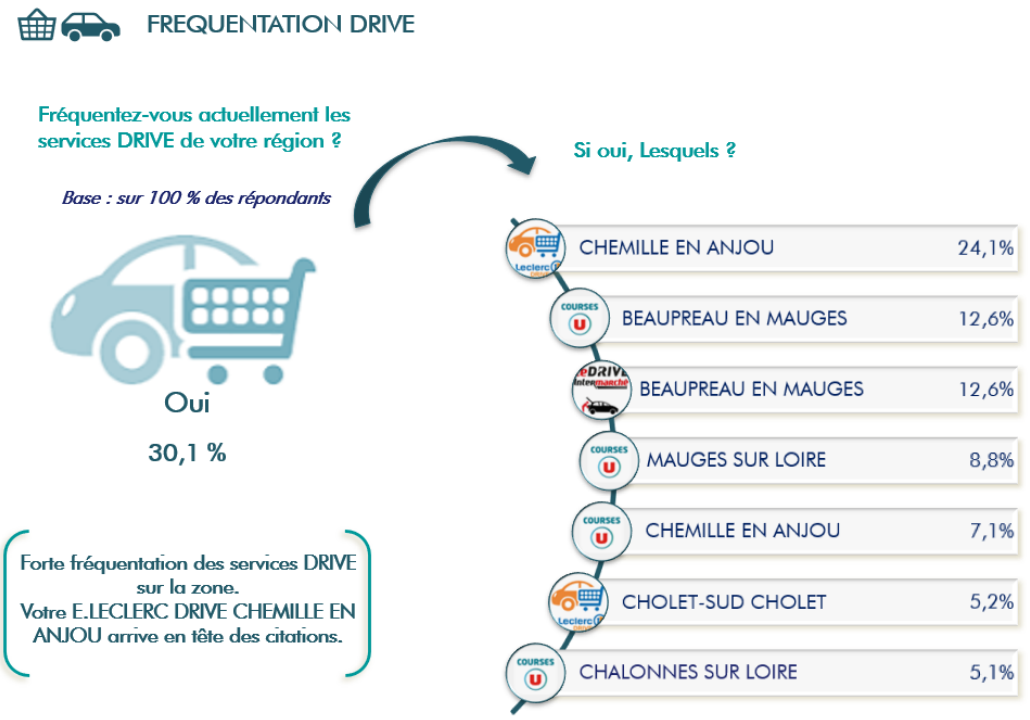
Taux de notoriété au global : 99,7 %

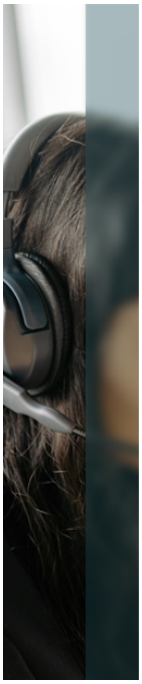


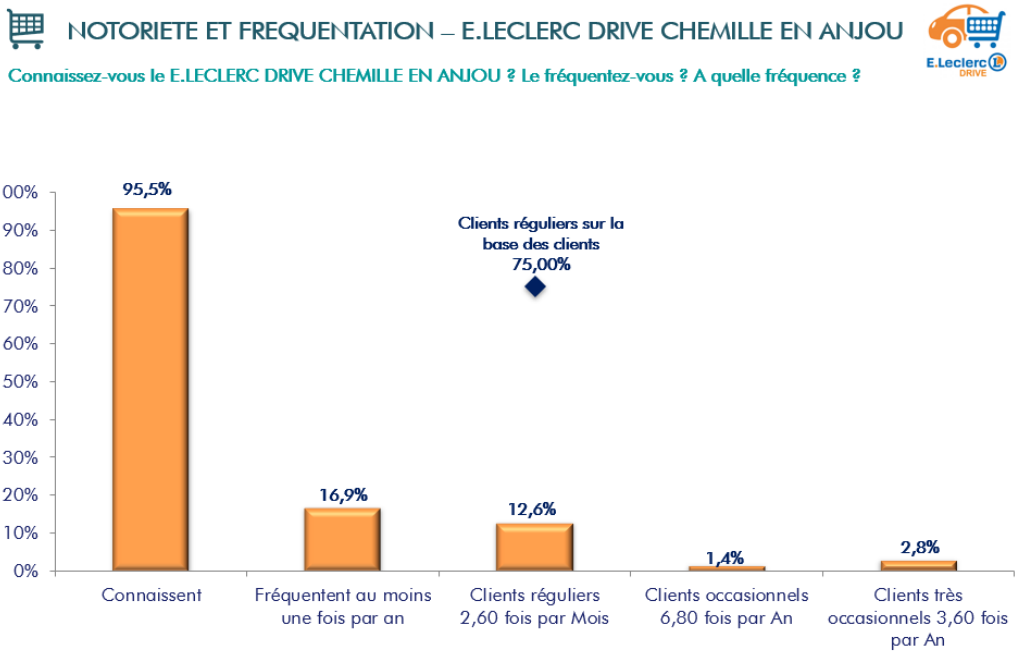
EXTRAIT ETUDE DE MARCHE PAR SONDAGE – SOURCE CABINET POLYGONE 12/2025

Il en va de même pour le service Drive E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU déjà existant et exploité sur 5 pistes. Ce dernier est le 1er service drive cité de la région. 95,5 % des foyers interrogés le connaissent, 16,9 % le fréquentent au moins une fois par an et 12,6 % le fréquentent régulièrement à hauteur de 2,6 fois par mois.









EXTRAIT ETUDE DE MARCHE PAR SONDAGE – SOURCE CABINET POLYGONE 12/2025

Le projet objet de la présente demande est ainsi relatif à l'extension d'un l'ensemble commercial par le biais de la création d'un concept Seconde Main / Location E. LECLERC exploité sur 597 m². Parallèlement il sera également procédé à la création par « transfert » du service Drive E. LECLERC qui sera doté de 8 pistes de retrait dont 1 PMR (soit 3 pistes supplémentaires par rapport au service existant).

Présentation service E. LECLERC DRIVE

Faire ses courses au Drive, c'est profiter des mêmes prix qu'en magasin, les contraintes en moins !

Passez votre commande en ligne quand vous voulez, où vous voulez et retirez vos achats 2 heures plus tard au Drive du magasin E. LECLERC de votre choix.
Rapide, pratique et gratuit, le supermarché en ligne E. LECLERC DRIVE vous permet de gagner du temps et de bénéficier des mêmes avantages qu'en magasin.

Ainsi, toute l'année, vous profitez des prix bas E. LECLERC mais également de promotions exclusives.

Tous les rayons habituels de votre magasin sont accessibles pour faire vos courses au Drive : hygiène, alimentation, fruits et légumes, boucherie, surgelés, produits bio, produits pour bébé …

Comment récupérer vos courses au Drive ?

De la préparation de votre commande au chargement de votre coffre : E. LECLERC s'occupe de tout !
Pour retirer votre commande E. LECLERC DRIVE, rien de plus simple ! Rendez-vous dans la zone réservée au retrait des commandes E. LECLERC DRIVE :

1. Vous choisissez une piste de retrait équipée d'une borne E. LECLERC DRIVE. Vous pouvez venir en voiture, en deux-roues ou à pied, ... C'est vous qui choisissez !

2. Vous signalez votre présence grâce à notre application mobile, votre Carte E. LECLERC (si vous avez renseigné son numéro sur votre compte E. LECLERC DRIVE) ou votre bon de commande sur la borne correspondant à votre place de parking.

3. Un livreur vous apportera votre commande et la chargera dans votre coffre.

Vous n'avez rien à faire : on s'occupe de tout !

En choisissant les services E. LECLERC, vous avez accès à tous les rayons de votre magasin en faisant vos courses en ligne : hygiène, alimentation, fruits et légumes, boucherie, surgelés…
Soit environ 10 000 références produits.
Vous profitez des mêmes prix qu'en magasin, avec les contraintes en moins !

Vos courses dans votre coffre en un simple clic !

Présentation concept Seconde Main E. LECLERC

Seconde Main E. LECLERC est un concept innovant E. LECLERC. C'est un magasin spécialisé, dédié à l'achat et à la vente de produits d'occasion.

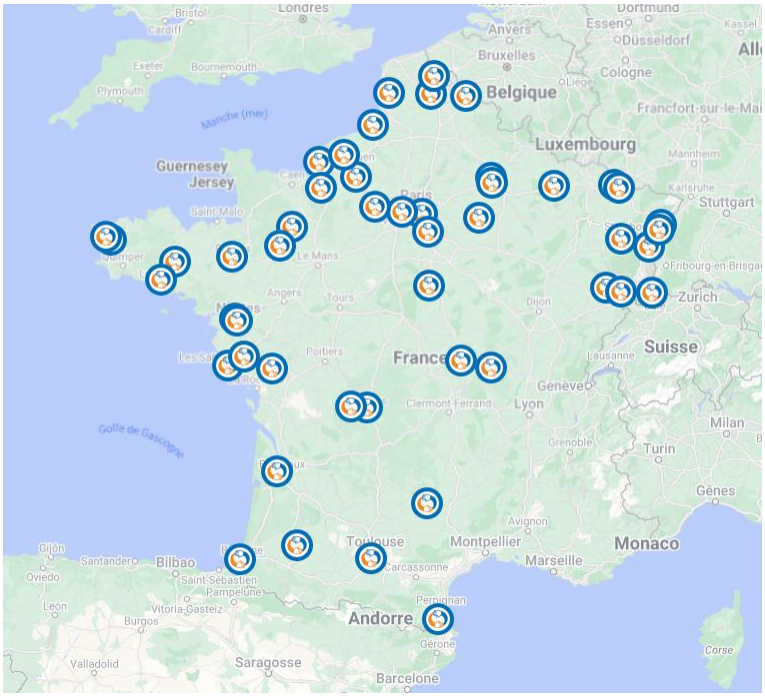
Ces points de vente permettent à la clientèle d'apporter des objets dont elle ne se sert plus afin de leur offrir une nouvelle vie, en échange de bon d'achat ou des espèces.

Tous les produits achetés disposent d'une garantie légale de 2 ans, sont vérifiés, testés et nettoyés par des spécialistes, et sont vendus à prix E. LECLERC.



PRODUITS RACHETES ET VENDUS PAR L'ENSEIGNE – SOURCE E. LECLERC

E. LECLERC se positionne sur le marché de la seconde main avec 49 points de vente dans toutes la France.



POINTS DE VENTE E. LECLERC SECONDE MAIN EN FRANCE SOURCE E. LECLERC

E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU sera le premier point de vente Seconde Main E. LECLERC du département de Maine et Loire.

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

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

Sur le secteur des drives alimentaires et de la seconde main, nous avons :

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

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

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

Cf. page suivante

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

Densité drives alimentaires

Actuellement, la zone de chalandise dispose de 13 services drive représentés par les enseignes suivantes :

- 5 drives sous enseignes le DRIVE INTERMARCHE,
- 1 drive sous enseigne MARKET,
- 6 drives sous enseigne COURSES U,
- 1 drive sous enseigne Drive E. LECLERC → objet du présent dossier.

Voir carte de la concurrence drive en page suivante.

Nous relevons donc actuellement 2 enseignes prédominantes : INTERMARCHE et SYSTEME U. Le développement des services concurrents à ces enseignes permettra d'améliorer l'offre sur le territoire, afin de réduire les prix et diversifier les gammes de prix et de produits proposés grâce à un effet de concurrence entre enseignes. Il convient également de souligner qu'il s'agit du seul service drive sous enseigne E. LECLERC de la zone de chalandise.

La densité commerciale de la zone s'élève ainsi à 1 drive pour 9 327 habitants, un taux supérieur aux moyennes de référence qui sont elles de 1 drive pour 11 345 habitants à l'échelle départementale et 1 drive pour 13 392 habitants à l'échelle nationale.

Cependant, dans le cadre du projet cette densité ne sera pas amenée à évoluer, le projet étant relatif à un transfert d'un service déjà existant avec augmentation du nombre de pistes de retrait des commandes dans un objectif d'amélioration du confort d'achat et de réponse à la demande croissante sur ce service.

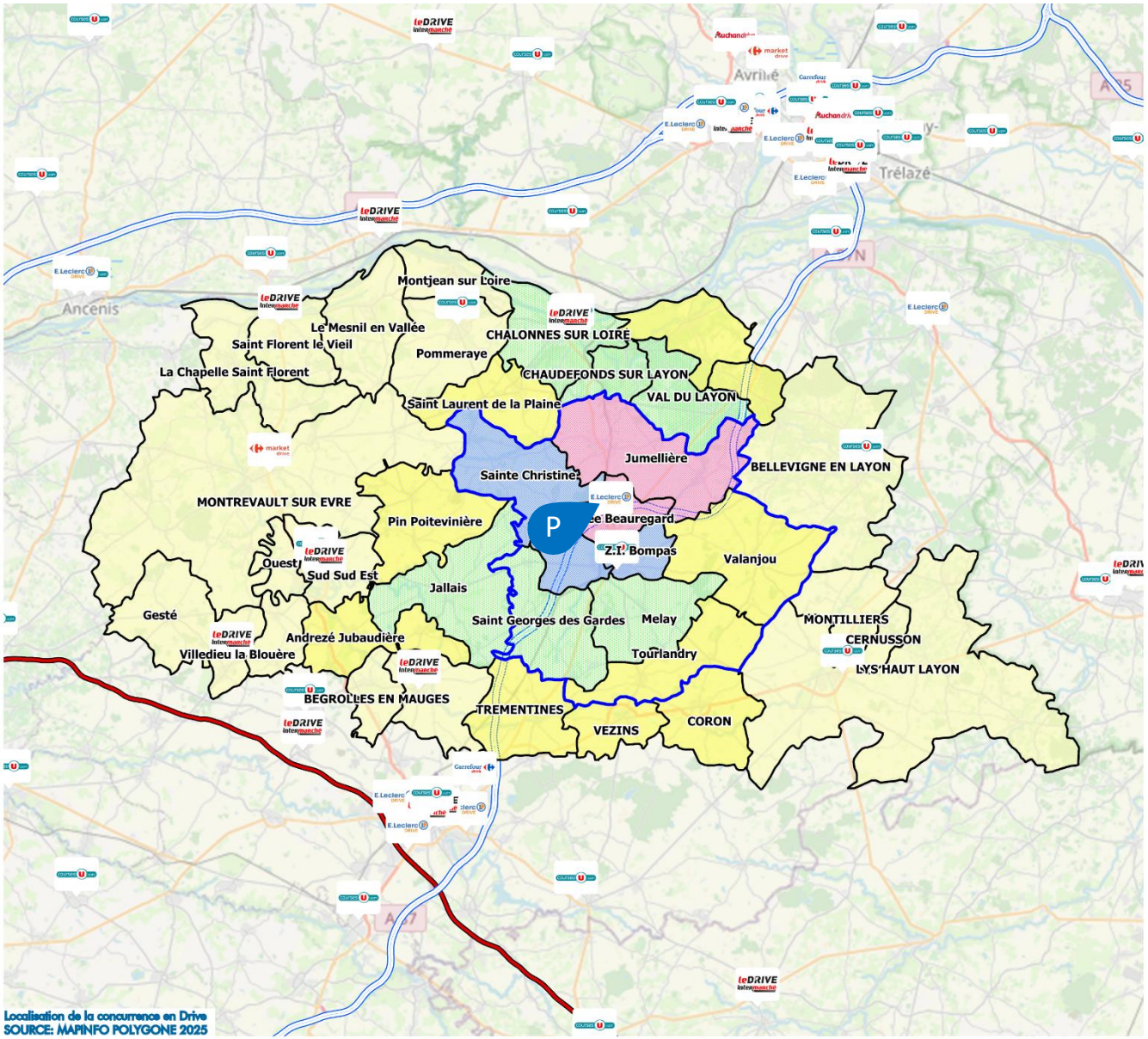
Densité : 1 Drive pour ... Hbts			
ACTUELLE	FUTURE	FRANCE	DEPT.
9 327	9 327	13 392	11 345

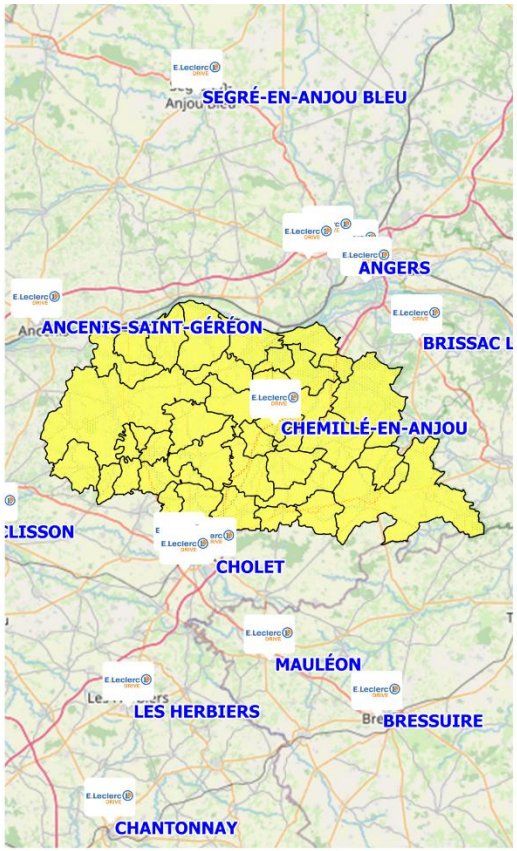
DENSITE COMMERCIALE DRIVE AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE
SOURCE POLYGONE 2025

Ce projet trouve sa justification dans la fréquentation élevée du site, locomotive alimentaire majeure de la zone de chalandise. Le service drive est fortement sollicité par la clientèle et à ce titre est régulièrement saturé avec une prise d'assaut des créneaux ne permettant pas de répondre à l'ensemble des demandes. Il est ainsi nécessaire d'adapter ses capacités.

