Chasseneuil-du-Poitou (86360)

PC43

Création d'un ensemble commercial dans le cadre de la requalification d'un site en friche

CDAC de la Vienne

Décembre 2022

Coordonnées des intervenants

PÉTITIONNAIRE

HIPPOLYTE BAYARD

477 allée des Pâquerettes

62520 TOUQUET-PARIS-PLAGE

Contact :

Monsieur Boudjema NAIDJI

Tél : 03.21.06.51.24

E-mail : b.naidji@holfidis-am.com

RÉDACTEUR DU DOSSIER

CABINET ALBERT & ASSOCIÉS

8 rue Jules Verne

Canton du Bas-Hellu

59790 RONCHIN

Contact :

Monsieur Maxime BAILLEUL

Tél : 03.28.76.24.50

E-mail : contact@cabinet-albert.com

Dossier réalisé avec la technologie « Cold Inkjet Technology » permettant une consommation d'électricité réduite, une emprunte carbone limitée et une préservation de l'atmosphère avec zéro émission d'Ozone.

Sommaire

Motivations de la demande 5

1. Informations relatives au demandeur et au projet 9

a. Informations relatives au demandeur 10
b. Informations relatives au projet 13

2. Cartes ou plans relatifs au projet 34

a. Un plan masse 35
b. Un plan faisant apparaître l'organisation du projet sur la ou les parcelles de terrain 36
c. Une carte de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables 37
d. Une carte des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet 38
e. En cas de projet situé dans ou à proximité d'une zone commerciale : le plan ou la carte de cette zone 40

3. Effets du projet en matière d'aménagement du territoire 41

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme 42
a. Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement 47
b. Evaluation 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 48
c. Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules 52
d. 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 53
e. Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients 55
f. 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 et les éventuels coûts à supporter par la collectivité 56

4. Effets du projet en matière de développement durable 57

a. Présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments 58
b. Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments 59
c. Le cas échéant, dans les limites fixées aux articles L. 229-25 et R. 229-47 du code de l'environnement, description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter 62
d. Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols 63
e. Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets 64

f. Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur 65
g. Le cas échéant, si le projet n'est pas soumis à étude d'impact, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées 66

5. Effets du projet en matière de protection des consommateurs 68

a. Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise 69
b. Le cas échéant, contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation 70
c. Le cas échéant, description des mesures propres à valoriser les filières de production locales 71
d. Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs 72

6. Effets du projet en matière sociale 77

a. Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales 78
b. Les accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi 79

7. Annexes 80

a. Extrait K-bis du pétitionnaire 81
b. Extrait du compromis de vente 83
c. Attestation de dépollution 89
d. Attestation parasismique 93
e. Attestation Bbio 95

Une analyse d'impact (au sens du II de l'article R752-6 du Code de Commerce) a été réalisée par le bureau d'études CEDACOM, habilité dans le département de la Vienne. Celle-ci est présentée distinctement du présent dossier.

Dossier présenté conformément :

- **au nouveau Code de Commerce partie législative (articles L.750-1 à L.752-27) et réglementaire et notamment aux articles R 751-1 à R 752-48 ;**
- **à la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;**
- **au décret n°2019-331 du 17 avril 2019 - art. 4relatif à l'aménagement commercial ;**
- **à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).**

Le contexte

La SCCV HIPPOLYTE BAYARD s'est portée acquéreur d'un ensemble immobilier en friche sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou, rue du Commerce.

Il s'agit actuellement d'un groupement de quatre bâtiments d'une surface plancher actuelle totale d'environ 5 800 m².

Bénéficiant de plusieurs autorisations d'exploitation commerciale depuis 1999, le site a vu successivement les fermetures des magasins « Leader Price » en 2018, « Q Fashion » en 2019, un restaurant asiatique ensuite puis plus récemment « Au Bon Débarras » en 2022. Enfin, une station distributrice de carburants a récemment été démantelée.

Ainsi, si le site a précédemment connu une activité commerciale importante, seuls subsistent actuellement les 834 m² de surface de vente de l'enseigne « Au Bon Débarras » encore valables.

Le projet de la SCCV HIPPOLYTE BAYARD consiste donc en la requalification de cet ensemble immobilier aujourd'hui en friche et totalement artificialisé afin d'y créer un nouvel ensemble commercial plus attractif, correspondant aux attentes actuelles des clients avec un accent important mis sur le volet développement durable.

Le terrain est en effet actuellement surmonté de plusieurs constructions existantes qui sont, en partie, obsolètes aux pratiques ou aux usages commerciaux actuels. Il est alors envisagé de démolir une partie des bâtiments existants afin de concevoir un parc commercial visible, moderne et adapté aux attentes des enseignes intéressées pour venir s'y implanter.

Les espaces extérieurs sont actuellement laissés en friche et les bâtiments sont pratiquement abandonnés. Des arbres de type prunus sont présent mais n'apportent qu'un intérêt minime aux espaces extérieurs. L'ensemble est intégralement artificialisé.

Vue aérienne site en friche état actuel

Photos du site actuel en friche

Le détail du projet

La présente demande consiste à requalifier cet ensemble en aménageant un parc commercial de **5 cellules spécialisées de plus de 300 m² de surface de vente dans le secteur non alimentaire**, comprenant une animalerie, un commerce spécialisé en bazar-discount et trois enseignes commerciales spécialisées en équipement de la maison, représentant un total de 3 954,70 m² de surface de vente.

Le projet prévoit un aménagement extérieur de qualité avec un doublement du nombre d'arbres plantés, la végétalisation des toitures des nouveaux bâtiments, la transformation de places de parking imperméables en places perméables, l'installation de plusieurs cuves de récupération des eaux pluviales pour arrosage sur site ou usage externe en fonction des besoins de la municipalité, la création de places dédiées à la recharge de véhicules électriques et de places prééquipées, la mise en place de cheminements piétonniers ou encore la création sur le site d'abris vélos y compris de vélos cargo, répondant aux nouveaux modes de déplacement.

Vue aérienne état futur

En terme d'aménagement du territoire et de protection du consommateur

- Le projet apparait compatible avec les grands objectifs du DOO du SCoT du Seuil Poitou approuvé en 2020, et notamment l'objectif 33 qui prévoit le développement de surfaces de vente de plus de 300 m² en non alimentaire sur le pôle de Chasseneuil-du-Poitou ; l'objectif 34 qui prévoit d'implanter les grands centres commerciaux dans les pôles commerciaux existants et l'objectif 35 prévoyant d'assurer la qualité des projets d'implantation du grand commerce dans les secteur de périphérie. Le pôle de Chasseneuil du Poitou est identifié comme pôle majeur dans ce document et comme pôle de pôles de rayonnement dans le PLUI ;

- Le site, qui contribue à la revalorisation de la rue du Commerce, sera accessible par les modes doux avec la création de cheminements au sein de l'ensemble commercial, la création de 2 abris à vélos ainsi que des emplacements pour vélos cargos permettant de relier les différentes activités ensemble ;

- L'accent est mis sur le confort d'achat des consommateurs avec la création d'une promenade sécurisée reliant les places de parking, les voies de stationnement, les allées piétonnes, le tout dans un espace paysager qualitatif : les espaces verts représenteront 25 % de la surface totale du site soit 3 637 m² (hors stationnements végétalisés) soit une augmentation de 355% par rapport à la surface des espaces existants (800 m²) ;

En terme de développement durable

- Le projet va permettre une désartificialisation des sols sur un quart de l'emprise foncière, en renaturant des espaces artificialisés par la création d'espaces verts supplémentaires.

- Le projet met en effet un accent particulier sur les espaces verts (25 % de l'emprise foncière totale après projet et 30 arbres sur le site) assurant un attrait visuel aux abords de l'ensemble commercial. Une insertion environnementale et urbaine de qualité a été recherchée. Le projet prévoit la végétalisation d'une partie des toitures des bâtiments.

- Le traitement des espaces extérieurs sera ainsi qualitatif avec 107 places créées perméables, et des cheminements piétons au sein du site se connectant aux trottoirs du domaine public de Chasseneuil-du-Poitou.

- Plusieurs cuves enterrées de récupération des eaux pluviales de toiture sont prévues afin de permettre notamment l'arrosage des espaces verts. Un usage externe pourrait également être envisagé en fonction des besoins de la municipalité.

En terme social

- L'impact est positif sur l'emploi et l'économie locale avec la création d'environ 73 emplois, recrutés localement.

PARTIE 1

Informations relatives au demandeur et au projet

1. Identité du demandeur

a) Une personne morale

Pétitionnaire	
HIPPOLYTE BAYARD	
Forme juridique	Société Civile de Construction Vente
Siège social	8 rue Jules Verne - Canton du bas Hellu
	59790 RONCHIN
Inscrite au RCS	n° 890 050 438 RCS Lille Métropole
Président	Monsieur Boudjema NAIDJI

Cf. extrait k-bis de la société Hippolyte Bayard en annexe

b) Mandat de représentation

L'ensemble du courrier relatif à cette demande doit être adressé à :

HIPPOLYTE BAYARD

Monsieur Boudjema NAIDJI
477 allée des Pâquerettes
62520 TOUQUET-PARIS-PLAGE
Tél : 03.21.06.51.24
E-mail : b.naidji@holfidis-am.com

CABINET ALBERT & ASSOCIES

Monsieur Maxime BAILLEUL
8 rue Jules Verne
59790 RONCHIN
Tél : 03.28.76.24.50
E-mail : contact@cabinet-albert.com

La présente adresse mail ne vaut pas acceptation de toute communication par voie électronique au titre de l'article R752-8 du Code de Commerce.

2. Maîtrise du foncier

a) Identification des parcelles

L'emprise foncière du projet s'étend sur 8 parcelles de terrain, répertoriées au cadastre sous la section AT :

Commune	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
Chasseneuil-du-Poitou	AT	186	19 rue du commerce	1 775 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	187	Rue de la Croix-Blanche	62 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	202	Rue du commerce	495 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	264	Rue du commerce	2 468 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	266	19 rue du commerce	6 419 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	268	Route de Paris	773 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	273	15 rue du commerce	2 085 m²
Chasseneuil-du-Poitou	AT	283	Chandon	211 m²
Contenance totale				**14 288 m²**

Soit une emprise foncière totale de 14 288 m².

Cf. Plan cadastral page suivante.

b) Qualité du demandeur

La société *Hippolyte Bayard* agit dans le cadre de cette demande en qualité de future propriétaire des parcelles de terrain concernées par le projet.

Cf. Extrait du compromis de vente en annexe.

Plan cadastral

Département :
VIENNE

Commune :
CHASSENEUIL-DU-POITOU

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

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

Date d'édition : 19/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Foncier
15, rue de Slovénie CS 60565 86021
86021 POITIERS Cedex
tél. 05 49 38 24 24 -fax
sdif.vienne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

1. Adresse

19 rue du Commerce
86360 Chasseneuil-du-Poitou

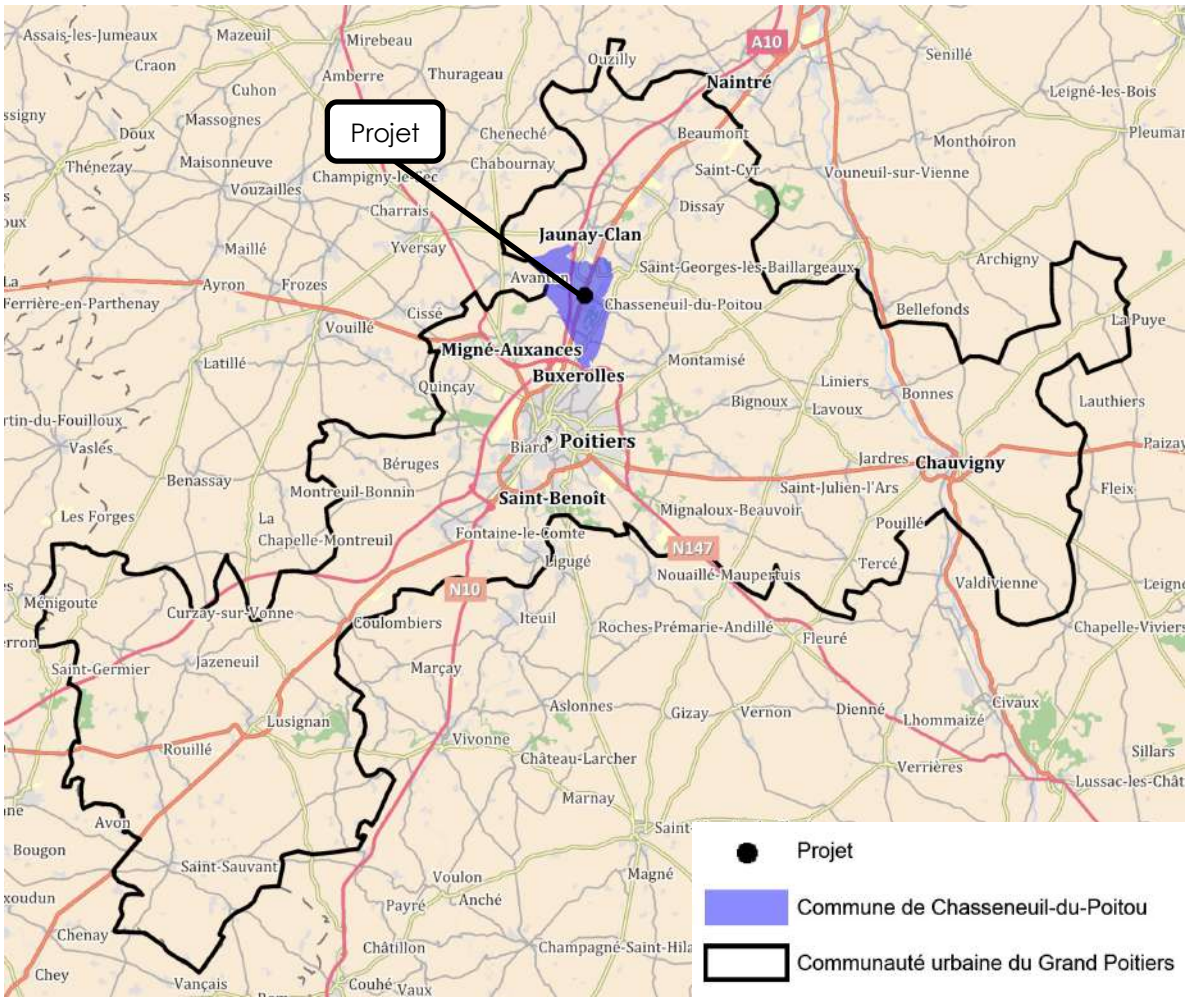
Le projet commercial, objet de la présente demande, est localisé sur le territoire communal de Chasseneuil-du-Poitou (86360), dans le département de la Vienne.

La commune est membre de la Communauté Urbaine du Grand Poitiers, rassemblant 40 communes pour 195 262 habitants au dernier recensement officiel.

La carte ci-dessous positionne le projet au sein de la ville de Chasseneuil-du-Poitou et du territoire de la CU du Grand Poitiers.

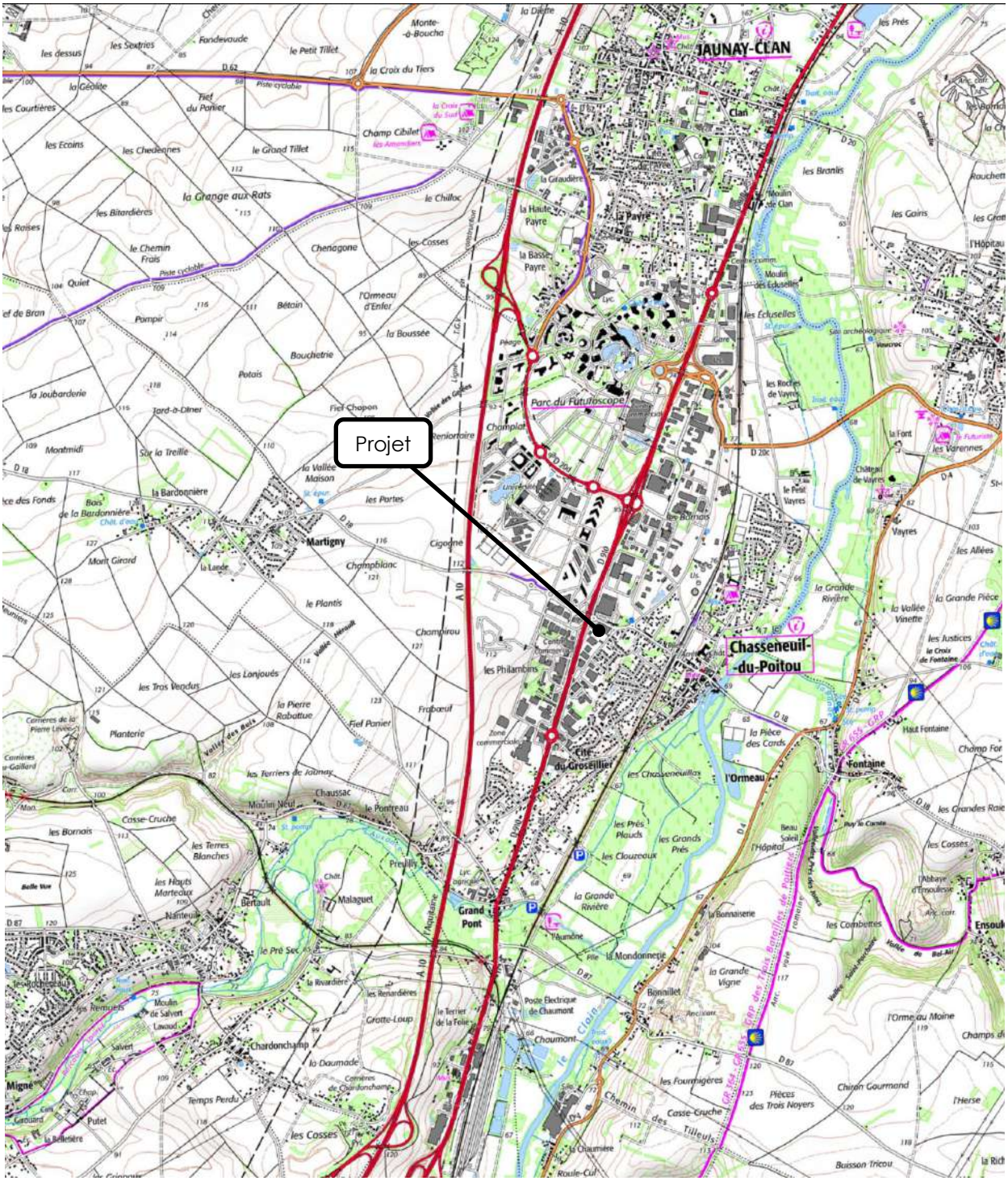
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Vienne (86)
Arrondissement :	Poitiers
Population (2019) :	4 692 habitants
Superficie :	17,61 km²
Densité :	266 hab. / km²
Intercommunalité :	CU du Grand Poitiers, 40 communes, 195 262 habitants