Ainsi, l'augmentation du nombre de pistes vise à améliorer le confort d'achat en réduisant les temps d'attente avec une expérience client plus fluide, sécurisée et performante grâce aux 3 pistes supplémentaires créées dans le cadre du présent projet.

Concurrence drives alimentaires au sein de la zone de chalandise





Contour de CHEMILLE EN ANJOU

0 50
kilomètres

LEGENDE :

- ZONE 1 : 4 341 HBTS [0/5mn en voiture]
- ZONE 2 : 7 996 HBTS [6/10mn en voiture]
- ZONE 3 : 18 986 HBTS [11/15mn en voitur
- ZONE 4 : 22 603 HBTS [16/20 mn en voitu
- ZONE 5 : 67 321 HBTS [+20mn en voiture]

Densité magasins de produits de seconde main

Actuellement, la zone de chalandise ne compte aucun magasin de seconde main. Sa densité commerciale est par conséquent nulle. Le projet vient donc répondre à un déficit avéré au sein de la zone de chalandise.

Après le projet, la densité commerciale des magasins de seconde main s'élèvera à 4,9 m² pour 1 000 habitants. Bien que conduisant à une densité légèrement supérieure aux moyennes de références (4 m² / 1 000 hbts à l'échelle nationale et 3 m² / 1 000 hbts à l'échelle départementale), le projet permettra de répondre à un besoin non couvert à ce jour. Et ce d'autant plus que le secteur de la seconde main est en pleine croissance avec les changements de mentalité sur la consommation (prise en compte du développement durable, des enjeux de réutilisation…).

Densité en m²/1000 hbts			
Actuelle	Future	France	DEPT.49
0,0	4,9	4	3

DENSITE MAGASINS DE SECONDE MAIN AU SEIN DE LA ZONE DE CHALANDISE - SOURCE POLYGONE 2025

Insertion du projet



Les impacts du projet

Impact économique

La création par « transfert » du service drive et la création d'un magasin Seconde Main E. LECLERC sur le territoire va générer un chiffre d'affaires additionnel sur la zone et donc, par effet induit, possiblement engendrer des impacts économiques sur les commerçants déjà en place des centres-villes de CHEMILLE-EN-ANJOU et des villes limitrophes disposant de commerces de proximité.

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

Les impacts sont ici calculés uniquement sur les commerces de proximité proposant les mêmes postes de dépenses que deux concepts E. LECLERC,

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

- calculons le chiffre d'affaires de l'extension du service drive et de la création du E. LECLERC Seconde Main,

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

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

- répartissons ces impacts sur l'ensemble des acteurs, identifiés comme potentiellement concurrencés par les deux concepts E. LECLERC, en tenant compte de la part accessible des magasins de proximité,

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

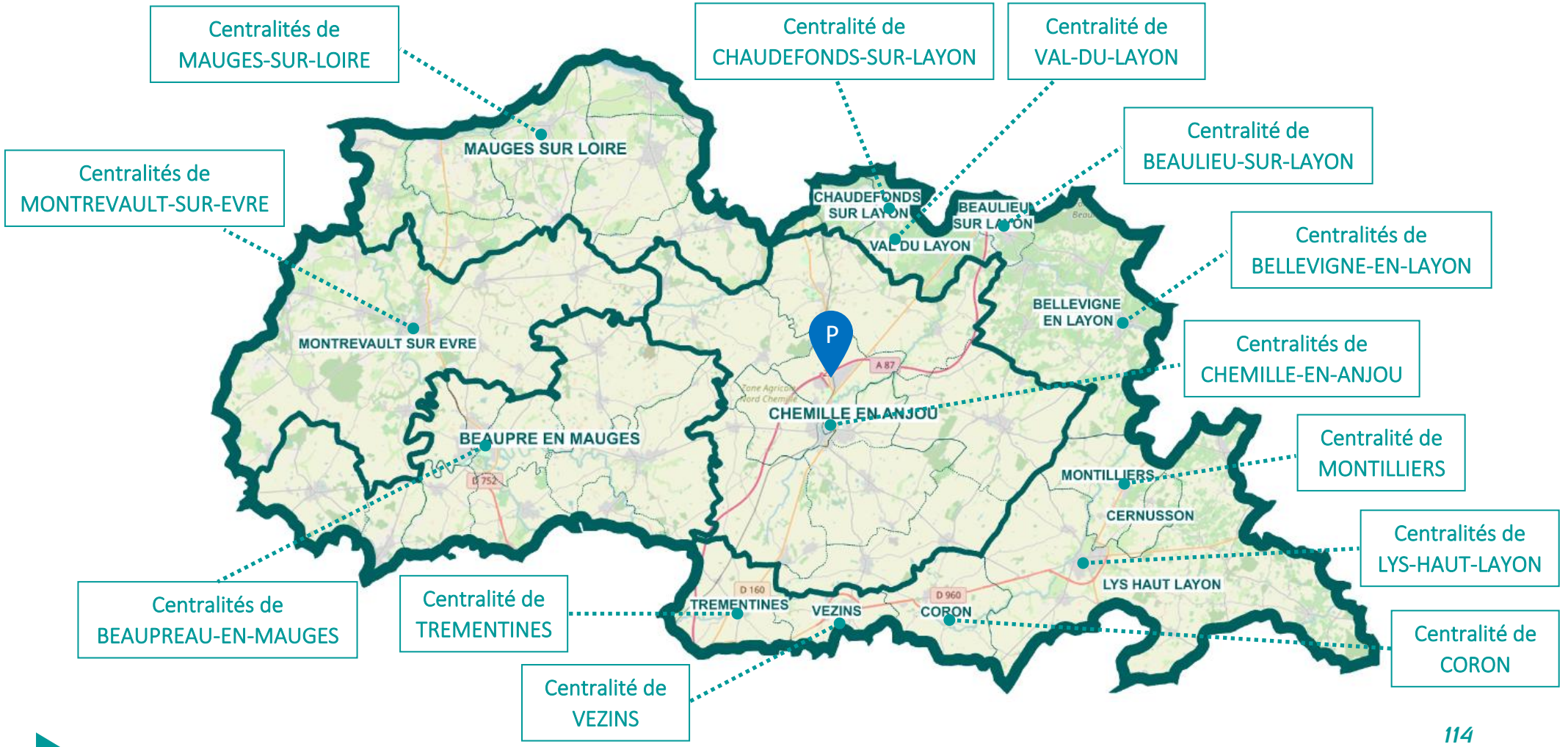
- tenons également compte de l'évolution démographique de la population qu'elle soit positive ou négative.

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

Impact économique – Les chiffres

Au travers de notre relevé terrain effectué en octobre 2025, nous avons tracé l'ensemble de l'offre en activité et vacante des centres-villes des 13 communes constituant le périmètre « proche » : CHEMILLE-EN-ANJOU, la commune d'implantation et ses communes limitrophes (voir carte ci-dessous).

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



Impacts économiques

Impacts du projet de « transfert » et extension du service Drive E. LECLERC

Les impacts sont ainsi calculés sur l'ensemble des produits proposés au sein des drives alimentaires (*cf. tableau ci-contre*).

Sur chacun de ces types de produits, nous observons si des commerces des centres-villes du périmètre d'étude sont existants, et calculons ainsi l'impact sur le marché théorique concerné.

Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie
Surgelés et glaces
Poissons, crustacés, Saurisserie
Epicerie
Liquides
Boucherie
Volailles lapins gibiers
Charcuterie Traiteur
Fruits et légumes
Beurre, œufs, fromage, lait
Parfumerie, hygiène, beauté et parapharmacie
Entretien ménager
Hypermarché, Supermarché et Supérette

CHEMILLE-EN-ANJOU

Dans les centres commerçants étudiés de CHEMILLE-EN-ANJOU, nous relevons :

- 4 boulangeries
- 2 épiceries
- 1 caviste
- 1 supérette

Ainsi, nous avons déterminé des impacts économiques sur ces commerçants, proposant des gammes de produits commercialisés au sein de l'enseigne.

Impacts du projet

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Variation globale sur le M.T.G.	Part accessible des petits commerçants sur le MTG	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants	CHEMILLE-EN-ANJOU	
				Poids de la pop°	17,63%
				IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	-2,26%	62,00%	-1,40%	-0,25%	4
Epicerie	-2,26%	7,20%	-0,16%	-0,03%	2
Liquides	-2,26%	30,50%	-0,69%	-0,12%	1
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	**-2,26%**		**-4,57%**	**-0,81%**	**1**

L'impact le plus fort sur le Marché Théorique Global (M.T.G.) accessible pour les petits commerçants sera attendu sur la supérette CocciMarket. S'agissant des autres commerçants l'impact sera faible voire négligeable car systématiquement inférieur à - 0,3 %.

BEAULIEU-SUR-LAYON, CORON, TREMENTINES, VAL-DU-LAYON, VEZIN, BEAUPREAU-EN-MAUGES, BELLEVIGNE-EN-LAYON, LYS-HAUT-LAYON, MAUGES-SUR-LOIRE & MONTREVAULT-SUR-EVRE

Dans les centres commerçants étudiés de BEAULIEU-SUR-LAYON, CORON, TREMENTINES, VAL-DU-LAYON (2 centralités), VEZINS, BEAUPREAU-EN-MAUGES (10 centralités), BELLEVIGNE-EN-LAYON (5 centralités), LYS-HAUT-LAYON (4 centralités), MAUGES-SUR-LOIRE (11 centralités) et MONTREVAULT-SUR-EVRE (12 centralités), nous relevons :

- BEAULIEU-SUR-LAYON :
  - 1 boulangerie
- CORON :
  - 1 supermarché
- TREMENTINES :
  - 1 boulangerie
  - 1 supérette
- VAL-DU-LAYON (2 centralités) :
  - 1 boulangerie
  - 1 épicerie spécialisée
  - 2 supérettes
- VEZINS :
  - 1 boulangerie
- BEAUPREAU-EN-MAUGES (10 centralités) :
  - 10 boulangeries
  - 1 pâtisserie
  - 1 boucherie
  - 2 cavistes
  - 1 fromagerie
  - 1 épicerie spécialisée
  - 4 supérettes
- BELLEVIGNE-EN-LAYON (5 centralités) :
  - 3 boulangeries
  - 1 boucherie
  - 1 épicerie
  - 1 supermarché
- LYS-HAUT-LAYON (4 centralités) :
  - 4 boulangeries
  - 1 boucherie
  - 1 primeur
  - 1 supérette
  - 1 supermarché
- MAUGES-SUR-LOIRE (11 centralités) :
  - 11 boulangeries
  - 1 pâtisserie
  - 1 boucherie
  - 1 caviste
  - 1 épicerie
  - 2 épiceries spécialisées
  - 1 supérette
  - 1 supermarché
- MONTREVAULT-SUR-EVRE (12 centralités) :
  - 4 boulangeries
  - 4 boucheries
  - 1 épicerie
  - 1 supérette

Ainsi, nous avons déterminé des impacts économiques sur ces commerçants, proposant des gammes de produits commercialisés au sein de l'enseigne.

Le tableau présentant les impacts du drive pour chacune des centralités susmentionnées est présenté en page suivante.

CHAUDEONDS-SUR-LAYON & MONTILLIERS

Dans les centres commerçants étudiés de CHAUDEONDS-SUR-LAYON et MONTILLIERS, nous ne relevons pas de commerces susceptibles d'être impacté par le projet drive.

Tableaux impacts par communes :

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Epicerie	114,95	7,20%	-0,16%
Liquides	65,64	30,50%	-0,69%
Boucherie	19,40	4,20%	-0,09%
Beurre, œufs, fromage, lait	45,27	5,20%	-0,12%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	457,04		-4,57%

BEAUPREAU-EN-MAUGES	
Poids de la pop°	19,49%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,27%	11
-0,03%	1
-0,13%	2
-0,02%	1
-0,02%	1
-0,89%	4

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Epicerie	114,95	7,20%	-0,16%
Boucherie	19,40	4,20%	-0,09%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	457,04		-4,57%

BELLEVIGNE-EN-LAYON	
Poids de la pop°	4,84%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,07%	3
-0,01%	1
-0,005%	1
-0,22%	1

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Boucherie	19,40	4,20%	-0,09%
Fruits et légumes	35,42	6,40%	-0,14%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	457,04		-4,57%

LYS-HAUT-LAYON	
Poids de la pop°	6,37%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,09%	4
-0,01%	1
-0,01%	1
-0,29%	2

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Epicerie	114,95	7,20%	-0,16%
Liquides	65,64	30,50%	-0,69%
Boucherie	19,40	4,20%	-0,09%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	457,04		-4,57%

MAUGES-SUR-LOIRE	
Poids de la pop°	15,12%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,21%	12
-0,02%	3
-0,10%	1
-0,01%	1
-0,69%	2

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Epicerie	114,95	7,20%	-0,16%
Boucherie	19,40	4,20%	-0,09%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	457,04		-4,57%

MONTREVAULT-SUR-EVRE	
Poids de la pop°	12,94%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,18%	4
-0,02%	1
-0,01%	4
-0,59%	1

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	457,04		-4,57%

BEAULIEU-SUR-LAYON	
Poids de la pop°	1,11%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,02%	1

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	**457,04**		**-4,57%**

CORON	
Poids de la pop°	1,30%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,06%	1

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	**457,04**		**-4,57%**

TREMENTINES	
Poids de la pop°	2,54%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,04%	1
-0,12%	1

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Epicerie	114,95	7,20%	-0,16%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	**457,04**		**-4,57%**

VAL-DU-LAYON	
Poids de la pop°	2,89%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,04%	1
-0,005%	1
-0,13%	2

Postes de dépenses selon la nomenclature INSEE et le service documentation de l'ACFCI	Marché Théorique Global de la zone (En M€ TTC)	Part accessible des petits commerçants sur le M.T.G.	Impact global sur le M.T.G accessible aux petits commerçants
Boulangerie, Viennoiserie, Patisserie	42,01	62,00%	-1,40%
Supérettes, Supermarchés, Hypermarchés	**457,04**		**-4,57%**

VEZINS	
Poids de la pop°	1,44%
IMPACTS DU PROJET	Nombre de commerces
-0,02%	1

CONCLUSION IMPACT DRIVE E. LECLERC SUR LES CENTRES-VILLES DE CHEMILLE-EN-ANJOU ET DE SES COMMUNES LIMITROPHES

Le projet drive n'aura pas d'impact significatif sur les commerces de centre-ville car systématiquement inférieur à - 1 %. En effet, l'impact sur le Marché Théorique Global accessible pour les petits commerçants le plus important s'élèvera sur le marché des supérettes à savoir - 0,89 % réparti entre les 4 supérettes de BEAUPREAU-EN-MAUGES et - 0,81 % sur la supérette de CHEMILLE-EN-ANJOU.