Carte de localisation du projet et des découpages administratifs



Source : StreetPro

Carte de localisation du projet - IGN



Carte de localisation du projet - vue aérienne

Source : Geoportail

2. Description du projet

a) Nature de la demande

La présente demande concerne la création d'un ensemble commercial par la création de cinq cellules commerciales, conformément à l'article L752-1 du Code du Commerce, située rue du commerce dans la commune de Chasseneuil-du-Poitou.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des cellules commerciales en projet :

Cellules	Secteur d'activité	Activités	Surface de vente
Actuellement			
Cellule	2	Cellule vacante	834 m²
Après projet			
Cellule 1	2	Solderie	1 038 m²
Cellule 2	2	Equipement de la maison	851 m²
Cellule 3	2	Equipement de la maison	1 051.70 m²
Cellule 4	2	Animalerie	586 m²
Cellule 5	2	Equipement de la maison	428 m²
Surface de vente demandée			**3 120.70 m²**
Surface de vente totale après projet			**3 954.70 m²**

Actuellement, une seule cellule dispose encore de droits commerciaux sur une surface de vente de 834 m². Celle-ci est en effet vacante depuis moins de 3 ans.

La nature des futurs commerces, selon les secteurs d'activités définis par l'article R752-2 du Code de Commerce pour les magasins de plus de 300 m² de vente, seront tous issues du secteur 2 : « autres commerces de détail et les activités de prestation de services à caractère artisanal ».

Plusieurs enseignes ont d'ores et déjà manifesté un intérêt pour le projet :

b) La description du projet

Le projet se situe dans la zone commerciale de Chasseneuil du Poitou, rue du commerce. Le terrain d'une surface de 14 288 m² est déjà pourvue de construction. Une station distributrice de carburants a récemment été démantelée (cf. Rapport attestant de la dépollution effectuée suite au démantèlement de la station en annexe).

La parcelle est surmontée de plusieurs constructions existantes qui sont, en partie, obsolète aux pratiques ou aux usages commerciaux actuel. Il est envisagé de démolir une partie des bâtiments existants afin de concevoir un parc commercial visible, moderne et adapté aux enseignes susceptibles de venir s'y implanter.

Les espaces extérieurs sont actuellement laissés en friche et les bâtiments sont pratiquement abandonnés. Des arbres de type prunus sont présent mais n'apportent qu'un intérêt minime aux espaces extérieurs. L'ensemble est bitumé.

A travers cette courte observation de l'environnement de la parcelle, l'intervention sera essentiellement tournée vers l'aménagement des extérieurs afin de proposer un parc adapté aux nouvelles pratiques du commerce, mais également aux problématiques environnementales. Le point important du projet est la mise au point des niveaux des plateformes et la gestion des différences de niveau sur ce terrain.

Vue aérienne état projeté

La conception de cet espace commercial se veut simple dans la gestion des volumétries afin de laisser pleinement l'expression visuelle des enseignes. Les volumes seront rectangulaires et de couleur gris foncé de type RAL 7022. Seul un auvent blanc viendra signaler les entrées des différentes cellules commerciales. Les menuiseries seront standardisées, de teinte RAL 7022 afin de créer un parc homogène et esthétique. Chaque magasin pourra introduire le visuel propre à leur enseigne au-dessus de cet auvent.

d) Présentation des principales enseignes pressenties

Stokomani repose sur un concept novateur à la fois en termes d'offre produits et de merchandising.

Le concept évolue par petites touches : chacun peut apporter sa pierre à l'édifice pour être toujours plus commerçant, et toujours plus efficace.

GRANDES MARQUES

L'enseigne souhaite mettre à la portée de tous des produits de Grandes Marques. Ainsi, depuis près de 60 ans, **Stokomani** rachète à de nombreuses entreprises des fins de séries qu'elle valorise et commercialise ensuite à travers son réseau national. Aujourd'hui, plus de 600 marques lui font confiance.

PETITS PRIX

Offrir des petits prix chaque jour, tel est le crédo de **Stokomani** depuis sa création.

Une expérience et un savoir-faire de ses acheteurs qui négocient tous les jours les meilleurs arrivages pour leurs clients. Des commandes en grande quantité pour obtenir de meilleurs prix.

PROFUSION

Situés en périphérie des villes, nos points de vente s'étendent sur des surfaces de 900 à 3 000 m² et sont achalandés dans un esprit boutique L'offre est organisée autour de cinq univers (Mode, Beauté & Soins, Maison, Jouets & Loisirs, Arrivages Saisonniers) dans lesquels les produits sont présentés par familles et par modèles. Plus de 8000 références sont ainsi proposées à la vente.

Forte de son concept évolutif, l'enseigne se veut également toujours proche de ses Clients et cherche en permanence à améliorer son offre et le confort d'achat.

MAXI BAZAR : UNE ENSEIGNE EN PLEI ESSOR ! UN DEVELOPPEMENT A GRANDE VITESSE

Société fondée en 1977, dans la région parisienne à Bois Colombes et Courbevoie (92), avec l'acquisition de 3 drogueries de centre-ville.

En 1995, Stéphane Pellegrin, actuel dirigeant transforme ces drogueries en concept ' Bazar '

En 2000, c'est dans le Sud-Est de la France que le développement de l'Enseigne MAXI BAZAR débute et ouvre ses portes avec un premier magasin à Antibes dans le cœur de la vieille ville.

Dès 2002, l'opportunité d'ouvrir de grands magasins en zone commerciale s'ouvre dans la région de Draguignan (83). Succès immédiat basé sur un modèle commercial mettant en avant le choix, la proximité, l'accueil client et le partage d'une expérience déjà acquise en centre-ville.

En 2008, ouverture du premier magasin de proximité en Suisse, situé dans le centre-ville de Sion. Une belle réussite qui a permis très rapidement de passer à plus d'une dizaine de points de ventes en Suisse Romande en quelques années.

C'est en septembre 2016, lors de l'ouverture du magasin de Lyon, que Maxi Bazar a su revaloriser son identité visuelle ainsi que son concept marchand, grâce à un emplacement d'exception, bâtiment classé historique (ancienne banque de France) situé au cœur de la vielle ville dans le 2ème arrondissement. La Marque a su alors ôter ce côté 'hard discount' tout en conservant une offre de qualité, large et attractive.

A ce jour, Maxi Bazar compte près de 57 magasins en France et 32 en Suisse et souhaite continuer son développement, afin de poursuivre ses objectifs d'ouvertures tout en conservant le contrôle de sa croissance.

Objets de décoration

Décoration murale

Cadres et accessoires photos

Linge de bain

Linge de table

Linge enfant

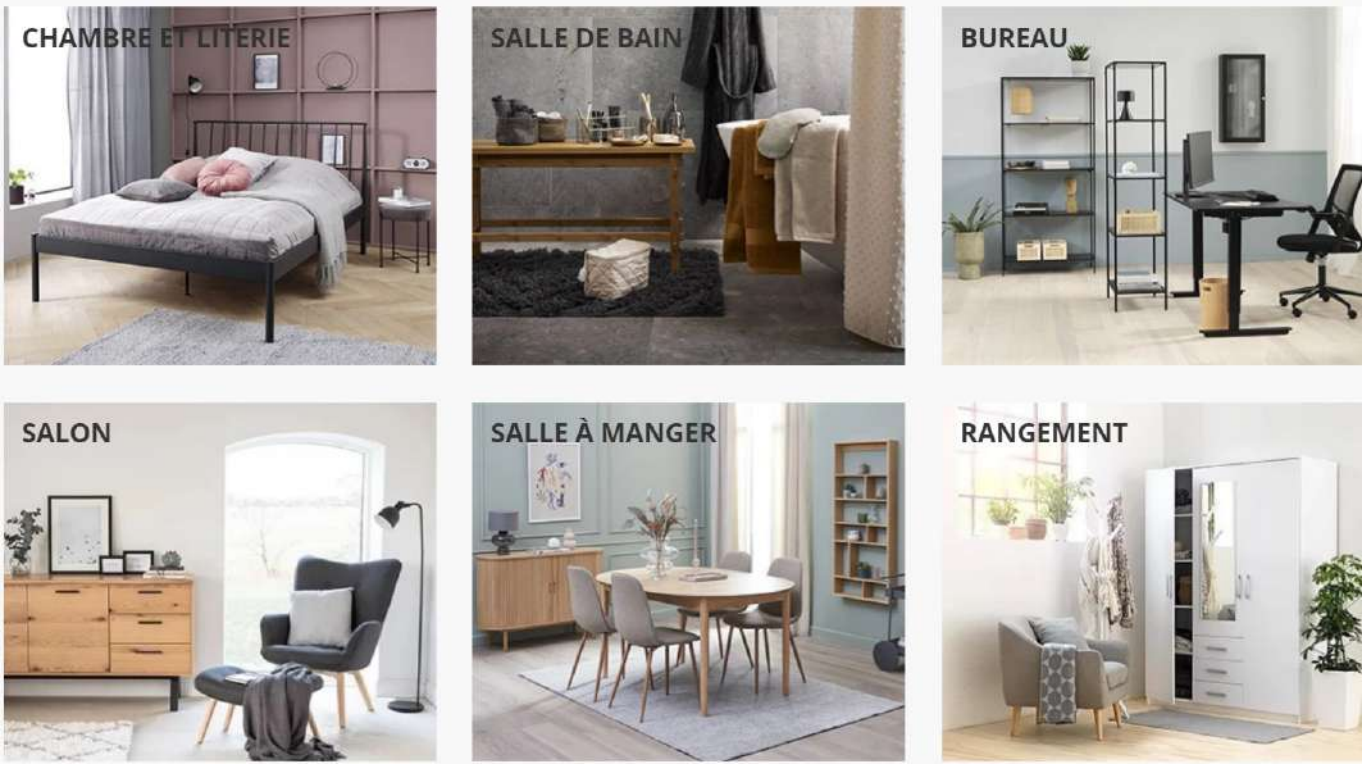
JYSK est une chaîne de vente au détail internationale qui vend tout pour la maison. Le fondateur, Lars Larsen, est connu à travers le Danemark comme l'entrepreneur qui possède toujours "la bonne offre". Le groupe JYSK appartient et est dirigé par la famille du groupe Lars Larsen.

En 1979, lorsqu'il ouvre son premier magasin au Danemark, dans la deuxième plus grande ville du pays, Aarhus -où celui-ci est toujours situé-, Lars Larsen a de grandes ambitions, et ne se doute pas encore de la vitesse à laquelle son entreprise va alors se développer. Lars Larsen ouvre ensuite plusieurs magasins JYSK Sengetøjslager (nom du magasin d'origine jusqu'en 2001) à travers le Danemark, puis ouvre son premier magasin en dehors des frontières en 1984, en Allemagne.

Aujourd'hui, le groupe JYSK regroupe plus de 3200 magasins dans 48 pays à travers le monde : Danemark, Norvège, Suède, Finlande, Pologne, République tchèque, Hongrie, Pays-Bas, Slovaquie, Allemagne, Autriche, Suisse, Islande, Canada, Groenland, Îles Féroé, Estonie, Lettonie, Lituanie, Ukraine, Kosovo, Bulgarie, Kazakhstan, Roumanie, France, Grande-Bretagne, Slovénie, Macédoine du Nord, Croatie, Italie, Espagne, Bosnie-Herzégovine, Serbie, Arménie, Monténégro, Grèce, Albanie, Vietnam, Malte, Portugal, Géorgie, Biélorussie, Tadjikistan, Moldavie, Belgique, Koweït, Émirats arabes unis, Thaïlande, Irlande, Chypre et Azerbaïdjan.

Le chiffre d'affaire du groupe JYSK durant l'année financière 2020/2021 est de 4.87 milliards d'euros. La croissance est stable et maitrisée. L'effectif total est d'environ 30.000 salariés.

Le mot JYSK a toujours été intentionnellement inclus dans le nom de l'entreprise. En danois, "JYSK" désigne tout concept ou toute personne -comme Lars Larsen- provenant de la péninsule du Jutland. JYSK est souvent associé à la modestie, la rigueur et l'honnêteté, trois valeurs essentielles auxquelles Lars Larsen lui-même s'est toujours identifié. JYSK représente la fiabilité, une promesse reste une promesse.



TOM&CO REND LES HOMMES ET LES ANIMAUX HEUREUX, DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE

Un large choix de produits et de conseils professionnels

Quand son petit compagnon est en bonne santé, on est heureux. C'est pourquoi l'enseigne a pour mission, de fournir à ses clients tous les produits nécessaires et des conseils professionnels. Chaque magasin **Tom&Co** est spécialisé dans la nutrition, les accessoires et fournitures, l'hébergement, les services et la vente de petits animaux.

Chaque jour, l'enseigne se concentre sur l'animal et son propriétaire

Chaque jour, elle fait de son mieux et attache de l'importance à ses valeurs :

- Une animalerie spécialisée, en ligne et en magasin
- Toujours le meilleur rapport qualité-prix
- Le plus grand choix de produits
- Des conseils professionnels de la part de notre personnel spécialisé

Des soigneurs d'animaux passionnés et amoureux de tous les animaux

Attention au bien-être de tous les animaux

L'enseigne aime tous les animaux et la nature. C'est pourquoi elle travaille régulièrement avec ses différents partenaires : Dyadis, Handi'chiens, Natuurpunt, Natagora, Eccuelles du Cœur et certains refuges locaux.

L'enseigne mène régulièrement des actions pour soutenir ses partenaires : de la vente de produits spécifiques, à la collecte de denrées alimentaires, en passant par l'exécution volontaire du paiement à la caisse.

L'enseigne aime également sensibiliser au bien-être des animaux en ligne, par exemple, dans son magazine mensuel digital. Grâce aux conseils d'experts, les clients savent comment rendre l'animal de compagnie vraiment heureux.

Cuisine Plus , 38 ans de cuisines sur mesure

Parce que vous n'êtes pas comme les autres, Cuisine Plus s'engage depuis plus de 38 ans à concevoir les plus belles cuisines pour tous les budgets. Avec plus de 80 modèles et 10 000 combinaisons de coloris possibles, **Cuisine Plus a forcément la cuisine dont vous rêvez !**

Combien de temps prévoir entre la conception et l'installation de sa nouvelle cuisine ? Poser sa cuisine soi-même ou faire appel à un professionnel agréé Cuisine Plus ?

Se lancer dans la création d'une nouvelle cuisine sur-mesure est une belle aventure, pleine d'excitation mais aussi d'interrogations.

Chez Cuisine Plus, vous n'avez qu'**un seul et même interlocuteur** : votre concepteur-expert se tient à vos côtés à toutes les étapes de votre projet et orchestre la création de votre cuisine, de A à Z.

Il vous tiendra informé de l'avancement de votre projet et saura répondre à toutes vos questions grâce à son expérience et sa parfaite maîtrise du sujet.

Élu Service Client de l'Année pour la 3ème année consécutive !

Troisième participation, troisième récompense, quelle fierté ! Chaque jour, nos équipes se dépassent pour vous offrir **une expérience pleine de proximité et de professionnalisme**.

L'accompagnement personnalisé fait partie de notre ADN, et cet état d'esprit est partagé par le service client de Cuisine Plus, Élu Service Client de l'Année 2023* dans la catégorie "Aménagement de l'habitat".

Après 205 tests de clients mystères réalisés durant 8 semaines, notre service client a été une nouvelle fois récompensé pour sa réactivité et son implication.

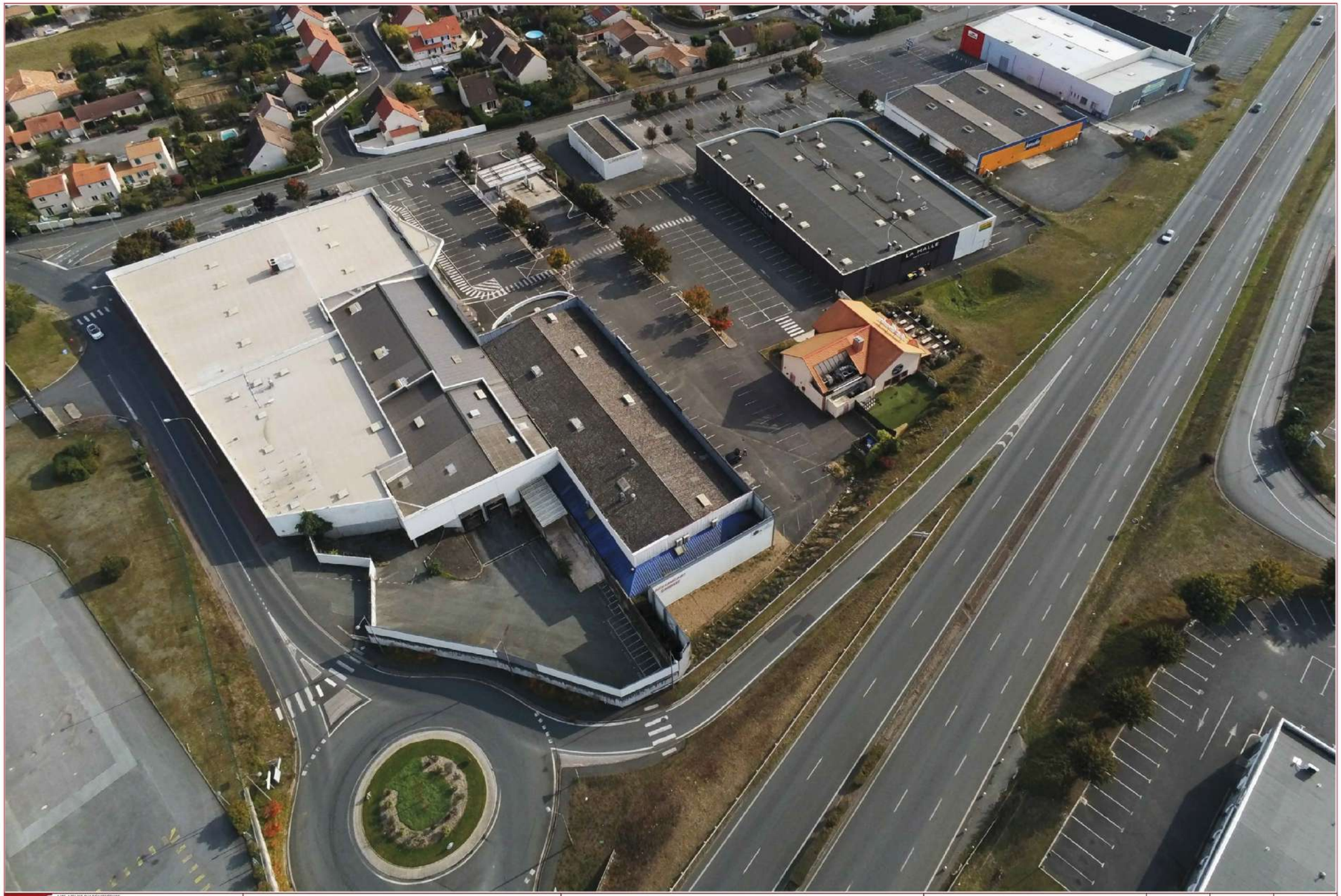
Plan de masse existant

STATIONNEMENTS EXISTANTS: 193 places

Plan de masse projet

Plan intérieur projeté

Vue axonométrie actuelle



AIRE ATELIER D'ARCHITECTURE	**MAITRE D'OUVRAGE:** M. Hyppolite BAYARD	**PROJET:** REALISATION D'UN ESPACE COMMERCIAL SUR LA COMMUNE DE CHASSENEUIL DU POITOU	INSERTION ARCHITECTURALE : EXISTANT	**Echelle:** .	**Phase:** DPC	06.1
			Date: 11/05/2022 — Modif:			