Les autres petits commerçants quant à eux subiront un impact négligeable, car systématiquement inférieur à - 0,3 %.

Notons également que les communes de CHAUDEONDS-SUR-LAYON et MONTILLIERS ne subiront aucun impact, car ces dernières ne disposent pas d'offre positionnée sur le même marché.

Il convient de rappeler que la zone de chalandise bénéficie d'une croissance démographique amenée à s'accélérer dans les années à venir (pour rappel + 0,26 % depuis 10 ans et + 0,72 % à l'horizon 2030). Cette croissance permettra donc d'atténuer cet impact.

Ce dernier est d'autant plus à minorer que les achats réalisés par le biais de services drives diffèrent largement des achats réalisés en centre-ville. Les 1ers consistent en de gros paniers de produits de réserves (lessives, farine, packs d'eau…) tandis que les 2nd consistent en des achats plaisirs avec la recherche d'un savoir-faire et d'une qualité particulière ainsi que d'une relation client soutenue. Ces deux types de commerces sont donc plus complémentaires qu'ils ne sont concurrents.

Dès lors, le projet de « transfert » avec extension du service Drive E. LECLERC de CHEMILLE-EN-ANJOU aura un impact faible et vise majoritairement à renforcer le confort d'achat. Il viendra répondre à la demande croissante relative à ce type de service, notamment depuis la crise sanitaire de 2019.

Impacts du projet de création d'un E. LECLERC SECONDE MAIN à CHEMILLE-EN-ANJOU

Nous avons relevé une offre en produits de seconde main uniquement dans une des centralités de BEAUPREAU-EN-MAUGES à savoir le magasin FRIPE ET TROC.
Dans les autres centres-villes composant le périmètre proche du projet, nous ne relevons pas de commerce susceptible d'être impacté par l'implantation d'un magasin Seconde Main E. LECLERC.

CONCLUSION – IMPACT E. LECLERC SECONDE MAIN SUR LES CENTRES-VILLES DE CHEMILLE-EN-ANJOU ET DE SES COMMUNES LIMITROPHES

La friperie potentiellement concurrencée, situé à BEAUPREAU-EN-MAUGES, propose à la fois des produits textiles de seconde main (habillement et linge de lit) et à la fois des objets de décoration et d'ameublement. Or le magasin Seconde Main E. LECLERC proposera lui des produits technologiques et culturels (télés, téléphones, CD, livres…). Leurs offres seront donc complémentaires et non concurrentes. Dès lors nous ne calculons aucun impact sur ce commerçant.

S'agissant des autres centralités, nous ne calculons également aucun impact en l'absence d'offre potentiellement concurrencée par le magasin Seconde Main E. LECLERC.

Insertion du projet



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

Le projet de création par « transfert » d'un drive E. LECLERC et de création d'un magasin Seconde Main / Location E. LECLERC s'implante sur un tènement foncier d'ores et déjà entièrement artificialisé comme le démontre l'étude réalisée par le cabinet GINGER CEBTP.

Extrait étude des sols :

L'analyse et la synthèse des résultats des investigations réalisées ont permis de dresser la coupe géotechnique schématique suivante :

Formation n°0 : **Formation de couverture** correspondant à de la terre végétale
Profondeur de la base : # 0.1 m/TA

Formation n°1 : **Terrain remanié (remblais)** correspondant à des limons sableux +/- argileux et +/- graveleux, marron clair
Profondeur de la base : de 0.4 à 1.0 m/TA,

Commentaires :

- de par son origine, la nature et l'épaisseur de cet horizon sont susceptibles de varier sensiblement et brutalement,
- ces sols sont compressibles et impropres pour ancrer une fondation,
- les profondeurs pour cet horizon remblayé sont données à titre indicatif ; le passage entre les remblais et le sol support sous-jacent peut correspondre à des matériaux plus ou moins poinçonnés et/ou remaniés sur une frange superficielle dont l'épaisseur n'est pas connue. De plus, compte tenu du caractère anthropique de ces matériaux, il faut s'attendre à des variations d'épaisseurs de cet horizon dans l'emprise du projet, avec des répartitions aléatoires sur le site.

Formation n°2 : **Altérites de schiste gréseux** se présentant sous forme d'argile gravelo-sableuse marron ocre et d'argile sableuse marron ocre et grise
Profondeur de la base : supérieure à la base des sondages (>1,4 m/TA).

Commentaire : Cet horizon correspond à l'altération ultime du socle schisto-gréseux sous-jacent.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 donne une définition d'un sol artificialisé : « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. ».

Ainsi, la présence des terrains remaniés (formation n°1) sur le site est une artificialisation des sols selon la définition précédente.

Cf. plan masse artificialisation des sols avant et après projet en page 123

Dans le cadre du projet il sera procédé à la création de 3 300,5 m² d'espaces verts. Il sera planté sur site 54 arbres de hautes tiges ainsi que 19 arbustes qui contribueront à créer un espace de biodiversité tout en améliorant la qualité paysagère de ce site.

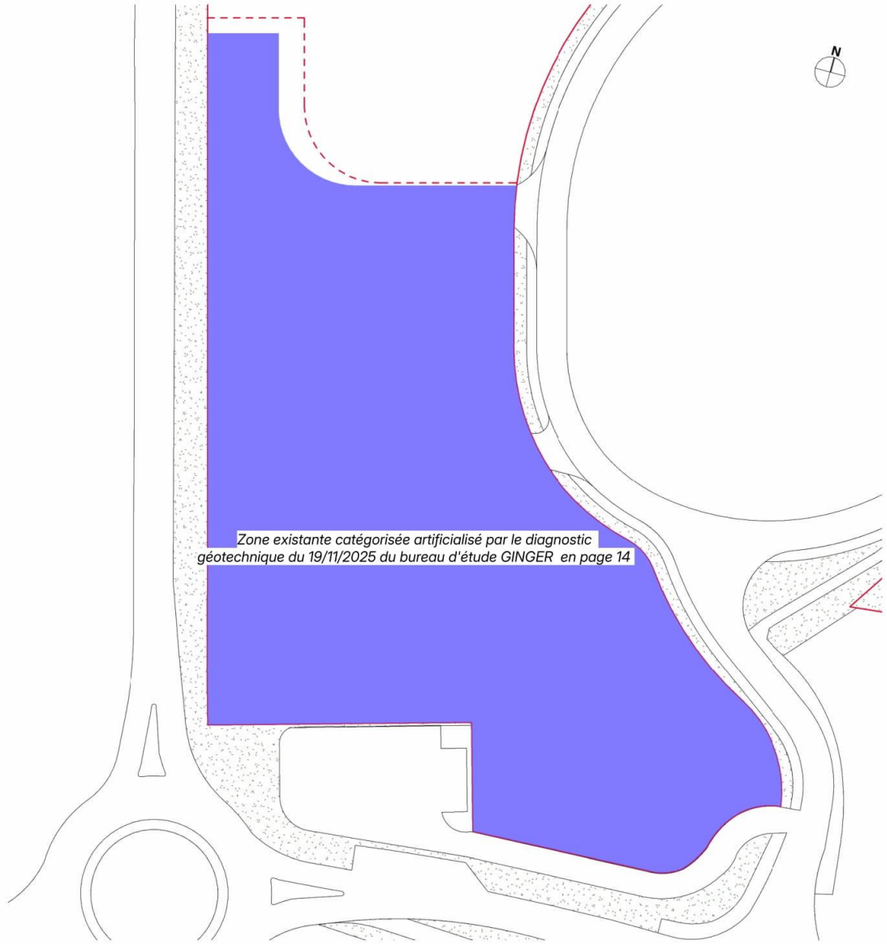
Plan masse paysager :



Insertion du projet :

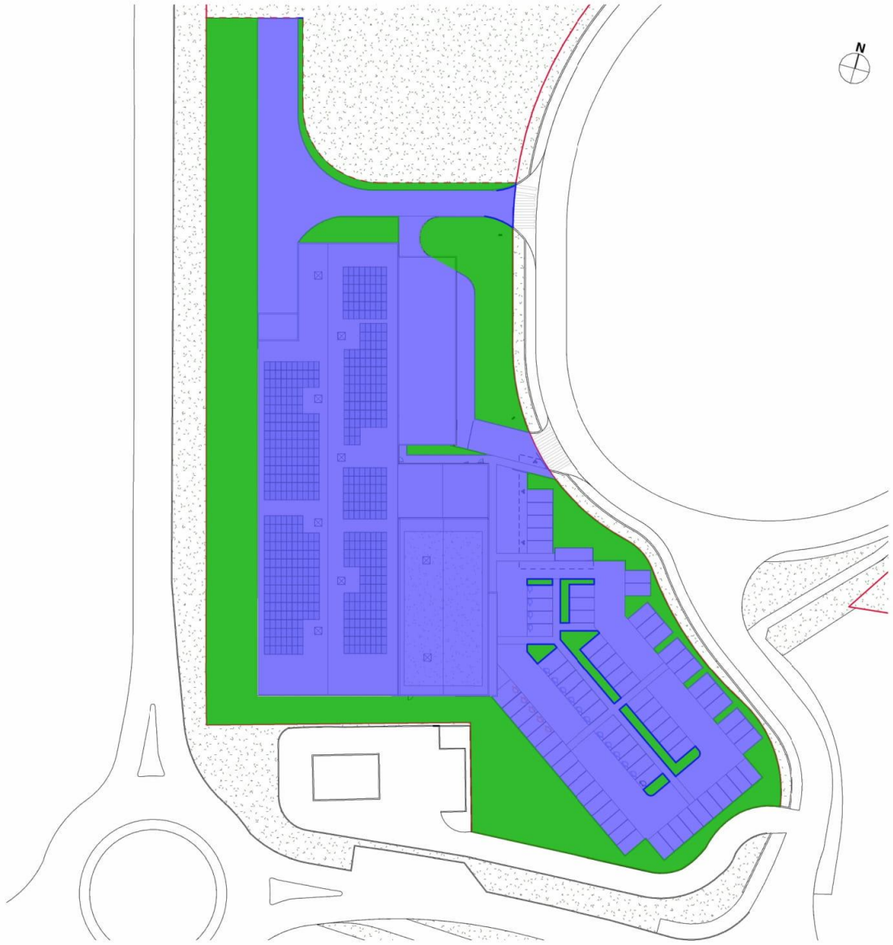


Plan masse artificialisation avant et après-projet



Plan Masse - artificiel - actuel

	Surface (m²)	% vis à vis du terrain
Surface artificialisée	9 964	100
Surface non artificialisée	0	0
Surfaces globales	9 964	100



Plan Masse - artificiel - projet

	Surface (m²)	% vis à vis du terrain
Surface artificialisée	6 663,50	66,9%
Surface non artificialisée	3 300,50	33,1%
Surfaces globales	9 964	100

projet: Réalisation d'un E.leclerc Drive - Occasion - Location transfert du drive existant et agrandissement des pistes ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	plan: Surfaces artificialisées	date: 11 décembre 2025		
maître d'ouvrage: Chemillé Distribution ZA des 3 routes 49120 CHEMILLE EN ANJOU	stade: CDAC	plan n°: 08	echelle: Comme indiqué°	dossier: 25-27

Baumann architecture
11 place de la Motte - 49230 SEVREMOINE
02 41 30 40 21
baumann-architecture@orange.fr
Inscrit à l'Ordre des architectes

CE DOCUMENT EST NOTRE PROPRIETE ET NE PEUT ETRE REPRODUIT NI COMMUNIQUE A DES TIERS SANS NOTRE ACCORD
Ces plans sont destinés à l'obtention des autorisations administratives de construire et ne peuvent en aucun cas être destinés à l'execution



III - ANNEXES

Accréditation du bureau POLYGONE dans le département de Maine-et-Loire

PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, Aménagement, Risques
Secrétariat de la CDAC
ddt-cdac@maine-et-loire.gouv.fr

Arrêté N° DDT49-AP-2024-016
portant habilitation à réaliser l'étude d'impact relative
à la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale

Le préfet de Maine-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,
Chevalier des Palmes Académiques,

Vu le code du commerce et notamment ses articles L 752-6-III et IV et R 752-6 et suivants ;

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

Vu le décret du Président de la République du 6 septembre 2023 portant nomination de M. Philippe CHOPIN en qualité de Préfet de Maine-et-Loire ;

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

Vu l'arrêté ministériel du 19 juin 2019 fixant le contenu du formulaire de demande d'habilitation pour réaliser l'analyse d'impact mentionnée au III de l'article L. 752-6 du code du commerce ;

Vu la demande d'habilitation déposée le 2 juillet 2024 par M. Aymeric BOURDEAUT représentant la SAS POLYGONE ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires de Maine et Loire ;

ARRÊTE

Article 1er
La SAS POLYGONE, dont le siège social est situé 16 allée de la Mer d'Iroise, 44612 SAINT NAZAIRE cedex, est habilitée à réaliser l'analyse d'impact prévue par l'article L. 752-6-III du code du commerce, pour les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale relevant du Maine-et-Loire.

Article 2
Cette habilitation porte le numéro d'identification n° DDT49-AP-2024-016, correspondant au numéro d'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus.

Ce numéro d'identification devra figurer sur les analyses d'impact produites par la SAS POLYGONE dans le cadre des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale déposées dans le département de Maine-et-Loire.

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

Article 4
L'habilitation peut être retirée en cas de non-respect des conditions d'obtention, de mise à jour ou d'exercice, mentionnées à l'article R.752-6-1 du code du commerce.