Vue axonométrie projetée

3. Historique

- 30/04/1999 : Création d'un magasin « Casa » sur 520 m² de surface de vente
- 18/01/2006 : Transfert et extension du magasin « Leader Price » de 1160 à 1695 m² de surface de vente et création de « Loisirs By RBA » sur 1139,50 m² de surface de vente.

Le magasin « Leader Price » sur 1695 m² de surface de vente a fermé définitivement ses portes le 31/12/2018.

Un magasin à l'enseigne « Q Fashion » d'une surface de vente de 480 m² de surface de vente a fermé au public courant 2019.

Enfin, le magasin à l'enseigne « Au Bon Débarras » sur 838 m² de surface de vente a fermé début 2022. Les droits commerciaux de ces 838 m² de surface de vente sont donc encore valables.

Il s'agit de la seconde demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par le pétitionnaire sur ce site après le retrait du permis de construire valant AEC du 18 octobre 2022.

4. Autres renseignements

a) L'environnement commercial

Le site actuel ne constitue pas un ensemble commercial au sens de l'article L752-3 du Code de Commerce.

b) Les activités annexes

Sans objet

c) Le parc de stationnement

Le stationnement automobile

Le parking existant comptabilise au total 176 places de stationnements. Ce parc de stationnement sera réduit et réaménagé avec des bosquets d'arbre à haute tige, favorisant l'été, les espaces ombragés.

Après projet, le parking comptera **131 places**, soit une réduction de 45 places par rapport à la situation existante.

Il sera planté un arbre pour 6 places de stationnements. Les arbres du parc de stationnement seront implantés dans un espace minéral où la finition sera en gravier ou en copeau de bois afin de créer des espaces faciles à entretenir et pérenne dans le temps.

Au sol, l'aménagement sera réalisé sans bordure entre la partie stationnement et le bosquet afin de faciliter les écoulements d'eau de pluies vers ces bosquets, traités comme des cunettes et favorisant l'infiltration. Une majorité de place seront également traité par des revêtement drainant type pavage afin de limiter au maximum l'imperméabilité des sols de la parcelle.

- **6 places PMR** sont aménagées, reprenant les normes en vigueur, avec couleur contrasté au sol et logo, panneau de signalisation verticale, dont une équipée d'une borne de recharge ;
- **10 places pour véhicule électrique** seront installées sur l'ensemble de la zone. Des réservations seront réalisées dès la réalisation des travaux afin de permettre d'augmenter la capacité de chargeur sur le site ;
- **8 places prééquipées** pour une recharge ultérieure en fonction de l'évolution des besoins ;
- **9 places familiales** seront également aménagées afin de facilité la sortie et l'installation des enfant en bas âge dans la voiture ou la poussette ;
- **107 places végétalisées** seront également mises en place.

Pour les véhicules motorisés, les stationnements sont accessibles depuis la rue du Commerce, seuls les véhicules légers pourront accéder également au site depuis la rue de la Croix Blanche, un portique sera installé afin d'éviter que de trop gros véhicule s'engage sur cette voie et bloque l'accès.

Les livraisons et les sorties des commerces se feront par la rue du Commerce.

Le stationnement pour les vélos

L'accès piétonnier pourra s'effectuer de la limite de parcelle sur la rue du commerce ou par la rue de la croix blanche. Elle sera adaptée pour les personnes à mobilité réduite.

L'accès du site au vélos se fera par la route d'accès situé rue du commerce. Un marquage au sol sera installé sur la voirie.

Les stationnements pour les vélos traditionnels seront réalisés sur les parvis des magasins.

Un parc de stationnement se trouve à l'extrême gauche du parc avec la possibilité de stationner une quinzaine de vélo sur un range vélo en face à face. A l'extrême droite, nous retrouvons un parc de stationnement extérieur de quatre vélos complété d'un abri de 16.8 m².

Des places de stationnements pour des « vélos cargo » seront réalisé en lieu et place de l'abris vélo de 17 m².

Plan du parc de stationnement créé

c) Les aménagements paysagers en pleine terre

Les espaces extérieurs seront traités en espace minéralisé avec l'aménagement de bosquet végétal. Tous les trois à quatre places (soit un arbre pour 6 places de parking environ), un arbre à haute tige, type prunus, sera planté afin de procurer des zones ombragées au parc de stationnement. Au sol, ces bosquets seront plantés de plante de type « Miscanthus » ou plus familièrement appelé roseau de chine. Cette plante qui se développe par touffe sur une hauteur n'excédant pas 80 cm, est facile d'entretien, résistante aux maladies et habille parfaitement les surfaces minérales tout au long des saisons.

Les talus existants ou créé pourront être agrémenté d'un enrochement et de plante spécifique permettant la retenue des terres, lorsque le mur de soutènement ne sera pas obligatoire et nécessaire nous pourrons fleurir ces talus d'oreille d'ours, de sedum, de gypsophiles et d'érigerons.

Les zones de livraison, situé sur la rue du commerce, resteront ouverte mais seront agrémenté d'une haie champêtre afin de créer un écran visuel végétal sur l'entrée de la rue du commerce.

SEDUM

ERIGERON

MISCANTHUS

PRUNUS

GYPSOPHILE

Plan de masse paysagé

Insertions du projet de requalification

PARTIE 2

Cartes ou plans relatifs au projet

a. Un plan de masse faisant apparaître la surface de vente des magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait

b. Un plan faisant apparaître l'organisation du projet sur la ou les parcelles de terrain concernées : emplacements et superficies des bâtiments, des espaces destinés au stationnement et à la manœuvre des véhicules de livraison et des véhicules de la clientèle et au stockage des produits, des espaces verts

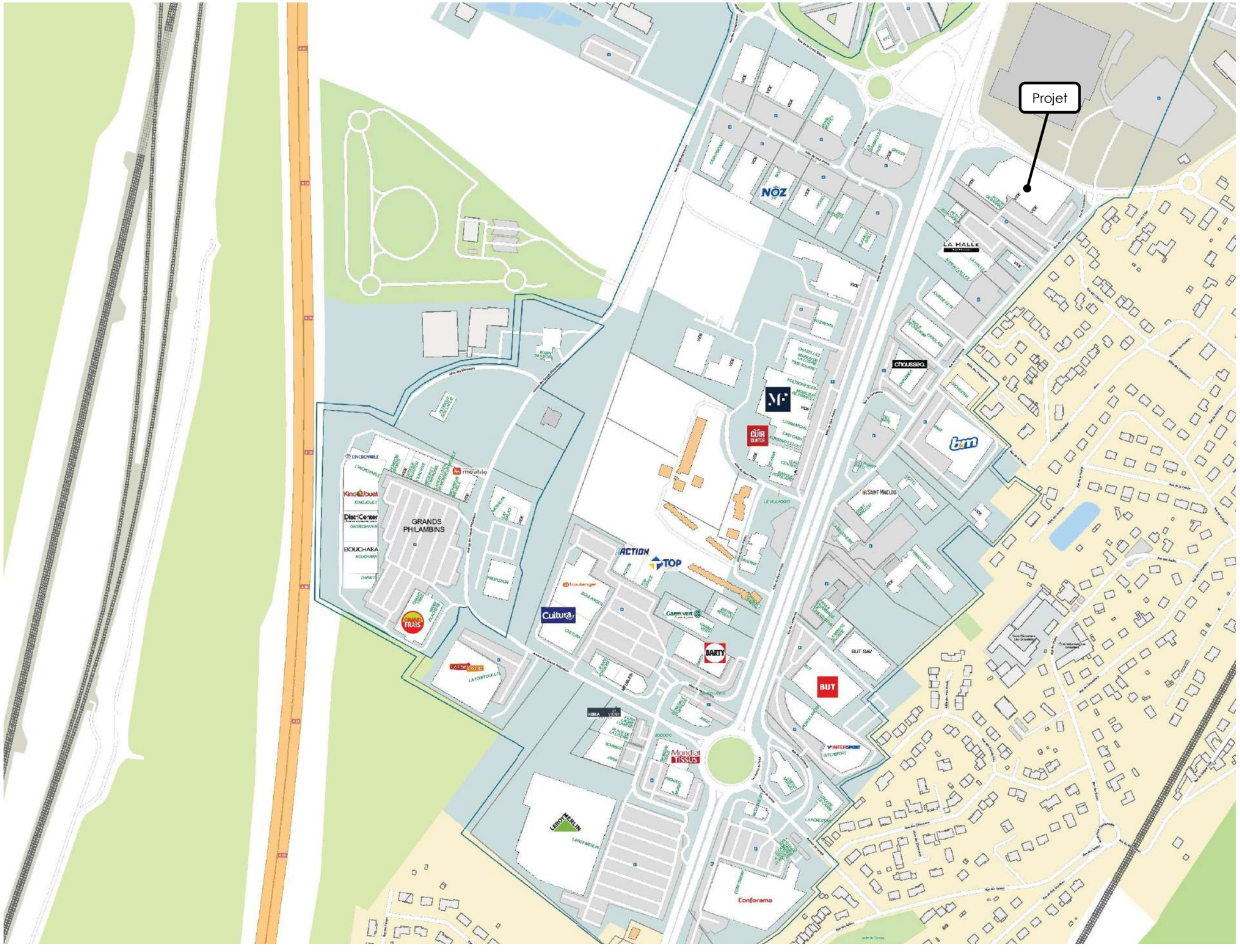
c. Une carte ou un plan de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables

d. Une carte ou un plan des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet

d. Une carte ou un plan des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet

Circulation véhicules de livraison

e. En cas de projet situé dans ou à proximité d'une zone commerciale : le plan ou la carte de cette zone



PARTIE 3

Effets du projet en matière d'aménagement du territoire

1. Le projet face aux documents d'urbanisme

a) Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Grand Poitiers

Le PLU intercommunal (PLUi), couvrant 12 communes de Grand Poitiers (Béruges - Biard - Buxerolles - Chasseneuil-du-Poitou - Croutelle - Fontaine-le-Comte - Mignaloux-Beauvoir - Migné-Auxances - Montamisé - Poitiers - Saint-Benoît - Vouneuil-sous-Biard), dessine la vision du territoire et donne les outils de sa mise en application. Il résulte d'une démarche de mobilisation de ses acteurs : habitants, associations, professionnels et partenaires institutionnels.

- assurer le développement durable du territoire grâce à un tissu économique dynamique et responsable ;
- faciliter l'implantation de services et d'activités de proximité au cœur des centres-villes et des quartiers ;
- permettre à chaque ménage de bénéficier d'un logement confortable, économe en énergie et adapté à ses besoins ;
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- mettre en place une offre de déplacements efficaces, peu polluants et accessibles à tous…

En termes d'aménagement du territoire, le PLUi couvrant les 12 communes va permettre de :

- limiter l'étalement urbain pour protéger les espaces agricoles et naturels ;
- favoriser le renouvellement des espaces déjà urbanisés pour y amener plus d'intensité, c'est-à-dire une meilleure adéquation entre l'habitat et les services et commerces offerts aux habitants ;
- inciter au développement des actions de rénovation du bâti existant, notamment pour le rendre plus accessible, plus efficace énergétiquement et pour optimiser son utilisation ;
- maîtriser davantage les opérations de construction sur les zones à urbaniser et dans le tissu urbain existant, notamment grâce aux orientations d'aménagement territoriales (maîtriser les programmes, le fonctionnement urbain) et aux orientations thématiques (favoriser la biodiversité, l'efficacité énergétique, la prise en compte du patrimoine...).

Le PLUi s'articule autour de 3 idées :

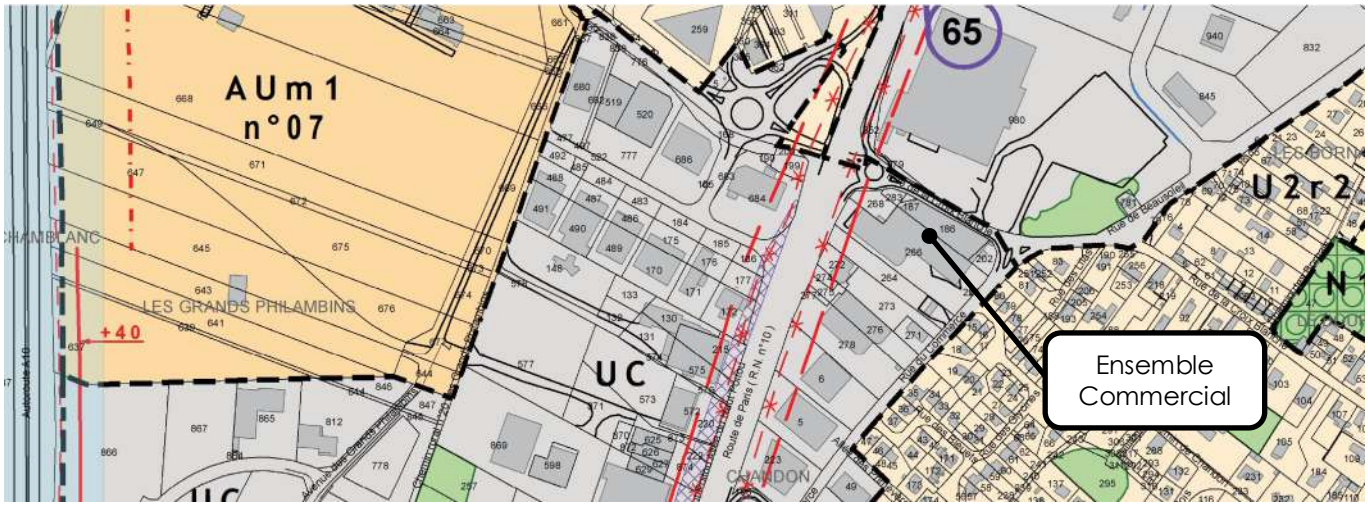
- Préserver l'intérêt général tout en considérant chacun comme un cas particulier ;
- Prendre en compte les spécificités de chaque lieu pour les conforter ;
- Passer d'une approche plutôt quantitative de l'urbanisme à une approche plus qualitative.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Grand Poitiers a été approuvé par le Conseil de Grand Poitiers en 2013. Il couvre 12 communes dont la commune de **Chasseneuil-du-Poitou**.

L'emprise du projet est située en zone **UC**. Il s'agit d'une zone urbaine principalement destinée à **l'accueil d'activités commerciales.**

Le projet est conforme avec le plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Poitiers.

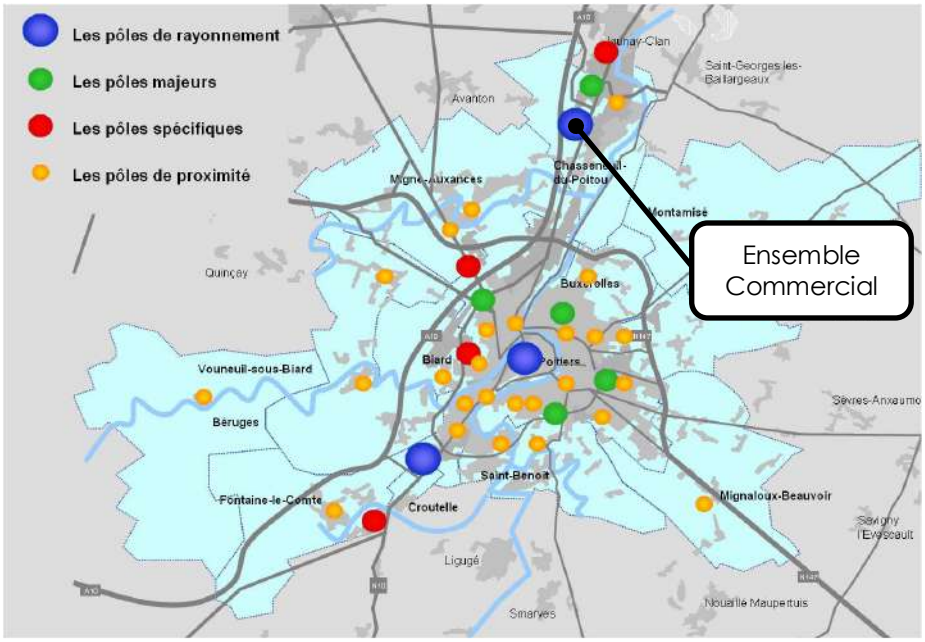
Extrait du Plan Local d'Urbanisme



Le PADD du PLUI prévoit une organisation du commerce au travers d'une hiérarchisation des pôles commerciaux.

Le pôle de Chasseneuil-du-Poitou appartient à la catégorie des pôles de rayonnement qui ont vocation à accueillir les enseignes attirant une clientèle à plus d'une demi heure du centre de l'agglomération. Leur zone de chalandise est supérieure à 300 000 habitants

Hiérarchisation des pôles commerciaux (p28 du PADD du PLUI)



b) Le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Seuil du Poitou a été approuvé le 11février 2020 par le Comité Syndical du SMASP.

Le DOO du SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacun correspond à la réalité du bassin de vie dans lequel il s'inscrit :

- **Les polarités majeures** sont destinées à une population qui s'étend au-delà d'une zone d'influence de plus de 50 000 habitants. Ces pôles ont vocation à répondre à des situations d'achats quotidiens ou hebdomadaires (avec notamment un équipement commercial de type hypermarché), occasionnels lourds, occasionnels légers. Seuls les pôles majeurs peuvent accueillir des équipements commerciaux à fréquence d'achat exceptionnelle.

- **Les polarités intermédiaires** sont destinées à une population étendue à une zone d'influence entre 20 000 et 50 000 habitants. Ces pôles ont vocation à répondre à des situations d'achats quotidiens ou hebdomadaires (avec notamment un équipement commercial de type hypermarché), occasionnels lourds, occasionnels légers.