Article 5
Un organisme habilité ne peut pas établir l'analyse d'impact d'un projet :
1. dans lequel lui-même, ou l'un de ses membres, est intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit,
2. s'il a des liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

Article 6
Le Directeur Départemental des Territoires de Maine-et-Loire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Angers, le 15 juillet 2024

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental
des territoires

Signé numériquement par PIERRE JULIEN EYMARD 1649306
Raison : J'approuve ce document avec ma signature juridiquement valable
Date : 2024.07.15 12:34:16 +02'00'

Pierre-Julien EYMARD

Délais et voies de recours :
La légalité de l'arrêté peut être contestée dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux peut être saisi – 6, allée de l'Île Gloriette - BP 4211 – 44041 Nantes Cedex 01. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Il est également possible de saisir d'un recours hiérarchique le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Attestation sur l'honneur de la société POLYGONE

études de marché urbanisme commercial marketing opérationnel POLYGONE
STIMULONS VOTRE CROISSANCE

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

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

N° d'habilitation : DDT49-AP-2024-016

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

Atteste sur l'honneur que :

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

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

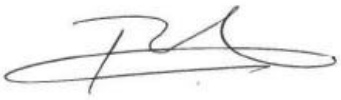
Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à SAINT NAZAIRE

Le 27 novembre 2025

Coordination : M. Aymeric BOURDEAUT

PDG Sté POLYGONE



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

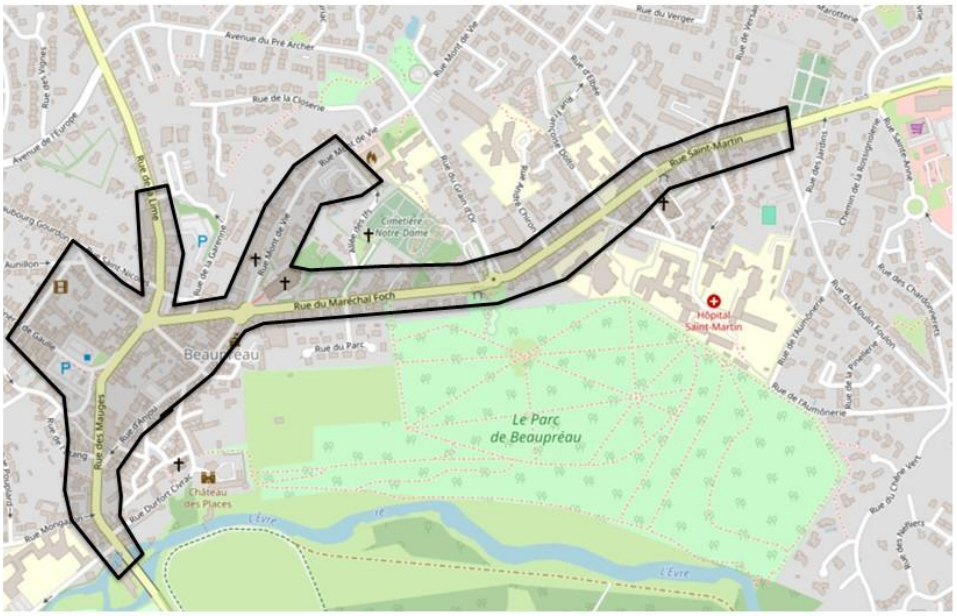
Relevé des commerces en activité et vacants des centres-villes des communes limitrophes à CHEMILLE-EN-ANJOU

BEAUPREAU-EN-MAUGESE : commune limitrophe





PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE BEAUPREAU EN MAUGES



BEAUPREAU



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE BEAUPREAU EN MAUGES













PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE BEAUPREAU EN MAUGES







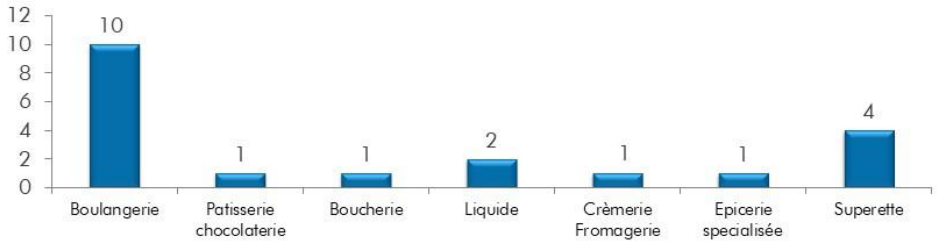




BEAUPREAU EN MAUGES – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 145 commerçants en activité par secteur d'activité + 1 en cours de réhabilitation

Alimentaire

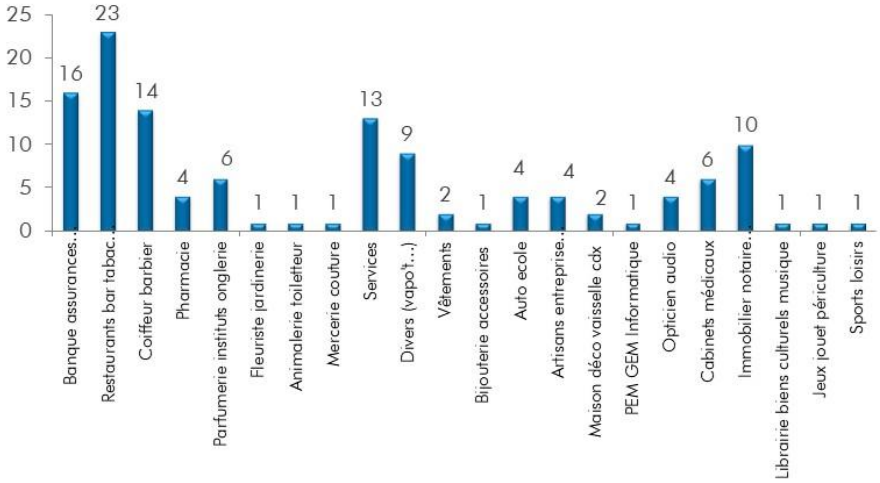




BEAUPREAU EN MAUGES – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 145 commerçants en activité par secteur d'activité + 1 en cours de réhabilitation

Non alimentaire





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**LIQUIDE CAVE**	Sango Bar	Lodge du Château	Peugeot – garage Xavier David
M.A. Boulangerie	MCI - Mon Caviste Itinérant	Le panier à salade - Villedieu la blouère	Bar l'Andrezeen	A l 'envers du décor
Relais Éric boulangerie	L'atelier du vin Beaupréau	Jean gesté café et repair café	Tabac le crocodile	RTE (Réseau Transition Écologique)
Boulangerie Pâtisserie Barbot	**FROMAGERIE**	Tabac Presse Leclerc	Jallais Tacos	EDRIS
boulangerie-Vanessa et Fabien	Chez Augustine	L'Escale Bar Tabac	Le Barock'	
Boulangerie Pâtisserie La bleuette	**EPICERIE SPECIALISEE**	Les Enfants Terribles	Le P'ict'	
Festival Des Pains	Les Beauprés	Le Lucky	L'Oliviera	
Sucré Salé - Beaupréau	**SUPERETTE**	Tutti Pizza Beaupréau-en-Mauges		
Le Champ des Pains	VIVECO Cogné Malinge	Beaupréau Tacos		
Boulangerie Brin	Panier sympa	Chez Bastos		
Chez Flo et Alex	Vivéco	Crêperie La Flambée		
PATISSERIE CHOCOLATIER	Viveco petiteau	Le Bosquet		
Croquine		Le Lion d'Or		
BOUCHERIE CHARCUTERIE		Café des ponts		
La Bonne Fourchette		Les Délices de Manue		
		La Fontaine		



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Services			Non alimentaire	
BANQUE ASSURANCE	**AUTO ECOLE**	**SERVICES DIVERS**	**COIFFEUR BARBIER**	**INSTITUT PARFUMERIE**
Crédit Agricole Gesté	C'cool Conduite Villedieu-La-Blouère	Général des services	Planet'Hair	Institut Eveil et Sens
ACDM assurance de Mauges	Cer Zebra Driving School À Beaupréau	Salle parlementaire Dubre Chirat	L'Atelier 16	Lounao - beauté & bien-être holistique
Thélem assurances	Driving School Ecf Beaupréau	A.I.M (Association Intermédiaire des Mauges)	En tête d'affiche	Espace Beauté
Crédit Mutuel	Cer Zebra Formations	Agence Adecco	L'atelier de Camille	L'élégante
Crédit Agricole Beaupréau	**CABINETS MEDICAUX**	Aksis	Atypique	Zenitude
Caisse d'Epargne Beaupreau-en-Mauges	Cabinet dentaire du Docteur TRESSE, Docteur PECHEU	Temporis Beaupréau	Le Cottage - maison de coiffure et de bien-être	Made in French
MMA Assurances	Sourice Virginie Sage-Femme Acupunctrice Homéopathe	Meldomys locatif - Agence des Mauges et du Choleta	Viva la Vie	**OPTICIEN AUDITION**
AXA Assurance et Banque RHODES	Orthoptiste - Mme Brosset / Mme Manceau	Cinéma Jeanne D'arc	L'atelier de coiffure	Audition Conseil
MLC Mutuelle	Laboratoire Percheron Roussel	@ sud	Art Et Coupe	Optic 2000
Agence Groupama Beaupreau	Bigot Laurence psychologue	Agency Synergy Beaupreau	Andrei Barber	Audilab
Banque Populaire Grand Ouest	Cabinet médical Mauges	Bien Dans Maison Beaupréau-En-Mauges - Home Service	Mon P'tit Salon	Écouter Voir Optique Mutualiste
CHAUVIERE Courtage		RPE	R en Tête - La Jubaudière	**MEUBLE DECO**
Inopta		Médiathèque Jallais	Naturellement simple	Fripe et troc
La Banque Postale			Le Portrait D'ici	Le royaume
Agence Groupama Jallais				
Crédit Agricole Jallais -				

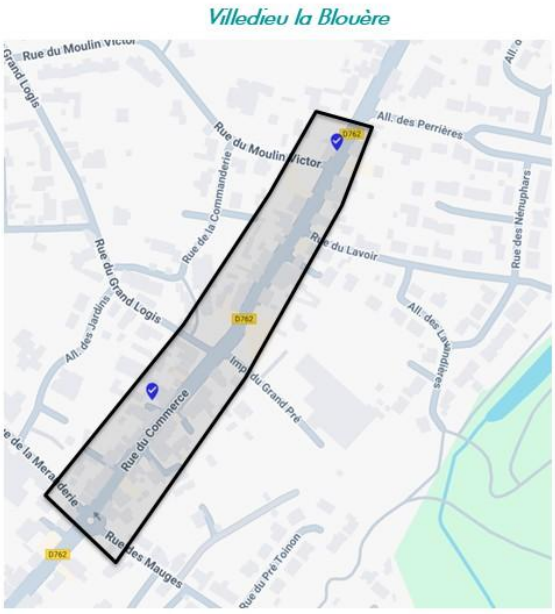


LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire			
VETEMENT	**FLEURISTE**	**PHARMACIE**	**AUTRES COMMERCES**
Acce's Mode	Ripoche Fleurs	Pharmacie Centrale	Assapik tattoo
Les mariés de NR - Le Pin en Mauges	**BIJOUTERIE**	Pharmacie de Jallais	Espace Photo Nicolas Girardeau
IMMOBILIER NOTAIRE	Antier Claude bijoux	Pharmacie BRIANT	Needles and Blood tattoo
Pasimmo	**JEUX JOUET**	Pharmacie St Martin	Transval voyages
Office notarial de Gesté	Les Mau'jeux	**ANIMAUX**	I'maje Color Services
Me Girard notaire	**LIBRAIRIE**	Cabinet Vétérinaire Marie curie	Tattoo Ink 49
Philippe BOSSARD Architecte d.p.l.g.	Librairie La Parenthèse		Chevalier SA
MBC Immo	**MERCERIE COUTURE**		K.O.J CBD - Beaupréau
Square Habitat Beaupreau	Le Dé à Coudre		Pompes Funèbres et Marbrerie DES MAUGES - PFG BEAU
L'Atelier	**PEM GEM INFORMATIQUE**		
A²CB - Atelier Architecture Conception Bioclimatiq	EMI informatique		
Cyrille CHEVALLIER - Alan LE CAM - ÔtentiK Notaire	**SPORT LOISIRS**		
Griffon Choloux Immobilier Beaupréau	Cycles Colasseau		



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





Rue du commerce



Rue d'Anjou

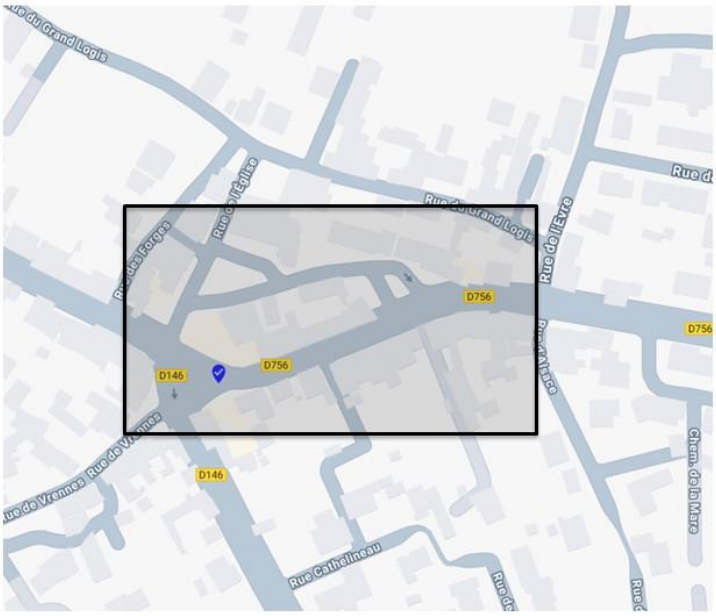
Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La Chapelle du Genêt





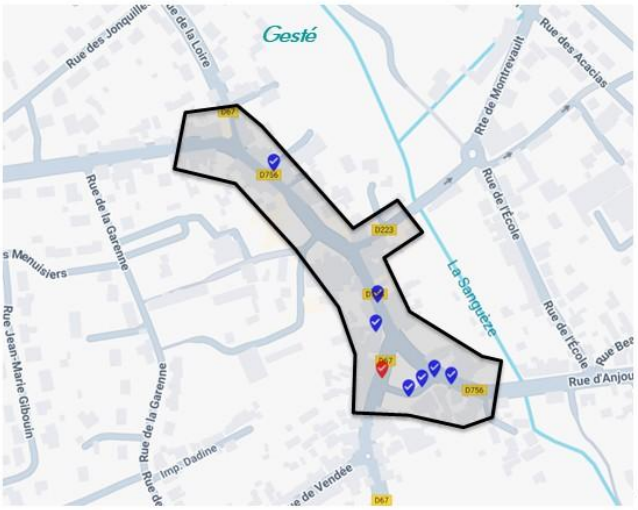
Rue du centre

Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer





Place Maréchal Leclerc





Rue d'Anjou





Rue du centre



Rue Jean Bejarry

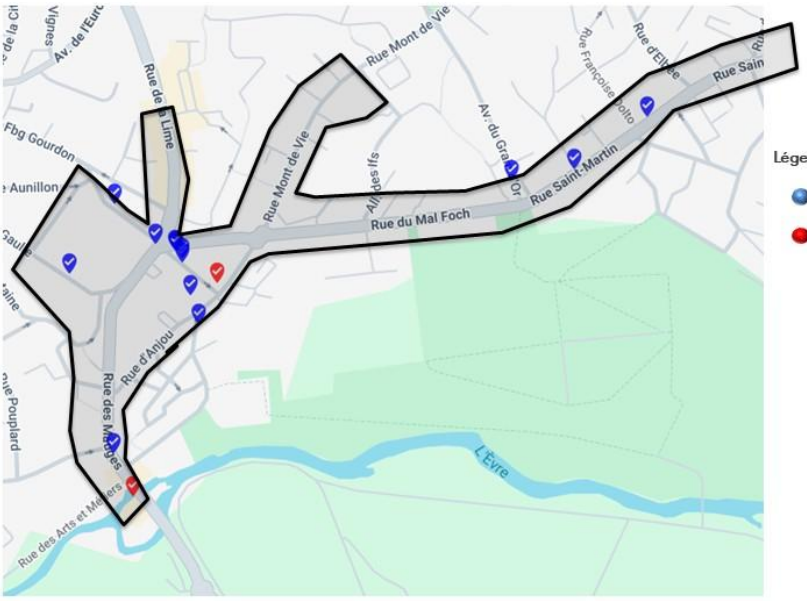


Rue de Bretagne



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Beaupréau





REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

Locaux à louer ou à vendre





Rue St Martin





Rue Notre Dame



Avenue du grain d'or



Rue du fbg Gourdon



Place du onze novembre





Rue des Mauges



Rue du commerce



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE





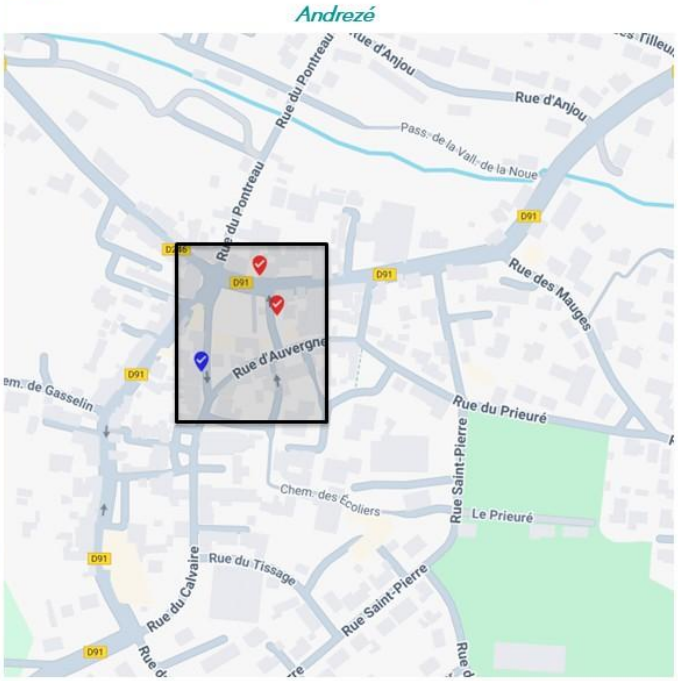

Rue St Gilles



Place du maréchal Leclerc



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER






Place de la mairie | Rue de la poste




Place de la mairie

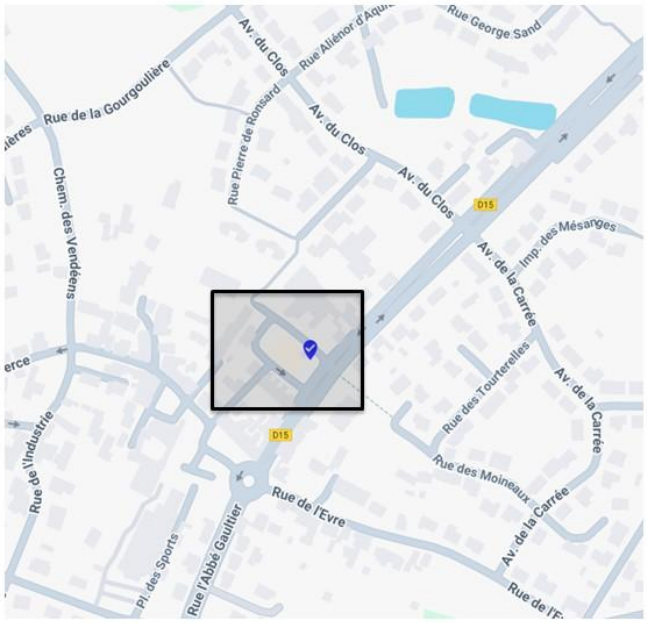
Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La Jubaudière





Rue de la poste

Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Jallais

Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer
- En cours de réhabilitation



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

Locaux à louer ou à vendre



Rue Chantemerle





Rue Meleux



Avenue Chaponnière







Rue Jean de Saymond



Place André Brossier

Ce local, ex-garage Renault , affiche un PC , dans le cadre d'une réhabilitation. Création de 3 cellules commerciales en pied d'immeuble et logements



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX VACANTS – En cours de réhabilitation

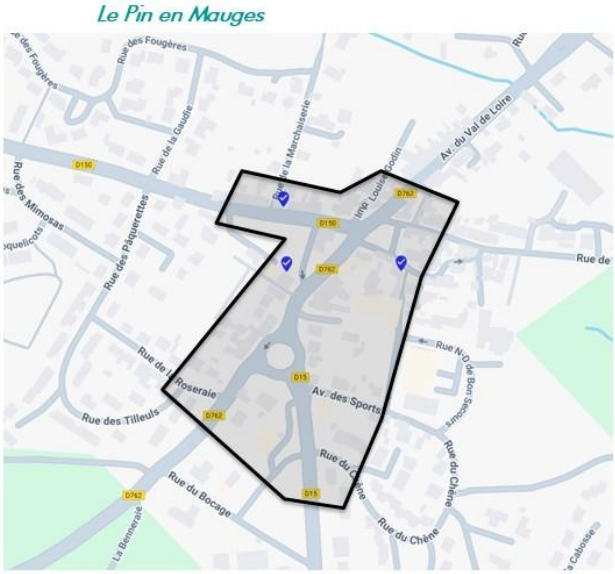


Rue Meleux

NB : Ce local , sur la commune déléguée de Jallais , est en cours de réhabilitation dans le cadre d'un projet d'ouverture d'un salon de coiffure, ayant fait l'objet d'un PC. Il n'est pas comptabilisé comme vacant puisqu'il est en voie de redevenir actif.



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés



Avenue des Mauges



Rue de la juiverie



Avenue d'Anjou

MONTREVAULT-SUR-EVRE : commune limitrophe





PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MONTREVAULT SUR EVRE









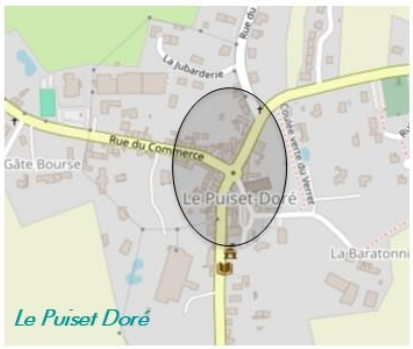




PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MONTREVAULT SUR EVRE







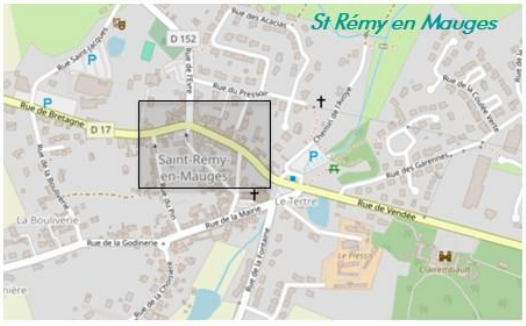




PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MONTREVAULT SUR EVRE



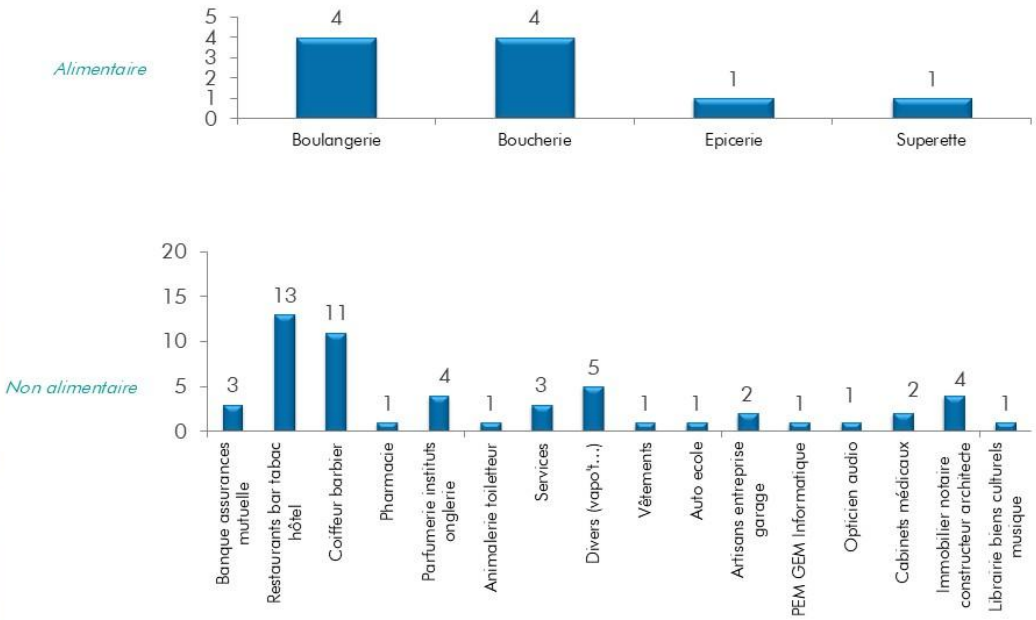






MONTREVAULT SUR EVRE – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 64 commerçants en activité par secteur d'activité dont 1 en cours de réhabilitation





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	Le Petit Anjou SARL	**BANQUE ASSURANCE**	Garage Gallard
Au Panetier Gourmand	Le Marywan	La Banque Postale	Ebénisterie Leblanc
Sarl La Mie du Potier	Le 7 Doré	Allianz Assurance ST PIERRE MONTLIMART - Aurèlie B	
Aux délices de St Pierre	Les gourmands	Agence Groupama St Pierre Montlimart	
Boulangerie Les demoiselles	A 2 pas du pont	**CABINETS MEDICAUX**	
BOUCHERIE CHARCUTERIE	L'Eden - Restauration	Dr Irina PARSAN dentiste	
La belle rouge	Le DO RE MI	Johan KERJOUAN ostéopathe	
Le Gite des Mauges	Le BH Café - Bar - Tabac	**SERVICES DIVERS**	
Sébastien et William	Pizzeria du Château	Maison Départementale des Solidarités	
L'Antarès Traiteur	Café de l'Èvre	Quest Avenir Conseils	
EPICERIE	Restaurant Le Mine D'or	Bibliothèque	
La Saint Cantin 'Oise	Restaurant Istanbul Saint Pierre Montlimart	**AUTO ECOLE**	
SUPERETTE	TABAC Pouvreau	Auto-école Vincent	
Carrefour express			

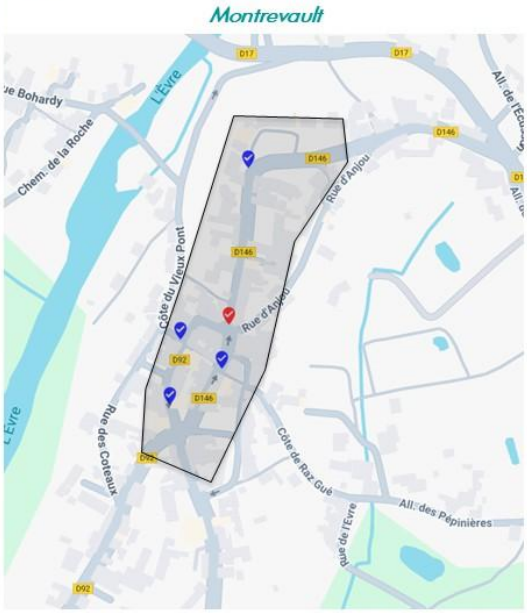


LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services
VETEMENTS	**COIFFEUR BARBIER**	**INSTITUT PARFUMERIE**	**AUTRES COMMERCES**
Dress by kayt	Nuances de Vie	Mel élégance	A Chacun sa Pierre
LIBRAIRIE PRESSE	Evelyne Coiffure	O 'Jungle institut	La Colok des Créateurs
Press House	Salon MANAKA	Tao de l'Être - Qi Gong	Sun Tattoo 21
PEM GEM INFORMATIQUE	Tendances Coiffures Esthétique	Institut Peau Gourmande	Salon Pinktattoo
SysD Informatique	Salon RSTYL	**IMMOBILIER NOTAIRE**	O p'tit colibri
PHARMACIE	Coiffure 20eme Rue	Revo immo le Fuilet	
Pharmacie du chaudron	Sty'l Tendance	Jérôme BELLEVRE - Office Notarial	
OPTICIEN AUDITION	AS atelier	MBC Immo	
Coin de l'œil	Esprit Nature	MONROCQ Sandrine notaire	
ANIMAUX	Histoire de Mèches		
Le studio du poil	Le Temps d'une Pose		



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer



Rue du château



Rue du commerce





Place Notre Dame



Rue Pasteur



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Le Fief Sauvin







Rue de l'Evre

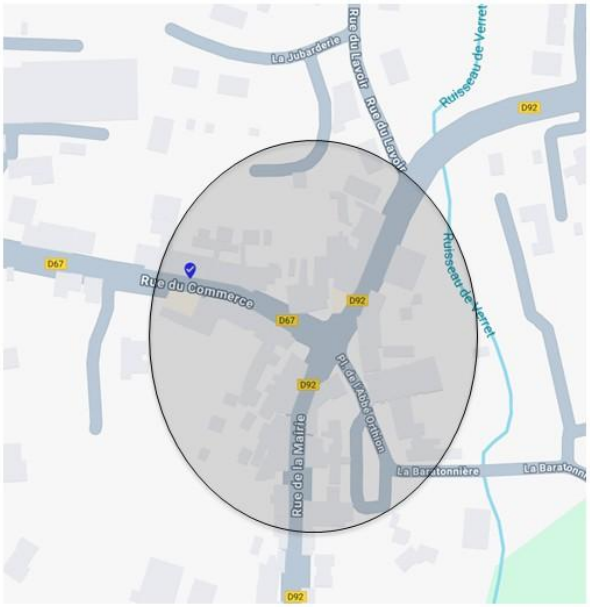
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Le Puiset Doré





Rue du commerce

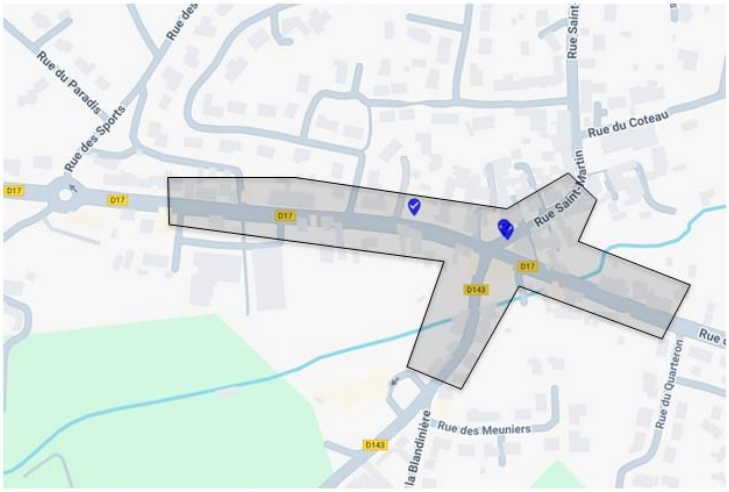
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Le Fuilet





Rue de la mairie



Place du commerce



Rue St Martin

Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La chapelle Aubry





Place St Martin

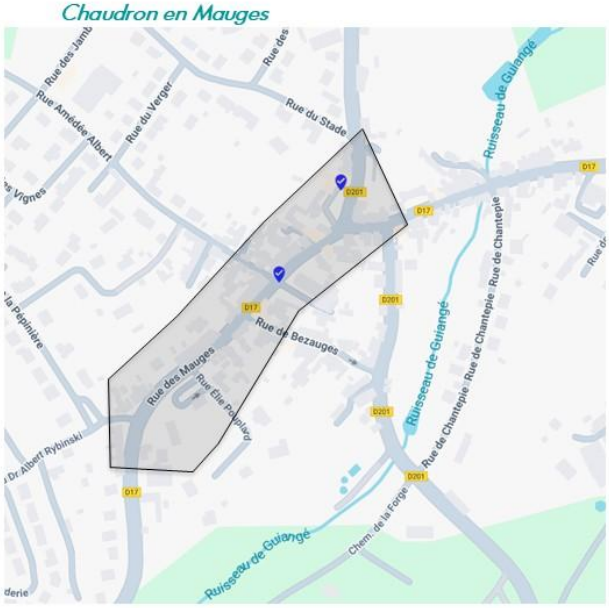
Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Chaudron en Mauges





Rue de Bezauges



Avenue du Plessis

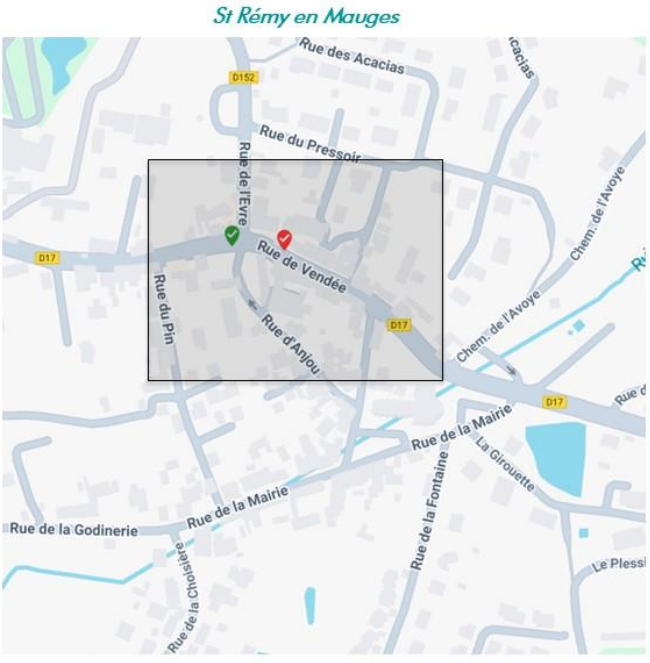
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