- **Les polarités secondaires** sont destinées à une population étendue sur une zone d'influence de 10 000 à 20 000 habitants. Ces pôles ont vocation à répondre à des situations d'achats quotidiens ou hebdomadaires (avec notamment un équipement commercial de type supermarché et non de type hypermarché), occasionnels lourds, occasionnels légers.

- **Les polarités de proximité** sont destinées à une population d'une commune voire des communes limitrophes quand celles-ci ne disposent pas de leurs propres équipements commerciaux (secteur peu densément peuplés). Elles ont vocation à répondre à des situations d'achats quotidiens ou hebdomadaires (un équipement commercial de type supermarché ou alimentation générale supérette-épicerie).

Chasseneuil-du-Poitou appartient à la catégorie des polarités majeures avec Poitiers et Châtellerault.

L'objectif 33 du DAAC prévoit l'introduction d'un seuil minimal de 300 m² de surface de vente pour empêcher l'implantation du petit commerce dans les zones commerciales de périphérie.

Synthèse des dispositions relatives aux localisations préférentielles pour les secteurs d'implantation périphérique selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales

Secteur d'implantation périphérique	Achats quotidiens	Achats hebdomadaires : supermarché	Achats hebdomadaires : hypermarché	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Polarité majeures		> 300 m2	> 300 m2	> 300 m2	> 300 m2	> 300 m2
Polarités intermédiaires		> 300 m2	> 300 m2	> 300 m2	> 300 m2	
Polarités secondaires		> 300 m2		> 300 m2	> 300 m2	
Polarités de proximité		> 300 m2				

	Localisation préférentielle
	Localisation non préférentielle
> 300 m²	Indicateur chiffré de surface de vente minimale

Le projet apparait parfaitement compatible avec l'objectif 33 du DAAC.

L'objectif 34 du DAAC prévoit d'implanter les grands centres commerciaux dans les pôles commerciaux existants.

Le SCOT entend privilégier l'implantation des commerces sur des secteurs commerciaux existants (c'est-à-dire dans les zones accueillant déjà des commerces) afin d'affirmer une volonté de gestion économe du foncier.

En effet, le diagnostic a démontré une situation de saturation de l'offre dans laquelle la création d'un nouveau commerce d'envergure risque fortement d'entraîner la fermeture d'un commerce existant.

Les besoins de foncier pour le développement commercial sont par conséquent faibles et limités à certains sites bien identifiés. C'est pourquoi le DAAC distingue les secteurs commerciaux de périphérie selon trois types de développement :

- Dans les secteurs en renouvellement commercial un renouvellement de l'offre dans le bâti existant est souhaité mais sans nouvelles constructions,
- Dans les secteurs en densification commerciale l'offre peut être renforcée sans toutefois entraîner une extension sur des terres agricoles ou naturelles,
- Enfin, dans certains secteurs, un développement en extension de l'urbanisation existante est envisagé pour conforter l'armature commerciale du territoire.

Le projet apparait parfaitement compatible avec l'objectif 34 du DAAC.

L'objectif 35 du DAAC prévoit d'assurer la qualité des projets d'implantation du grand commerce dans les secteur de périphérie.

Au sein des secteurs d'implantation périphérique tout projet d'envergure doit :

Concernant l'accessibilité des sites commerciaux :

- Favoriser autant que possible le report modal vers les modes doux et les transports collectifs,
- Assurer des itinéraires piétons sécurisés et confortables depuis les éventuels arrêts de transport en commun,
- Sécuriser les itinéraires cyclables depuis les agglomérations urbaines ou bourgs à proximité jusqu'à l'entrée des locaux commerciaux, intégrant une offre de stationnement vélo abritée.

Concernant la qualité urbaine, architecturale et l'intégration paysagère des équipements commerciaux :

- Créer une ambiance urbaine de qualité et assurer la qualité d'usage des espaces, en phase avec la fréquentation et le rôle de ces « nouvelles centralités »
- S'assurer de la bonne intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes…) dans l'environnement urbain bâti et non bâti, ainsi que de la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs et de l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone commerciale,
- Prendre en compte le fonctionnement naturel du site et de ses abords par la préservation et le renforcement des corridors écologiques et de la présence de la nature en ville.

Concernant l'impact environnemental des équipements commerciaux :

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau, à la gestion des eaux de pluie notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées, surface perméable, réutilisation et recyclage des eaux…) pour soulager les réseaux,
- Intégrer la problématique énergétique, en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergie principalement pour le chauffage-climatisation, l'isolation, l'éclairage et les équipements frigorifiques mais aussi en proposant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (eau chaude solaire, énergie électrique…),
- Favoriser la valorisation des déchets et l'économie circulaire.

Concernant la densité des aménagements commerciaux, dans une logique d'économie d'espace :

- Privilégier l'implantation du projet dans des locaux commerciaux vacants,
- Garantir une gestion économe du foncier en proposant des solutions de densification des sites commerciaux au niveau de la conception du magasin (implantation permettant une densification ultérieure, nombre de niveaux) et du stationnement,
- Organiser la mutualisation des stationnements notamment dans les nouveaux projets.

Le projet apparait parfaitement compatible avec l'objectif 35 du DAAC.

En conclusion, le projet présenté est compatible avec le DOO du SCOT du Seuil du Poitou

1. La compacité des bâtiments

L'aménagement de ce projet a été conçu pour optimiser au mieux la gestion des bâtiments et la compacité a été pensée à travers plusieurs points :

- Les volumes : les bâtiments ont été conçu de façon rationnelle et économe pour privilégier le confort dans les zones de vente ;
- La mutualisation des places de stationnement pour les 5 cellules commerciales, facilitant les conditions de circulation en voiture et par les modes doux.

L'objectif du projet est de par les volumes créés, l'implantation générale sur l'unité foncière, le traitement des façades, le choix des matériaux et de leur teinte, d'intégrer parfaitement l'ensemble commercial dans son environnement.

2. La compacité des aires de stationnement

Le parc de stationnement global comprendra **131 places dont 107 perméables et 10 places équipées de bornes dès l'ouverture, permettant de répondre aux besoins des utilisateurs de véhicules électriques**.

Dans le cadre du projet, les aires de stationnement seront mutualisées entre les cellules commerciales afin d'optimiser le nombre de places de stationnement et de consommer moins d'espaces.

b. Evaluation 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

1. La circulation automobile

a) La situation routière

Deux entrées seront possibles pour accéder au site : soit depuis la rue de la Croix Blanche soit depuis la rue du Commerce. Seule la sortie s'effectuera rue du Commerce.

Rue du Commerce

b. Evaluation 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

D'après les données Google Trafic, les conditions de circulation en heure de pointe du soir en semaine à 17h30 sont satisfaisantes. Le giratoire du projet dispose d'une réserve de capacité satisfaisante pour absorber les flux.

Circulation en heure de pointe du soir en semaine

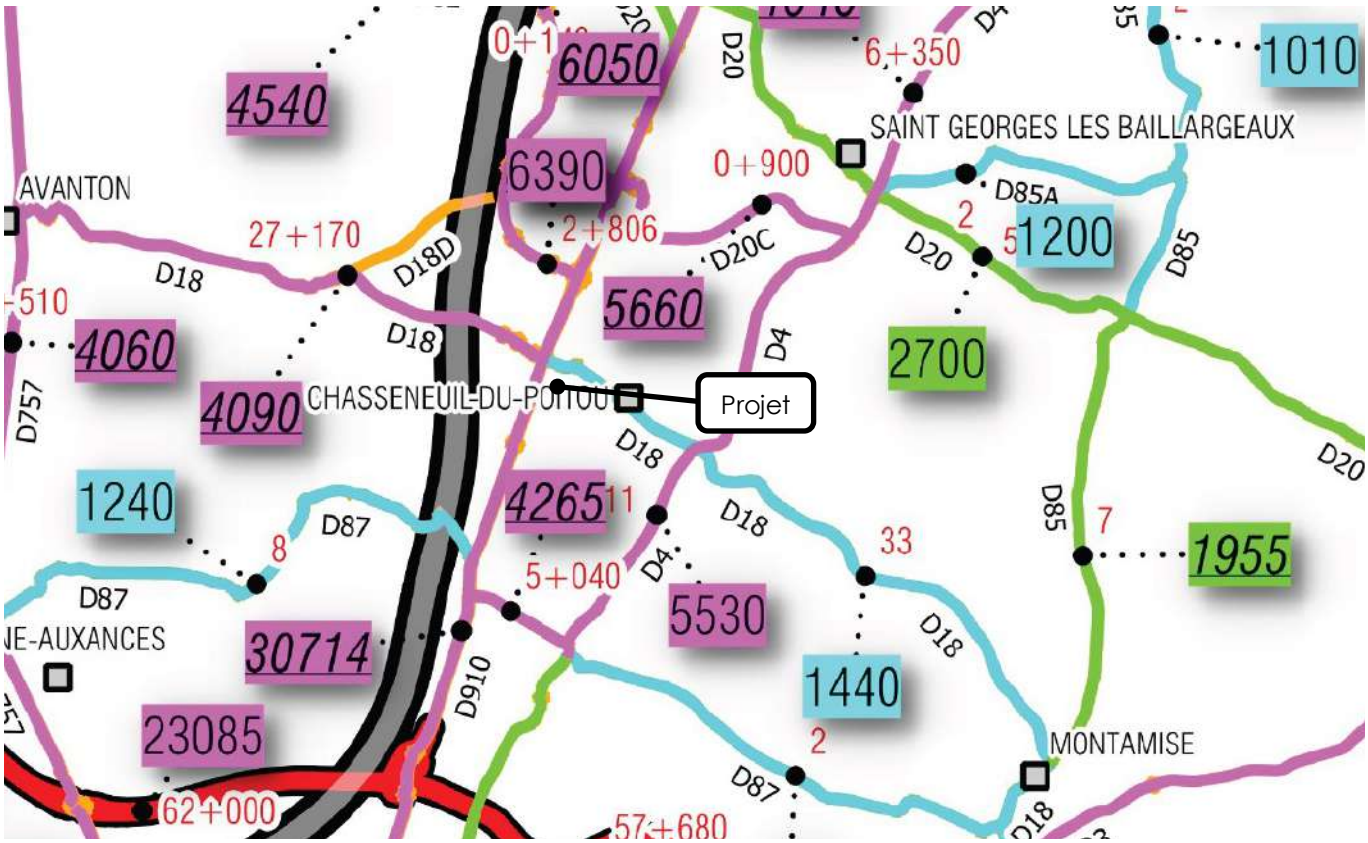
C'est également le cas en heure de pointe du week-end. Le giratoire du projet dispose d'une réserve de capacité satisfaisante pour absorber les flux.