St Rémy en Mauges





Rue de Vendée

Légende:

- Locaux à vendre ou à louer
- En cours de réhabilitation



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX VACANTS – En cours de réhabilitation

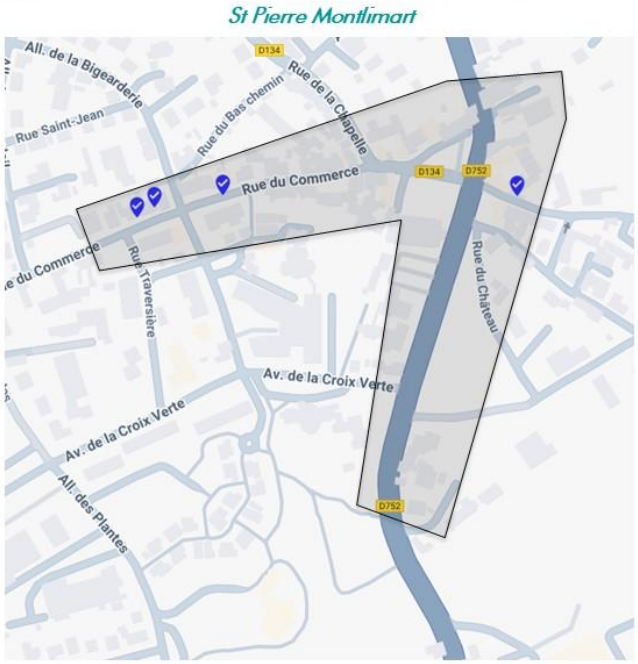


Place de la poste ST REMY EN MAUGES

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



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





Rue des mines d'or



Rue du commerce





Rue du commerce

Légende:

- Locaux fermés

MAUGES-SUR-LOIRE : commune limitrophe





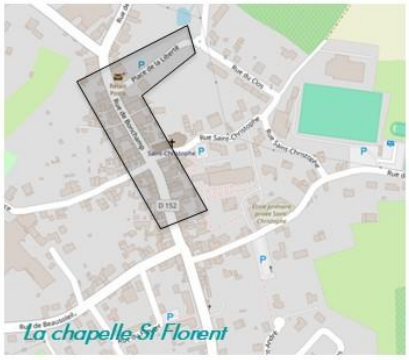
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MAUGES SUR LOIRE













PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MAUGES SUR LOIRE

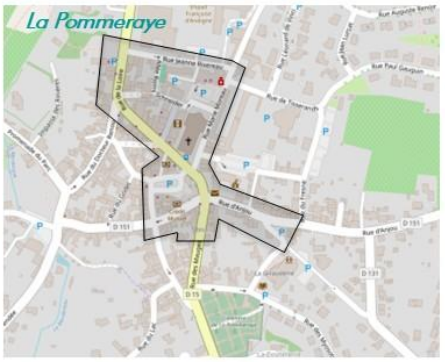








PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MAUGES SUR LOIRE



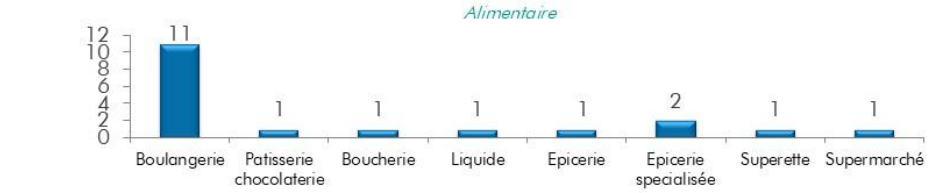


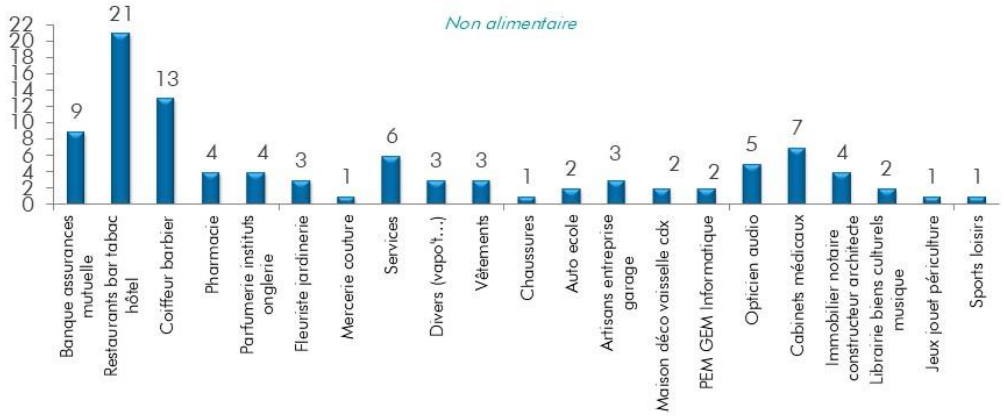




MAUGES SUR LOIRE – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 116 commerçants en activité par secteur d'activité







LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire		Restauration Bar tabac		Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**BOUCHERIE**	Nature & folies	La Pommerelle	Valljet Valpaco
Le Fournil Mary'llois	Cote et Viandes	Au Clair de Pierre	Le relais de la Boule d'Or	Garage Baudouin
Vilchien Mickael boulangerie	**LIQUIDE CAVE**	Ze Pizza St Florent	Restaurant les Deux Clochers	Infosphère
Méchinaud la flûte ligérienne	So'tiz&Bencraft	Le Florentais	Tabac presse Bimier	
Boulangerie Pâtisserie Fonda	**EPICERIE**	A l'emporter	Bistrot Le Laurentais	
Le Fournil de la Thau	Epicerie la Berouette	Le Saint Florent	La gabare	
Au fournil du Val de Loire	**EPICERIE SPECIALISEE**	Au Café Des Délices		
Boulangerie Réveillère	Au panier gourmand	Tabac Presse de la Mairie		
Au Pain Passion	Envie de Saveurs	Bar Pmu Jeux		
Ô p'tit casse croûte	**SUPERETTE**	Bar de la Marine		
Boulangerie Pâtisserie Fonda	Votre marché	Logis l'Auberge de la Loire		
Les Saveurs du Fournil	**SUPERMARCHE**	Planète Kebab		
PATISSERIE	Carrefour Contact	Le Bistrot D'Olicia		
A'! Un atelier de gourmandizième		La Halte Gourmande		
		Chez Angelo		



LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Services		Restauration Bar tabac	Services
BANQUE ASSURANCE	**CABINETS MEDICAUX**	**COIFFEUR BARBIER**	**INSTITUT PARFUMERIE**
Allianz Assurance - Emilie GIL	Hodé Angebault Linda kiné	Inaly coiffure	Institut de Beauté Véronique
Agence Groupama	Anselme Alcan - Pédicure-Podologue	Aimilona La Chapelle	Les sens de Chloé
Crédit Mutuel	Julien Faure Ostéopathe - D.O.	Ayoor	Le Monde Du Soin
La Banque Postale	Cabinet d'Ostéopathie - NOUTEAU - La Pommeraye	Changement d'Hair	Mary Cohr
Crédit Agricole Saint Florent le Vieil	Marion Allain, réflexologie plantaire	Salon C	**IMMOBILIER NOTAIRE**
Agence Groupama La Pommeraye	Laboratoire LabOuest La Pommeraye	La boîte à Malïs	Arthurimmo.com
Crédit Agricole La Pommeraye	Dr Gabriel GIUROIU, Chirurgien-dentiste	Esprit Créa Tif	Poinsot immobilier la Pommeraye
La Banque Postale	**SERVICES DIVERS**	Val 'Hair Y	Agence Bod'Immo
Crédit Mutuel	Bien Dans Maison Saint-Florent-Le-Vieil	Manuel coiffure	MBD immo
AUTO-ECOLE	Aquila RH Montjean-sur-Loire	L'atelier de Manisa	**OPTICIEN AUDITION**
Driving School Vincent	Cinéma Grand Écran	Art de Pl'hair	Hubert Optique
Cool Conduite	Tempo Box La Pommeraye	Tanao Coiffure	Phonème
	ADMR Loire Plaine et Mauges	L'coiff	Optique De La Loire
	Mam Lulu & Zébulu		Sonance Audition - Julie Bimier - Audioprothésiste
			Optic 2000

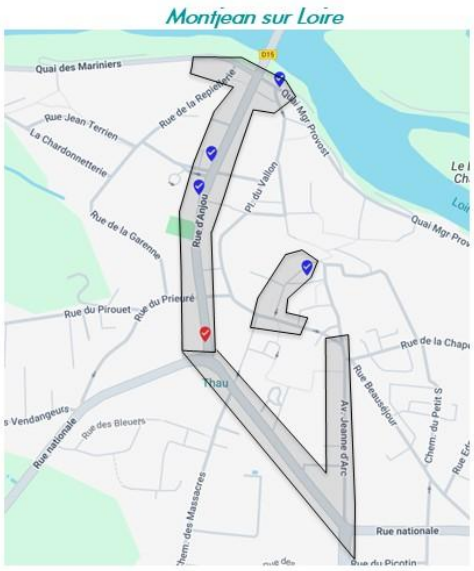


LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services
VETEMENT	**MAISON DECO**	**JEUX JOUET**	**AUTRES COMMERCES**
Le Comptoir des Fantaisies	Ce que l'on s'aime	Jeux Tu Ils	Un Chef Chez Moi
Le dressing d'Angèle	Sy La Déco	**LIBRAIRIE PAPETERIE**	CBDlisse
Le Mag A Fripes	**PEM GEM INFORMATIQUE**	Parchemins Librairie-Goûter	Chez Vapo / Bar / Tatouage / Piercing à Montjean
CHAUSSURE	PRO&Cie - Ent. Reparelec	La bande à Gaston - Librairie livre et BD	
D'un pied à l'autre	PRO&Cie - Ent. Queveau	**PHARMACIE**	
MERCERIE	**FLEURISTE**	Pharmacie Evre et Loire	
les créas nouméann	Ambiance Florale	Pharmacie Montjeannaise	
SPORT LOISIRS	Bloom	Pharmacie de la Providence	
Armurerie Pêche Coutellerie	Opaline	Pharmacie Laurentaise	



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer



Place de l'église



Rue d'Anjou



Rue des Cettes



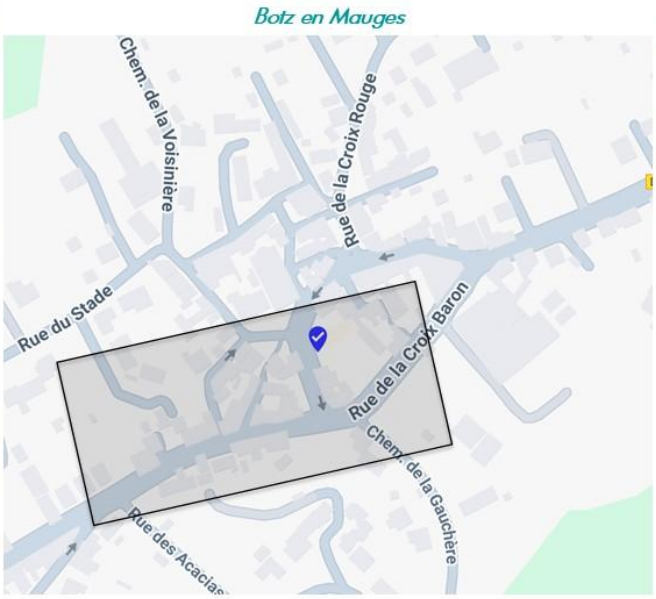
Place du Dr Défois



Rue d'Anjou



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





Place de l'église

Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La chapelle St Florent





Place de la liberté



Rue de Bonchamp

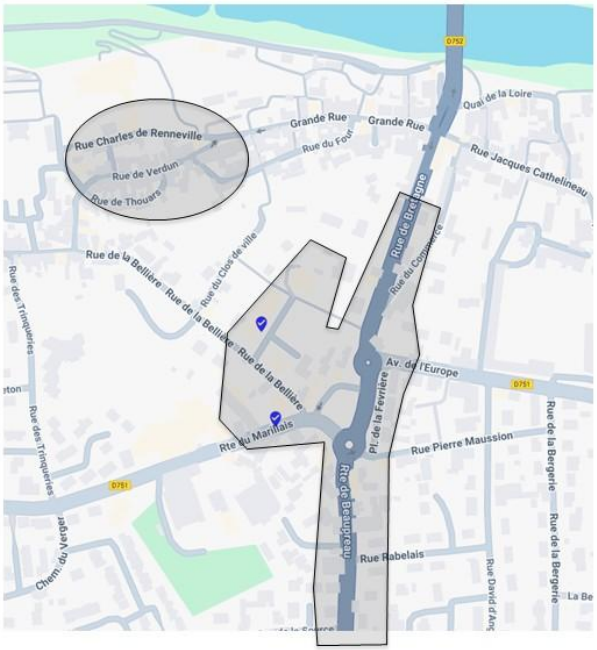
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

St Florent le Vieil





Route de la Bellière



Route du Marillais

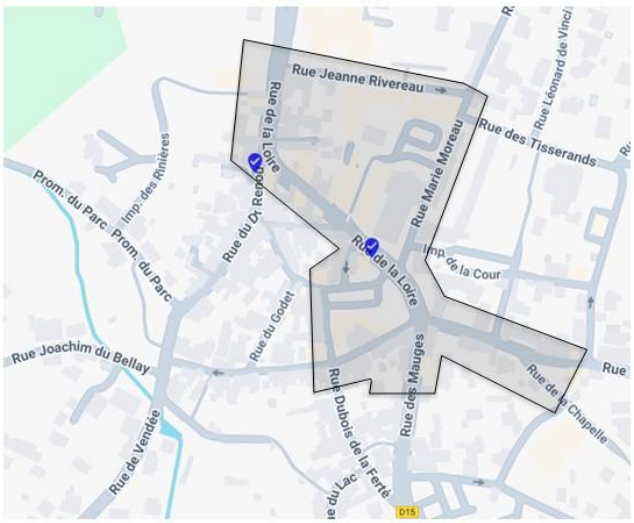
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

La Pommeraye





Rue de la Loire



Place Fernand Esseul

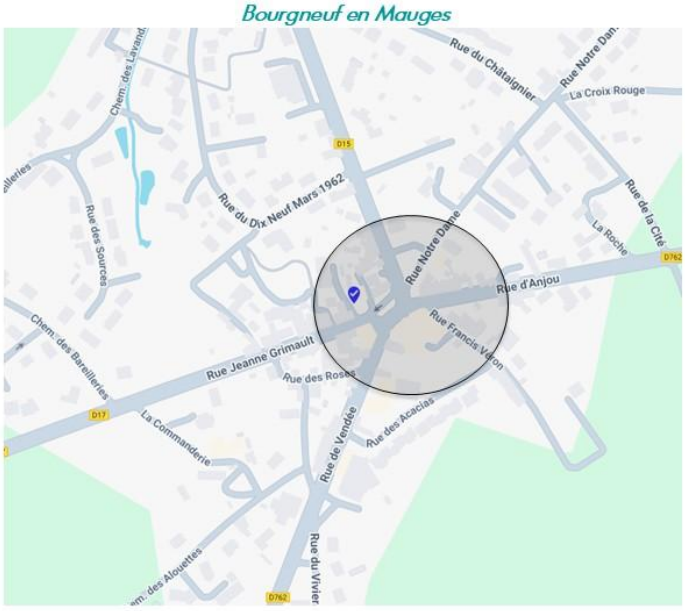
Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Bourgneuf en Mauges





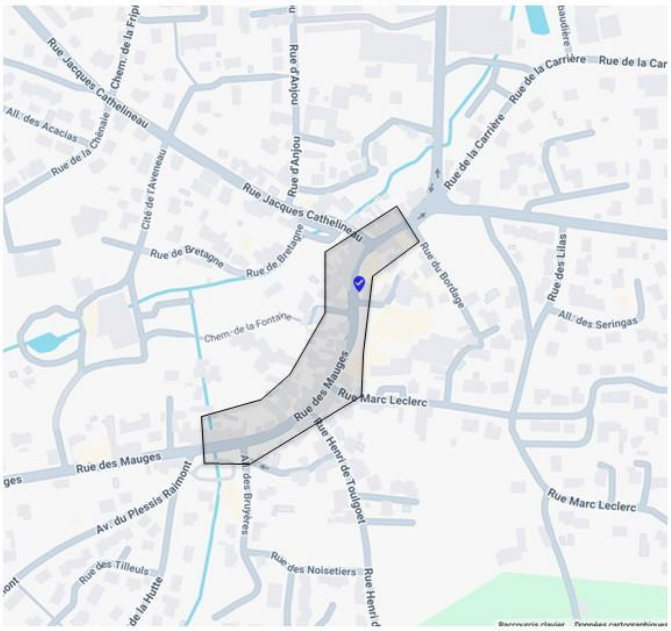
Place de l'église

Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





Rue Sébastien Cady

Légende:

- Locaux fermés

VAL-DU-LAYON : commune limitrophe



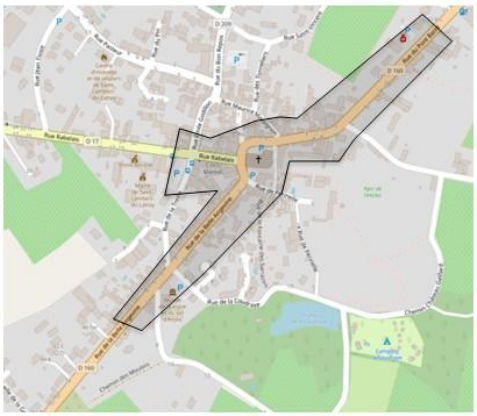


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE VAL DU LAYON

St Aubin de Luigné



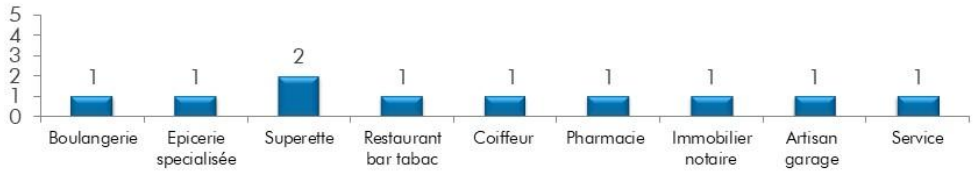
St Lambert du Lattay





VAL DU LAYON – RELEVE DES ACTIVITES

Répartition des 10 commerçants en activité par secteur d'activité



Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**COIFFEUR**	Popote & Pompette	Musée de la vigne et du vin d'Anjou	CERP (plomberie chauffage de l'Hyrôme)
Boulangerie le K'rion	Ma création coiffure			
EPICERIE SPECIALISEE	**IMMOBILIER NOTAIRE**			
Ô plaisir des papilles	Revo immo			
SUPERETTE	**PHARMACIE**			
Viveco	Pharmacie de St Lambert			
Coccimarket				



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

St Aubin de Luigné





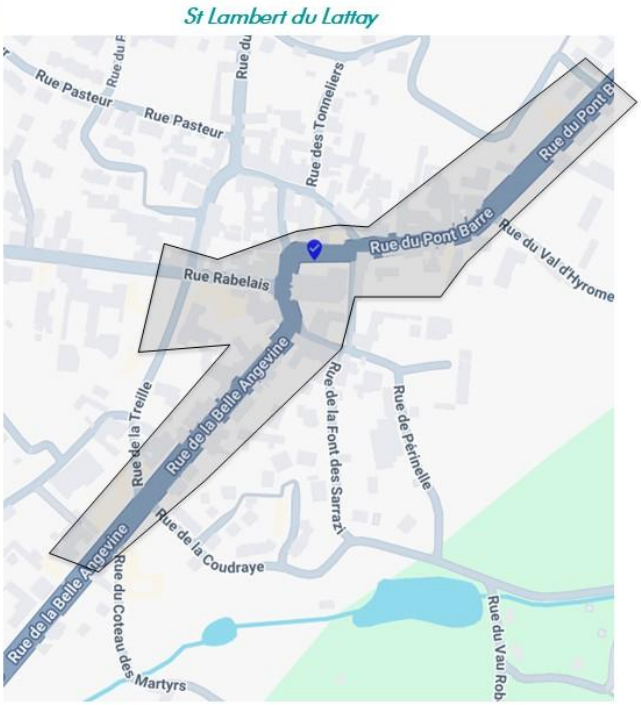
Place de l'église

Légende:

Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER





Place du cardinal Luçon

Légende:

Locaux fermés

BEAULIEU-SUR-LAYON : commune limitrophe



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE BEAULIEU SUR LAYON

TAUX BRUT : 16,67 %





BEAULIEU SUR LAYON – RELEVE DES ACTIVITES



Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services
BOULANGERIE	**FLEURISTE**	O p'tit bonheur	IAD pôle de formation
Le fournil Belloquois	L'olivier		
	AUTRES COMMERCES DIVERS		
	Maison du cep et de la vigne		



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés



Rue St Vincent

BEAULIEU SUR LAYON

BELLEVIGNE-EN-LAYON : commune limitrophe





PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE BELLEVIGNE EN LAYON


Champ sur Layon


Mâchelles



Faveraye



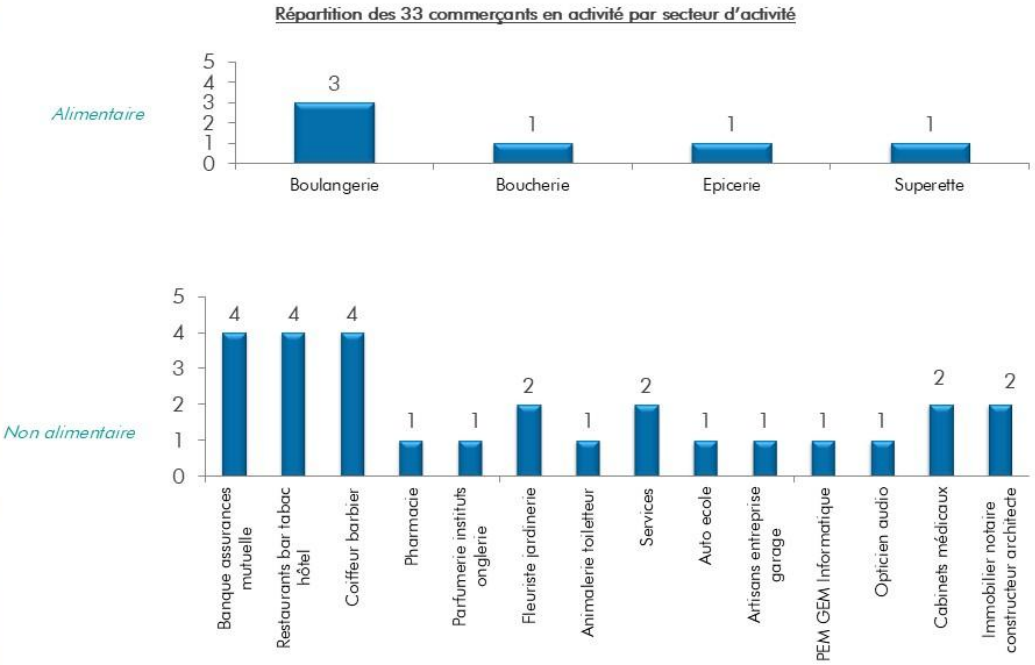
Rablay sur Layon


Faye d'Anjou


Thouarcé



BELLEVIGNE EN LAYON – RELEVE DES ACTIVITES





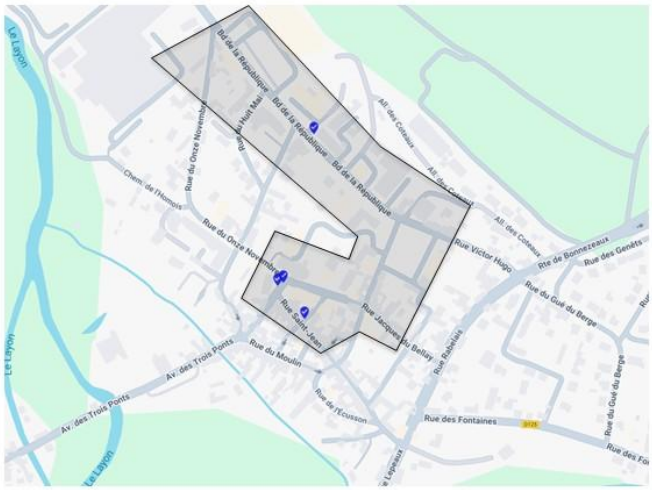
LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**COIFFEUR**	Bar du Layon FDJ	**BANQUE ASSURANCE**	Garage Moritz
Boulangerie Cloteau Vineau	Coiffure Aquar "elles"	Bar De Faye	Agence Groupama Thouarcé	
O 'saveurs du layon	Urban Coiffure	Le Village d'Artistes	MMA Assurances	
Le fournil champenois	L' Atelier du Style	L'Auberge Du Layon	Crédit Agricole Thouarcé	
BOUCHERIE	Escale Coiffure		Crédit Mutuel	
Maison Bahuon	**FLEURISTE**		**AUTO ECOLE**	
EPICERIE	Point vert agriloire		Derouet Pascal auto-école	
Goût Layon	Fleurabelle		**CABINETS MEDICAUX**	
SUPERMARCHE	**IMMOBILIER NOTAIRE**		Cabinet Médical des Melleresses	
Super U Thouarcé	Egide notaire		Cabinet de sage-femme Charlotte L'Huillier	
	l'Adresse		**SERVICES DIVERS**	
	OPTICIEN AUDITION		ADMR Layon Val Hyrôme	
	Thouarcé optique		Les Petits Bouchons	
	INSTITUT PARFUMERIE		**PHARMACIE**	
	Pétales de fée		Pharmacie de Bellevigne	
	PEM GEM INFORMATIQUE		**ANIMAUX**	
	My micro Thouarcé		Cabinet vétérinaire Dr Grillet	



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Thouarcé





Place de la mairie



Rue St Jean



Boulevard de la république

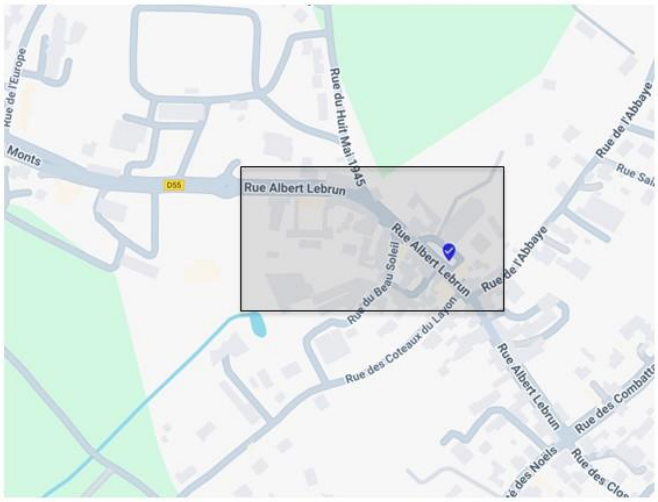
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Faye d'Anjou





Rue Albert Lebrun

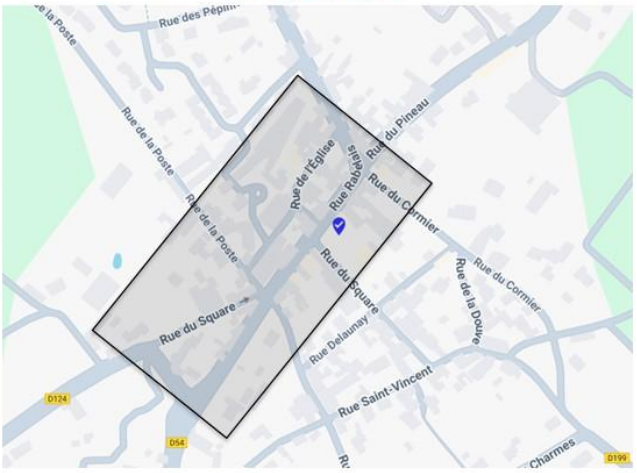
Légende:

- Locaux fermés



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER

Champ sur Layon





Rue Rabellais

Légende:

- Locaux fermés

MONTILLIERS : commune limitrophe

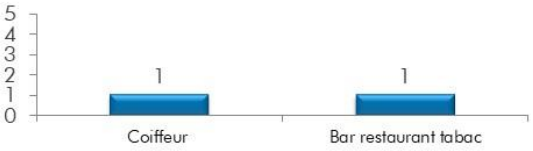


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE MONTILLIERS

TAUX BRUT : 60 %



Répartition des 2 commerçants en activité par secteur d'activité



Non alimentaire	Restauration Bar tabac
COIFFEUR	Le macadam
CM coiffure	



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

Locaux fermés





Rue d'Angers



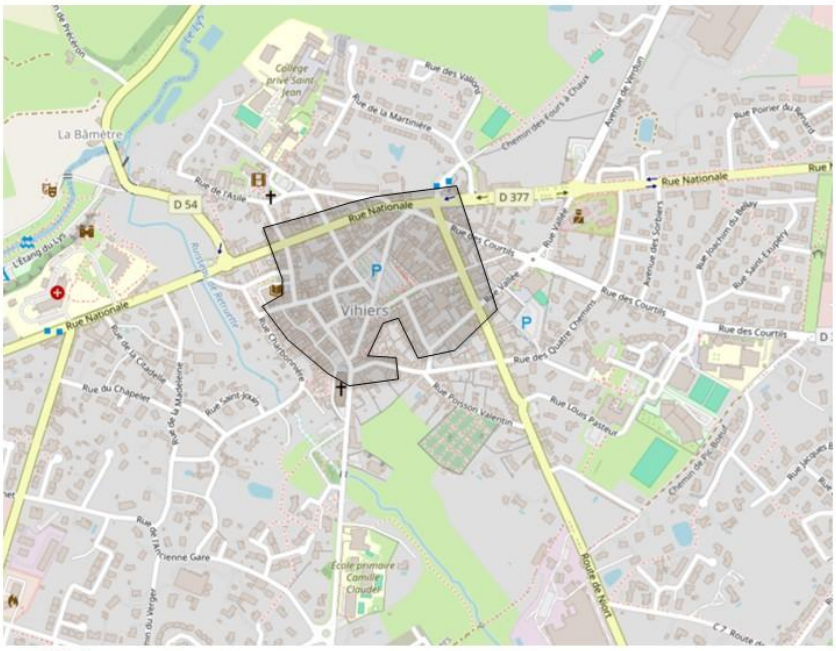
Place Marie Leroy

LYS-HAUT-LAYON : commune limitrophe





PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LYS HAUT LAYON



Vihiers

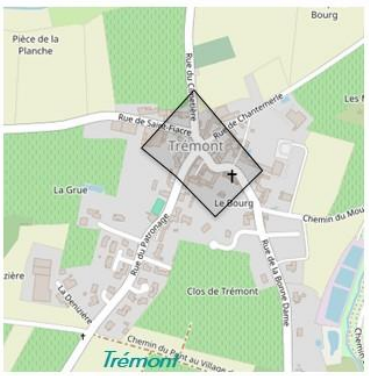


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LYS HAUT LAYON











PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LYS HAUT LAYON



St Hilaire du bois



Le Voide



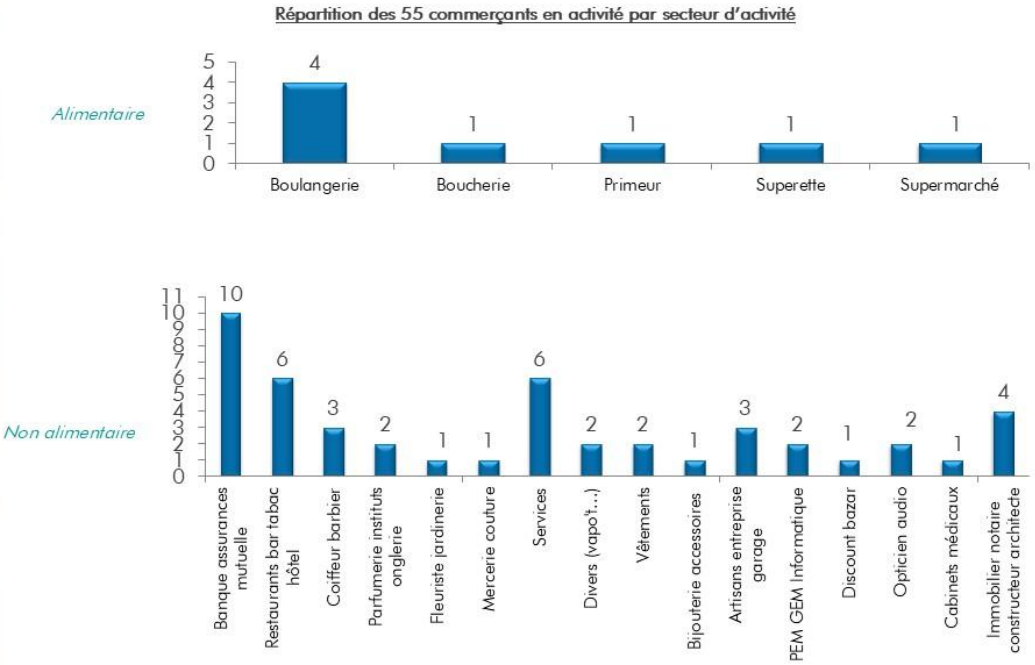
Les Cerqueux sous Passavant



La Fosse de Tigné



LYS HAUT LAYON – RELEVE DES ACTIVITES





LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Alimentaire	Restauration Bar tabac	Services		Artisan ETS garage
BOULANGERIE	Diana la petite pause	**BANQUE ASSURANCE**	**SERVICES DIVERS**	Garage Galard
Boulangerie Guichard Amandine et Sébastien	Restaurant Loïc Socheleau	Groupama Vihiers	Bibliothèque	G Roulleau
Boulangerie Brothier Mathieu	Pizza kébab d'Aladin	MMA Lys haut Layon	Centre Socioculturel le coin de la rue	CD conseil courtier
Maison Poitou	Le gavroche	Crédit mutuel	ADMR Vihiersois	Géo conseil
Cellier Loïc boulangerie	Bar du centre	La banque postale	Hapi Conseil	
BOUCHERIE	Bar des pêcheurs	Caisse d'épargne	Funérarium de Vihiers	
Boucherie Hamelin	L'agapè	AXA assurance Denis Jarry	Bien dans sa maison	
PRIMEUR	Etape gourmande	Mélisa Piou	Office de tourisme	
Le primeur du Lys	Fleur de Sel	Mutuelle de Poitiers Lolita Besson		
SUPERETTE		Crédit agricole		
Viveco		Aréas Thierry Cesbron		
SUPERMARCHE		**CABINET MEDICAL**		
Sitis		Cabinet d'Ostéopathie Pierre Suaud (Vihiers)		

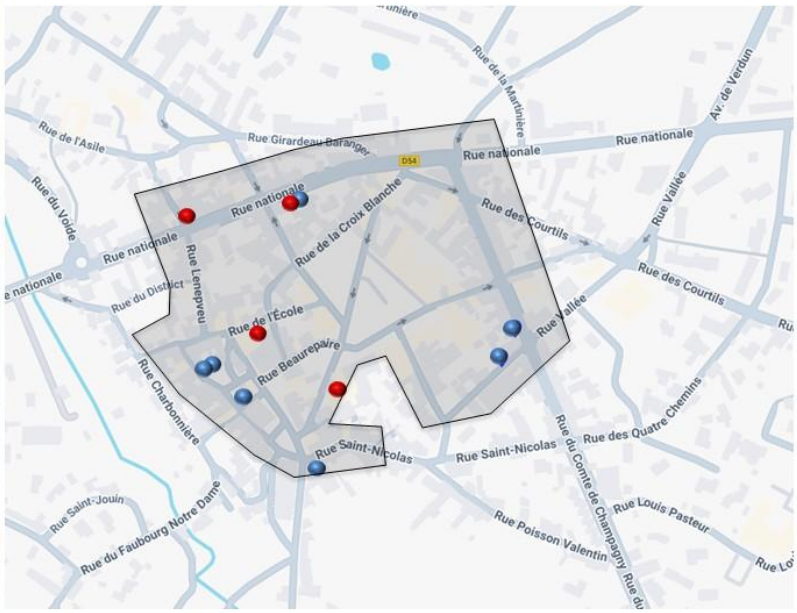


LISTE DES COMMERCES EN ACTIVITE

Non alimentaire			
VETEMENT	**COIFFEUR BARBIER**	**IMMOBILIER NOTAIRE**	**AUTRES COMMERCES DIVERS**
Cléstyle	Luminance coiffure	Immobilier EPI Vihiers	Kréa
Cléstyle kid	Bulle De Coiffure	Antoine PINEAU & Fabrice TERRIEN - LHL Notaires	Angibaud photo
BIJOUX ACCESSOIRES	Le salon	Agence Nestenn Immobilier Vihiers	
Bijouterie Périvier	Coté court	Légal ' immo	
BAZAR DISCOUNT	Céline coif	**OPTICIEN AUDITION**	
Mill'idées	**INSTITUT PARFUMERIE**	lunettestore Vihiers	
MERCERIE COUTURE	L'évasion d'Elise	Atol mon opticien	
Mélo retouches & création	L'appartement de Laeti spa	**PHARMACIE**	
PEM GEM INFORMATIQUE	Aiméa	Pharmacie du Layon	
Adifa informatique		**FLEURISTE**	
JLB formatic		Nature créatif	



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer

Vihiers



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

SOIT : 11 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue nationale



Rue de l'école





Place du Minage



Rue St Nicolas





Place St Nicolas





Rue Vallée

CORON : commune limitrophe

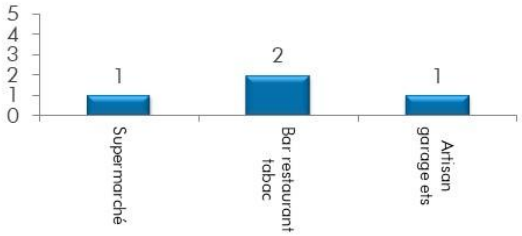


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CORON

TAUX BRUT : 20 %



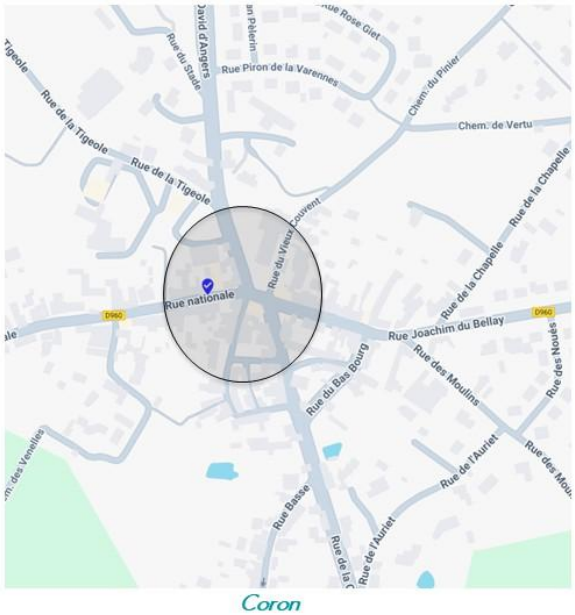
Répartition des 4 commerçants en activité par secteur d'activité



Alimentaire	Restauration Bar tabac	Artisan ETS garage
SUPERMARCHE	La Louisiane	Garage de la tigeole
Coccimarket	La boule d'or	



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Coron

Légende:

Locaux fermés



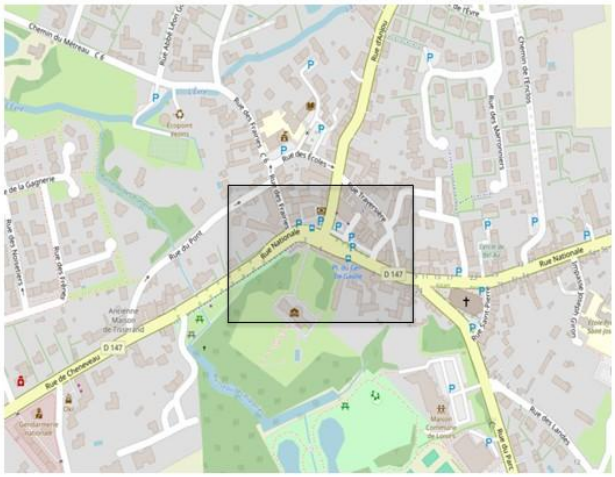
Rue nationale

VEZINS : commune limitrophe

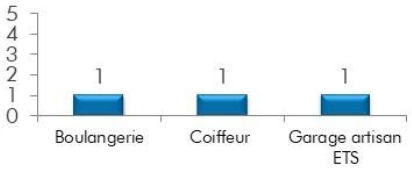


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE VEZINS

TAUX BRUT : 25 %



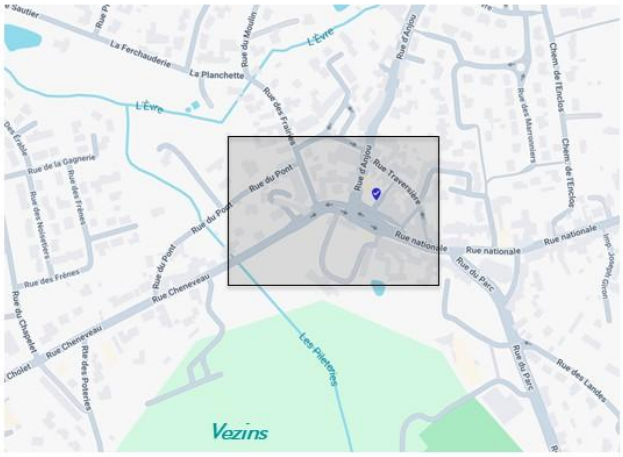
Répartition des 3 commerçants en activité par secteur d'activité



Alimentaire	Non alimentaire	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	COIFFEUR	ETS Gourichon
Boulangerie Vanessa et Olivier	Angela coiff	



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés



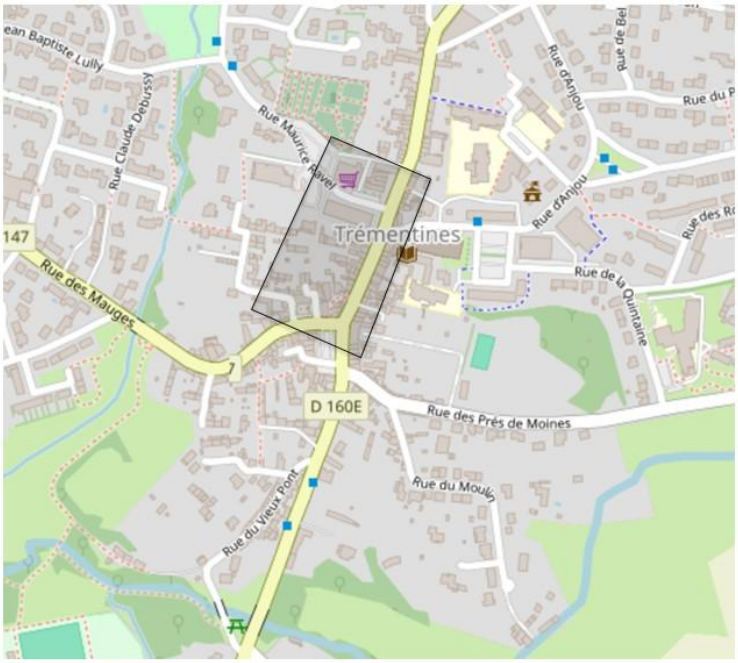
Place du général de Gaulle

TREMENTINES : commune limitrophe



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE TREMENTINES

TAUX BRUT : 25 %
TAUX NET : 6,25 %





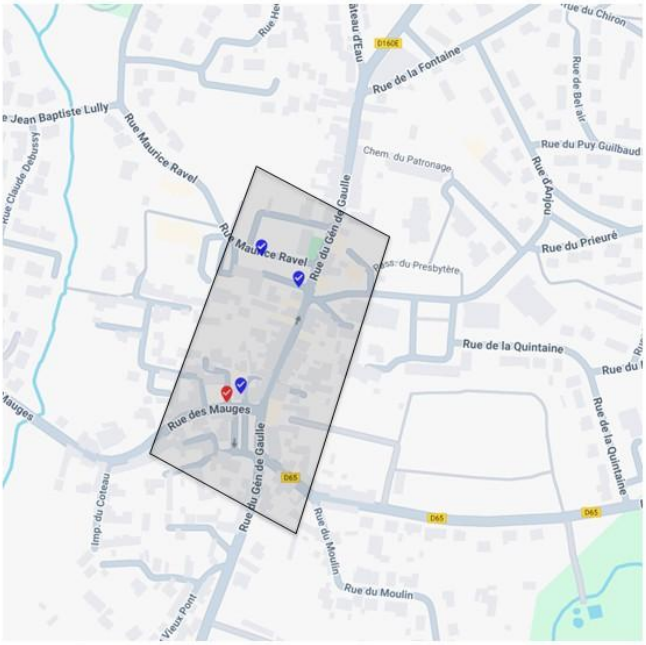
TREMENTINES – RELEVE DES ACTIVITES



Alimentaire	Non alimentaire	Restauration Bar tabac	Services	Artisan ETS garage
BOULANGERIE	**COIFFEUR**	Le tibus	**BANQUE ASSURANCE**	ICS climatique
Boulangerie Lourenco Anthony	Le coin des artistes		Crédit agricole	
SUPERETTE	AM coiffure		Crédit mutuel	
Carrefour contact	**OPTICIEN**		**AUTO ECOLE**	
	Optique Trémentines		École de conduite Durbece Bulteau	
	PHARMACIE			
	Pharmacie Fonteneau			
	VETEMENTS			
	Pontoire Christelle Atelier			



POSITIONNEMENT DES LOCAUX FERMES, À VENDRE OU À LOUER



Légende:

- Locaux fermés
- Locaux à vendre ou à louer

Périmètre de l'étude



REPORTAGE PHOTOS DES LOCAUX FERMÉS LE JOUR DU RELEVE

SOIT : 4 LOCAUX

Locaux à louer ou à vendre



Rue Maurice Ravel



Rue du général de Gaulle



Rue des Mauges



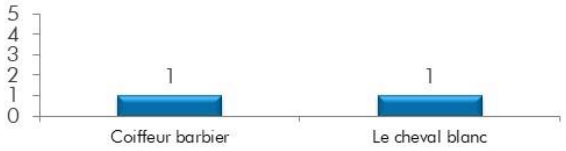
Place de l'abbé Thuillier

CHAUDEFONDS-SUR-LAYON : commune limitrophe



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CHAUDEFONDS SUR LAYON





Non alimentaire	Restauration Bar tabac
COIFFEUR	Le cheval blanc
L'évasion douceur	

Dans ce centre-bourg ,
nous relevons 2 commerces en activité.

Aucun local n'est actuellement vacant.
Le taux de vacance brut est donc nul.