Circulation en heure de pointe du week-end

b. Evaluation 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

La route départementale D910 est un axe fréquenté, qui permet de relier Poitiers au Futuroscope de Chasseneuil-du-Poitou. Le département de la Vienne effectue des comptages routiers réguliers : la D910 supporte un flux de 30 714 véhicules, un peu plus au Sud du site, dans les deux sens de circulation en 2021.

Comptages routiers



Source : lavienne86.fr

b) Fréquentation de l'ensemble commercial

Les trafics générés par chacune des entités peuvent être estimés à l'aide de ratios généralement observés portant sur la nature des activités et des surfaces :

Désignation	Heure de pointe en semaine		Heure de pointe du samedi	
	Entrée	Sortie	Entrée	Sortie
Petites surfaces	0,025 véh/m² SV	0,025 véh/m² SV	0,035 véh/m² SV	0,037 véh/m² SV
Moyennes surfaces	0,015 véh/m² SV	0,015 véh/m² SV	0,025 véh/m² SV	0,025 véh/m² SV

b. Evaluation 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 tableau ci-dessous présente la génération de trafic estimée par l'opération commerciale :

Désignation	Surface	Trafic HP semaine		Trafic HP samedi	
		Entrée	Sortie	Entrée	Sortie
Moyennes surfaces	3 955 m²	19	19	31	31
Total	**3 955 m²**	**22**	**19**	**31**	**31**

Considérant la concomitance des visites entre les différents commerces du projet, associé à des aménagements conçus pour permettre une fréquentation de plusieurs magasins par visite, on peut estimer un taux de foisonnement de 30 %.

De ce fait, le projet sera à l'origine d'une augmentation du trafic de l'ordre de 22 clients véhiculés la semaine à l'heure de pointe du soir et de 31 clients véhiculés le samedi à l'heure de pointe du week-end.

Surface de vente (m²)	Trafic généré (E+S) en uvp /h					
	HP en semaine			HP du samedi		
5 moyennes surfaces	Voitures des clients	Foisonnement (visite plusieurs MS)	TOTAL des flux	Voitures des clients	Foisonnement (visite plusieurs MS)	TOTAL des flux
3 955 m²	**41**	**30%**	**29**	**63**	**30%**	**44**

Le projet d'ensemble commercial aura un impact minime sur la circulation avec 29 véhicules supplémentaires en semaine en HP, et 44 le samedi en HP.

1. Modalités et circuit de livraison

L'approvisionnement des cellules commerciales se fait par transport routier avec des petits porteurs et gros porteurs (pour les cellules de taille plus importante). Selon l'activité des cellules, la fréquence des livraisons est estimée à :

Estimation du nombre de livraisons par jour/semaine	
Cellule 1	1 livraison par jour par gros porteur
Cellule 2	1 livraison par jour par gros porteur
Cellule 3	1 livraison par jour par gros porteur
Cellule 4	3 livraisons par semaine par gros porteur
Cellule 5	3 à 4 livraisons par semaine par petit porteur

Les livraisons de la cellule 5 s'effectueront par petits porteurs et auront lieu par la rue du commerce en remontant l'artère principale du projet.

Les livraisons des autres cellules s'effectueront par semi remorque, également par la rue du commerce. Les cellules 3 et 4 sont desservies par un quai de livraison tandis que les cellules 1 et 2 disposeront d'une aire de livraison sur l'arrière. Ainsi, les flux poids-lourds seront dissociés des flux VL.

Circulation des flux de livraisons

d. 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

1. La distance des arrêts de transports collectifs

Chasseneuil-du-Poitou dispose de plusieurs lignes spécifiques ouvertes à tous et reliant la commune à Poitiers (les lignes 1, 1E, 21, 30, 35 et E). Leurs dessertes sont assurées par la Régie des Transports Poitevins Vitalis.

2 lignes circulent dans l'environnement proche

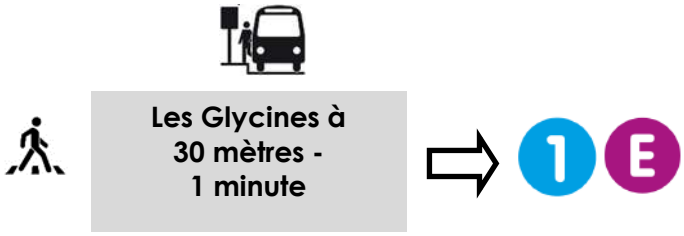
Les lignes de bus transitent par l'arrêt « **Les Glycines** » situé à 30 mètres du projet. Il sera desservi par :

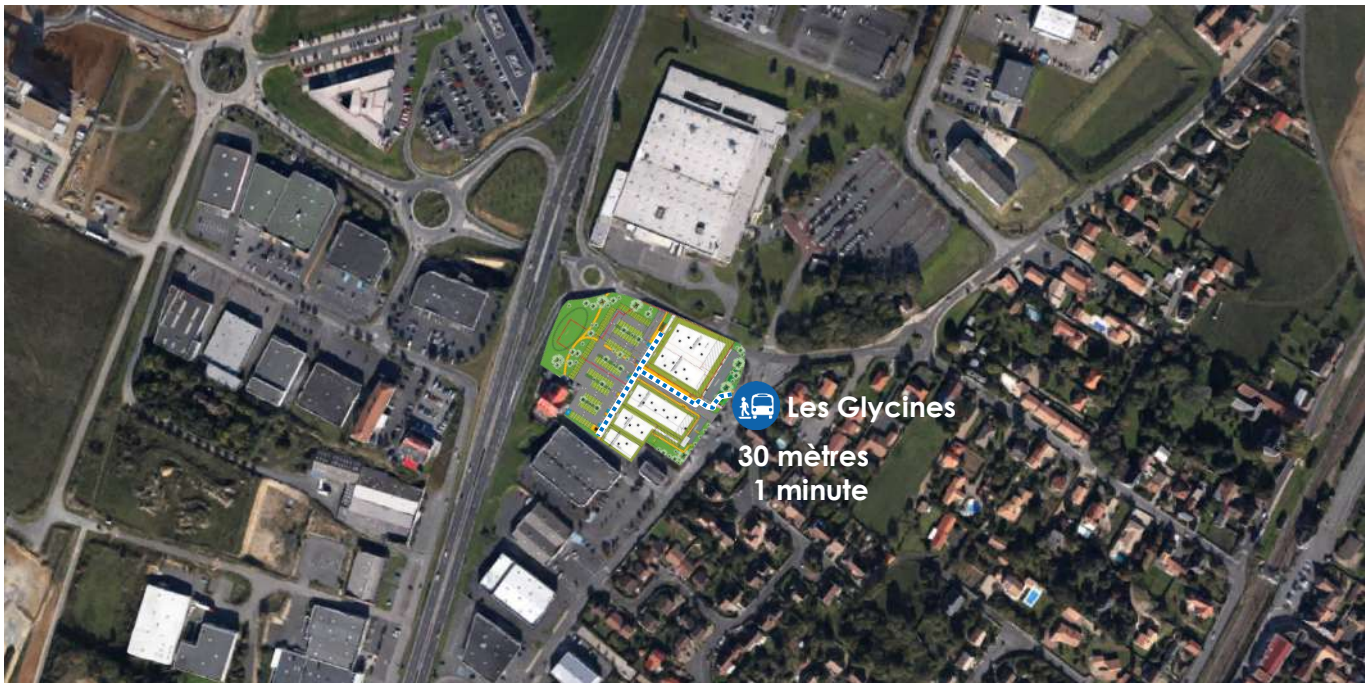
- **La ligne 1** : Milétrie CHU <> Futuroscope LPI

La ligne 1 effectue 43 arrêts du lundi au vendredi et 27 arrêts le samedi à l'arrêt Les Glycines. La ligne circule en direction du Futuroscope LPI de 6h41 à 21h35 et en direction de Milétrie de 6h33 à 22h17.

- **La ligne E** : Potiers Ecossais <> Futuroscope

La ligne E est disponible les dimanches et jours fériés, elle effectue 8 arrêts de 8h08 à 20h13 en direction du Futuroscope et de 8h53 à 20h46 en direction de Poitiers Ecossais.

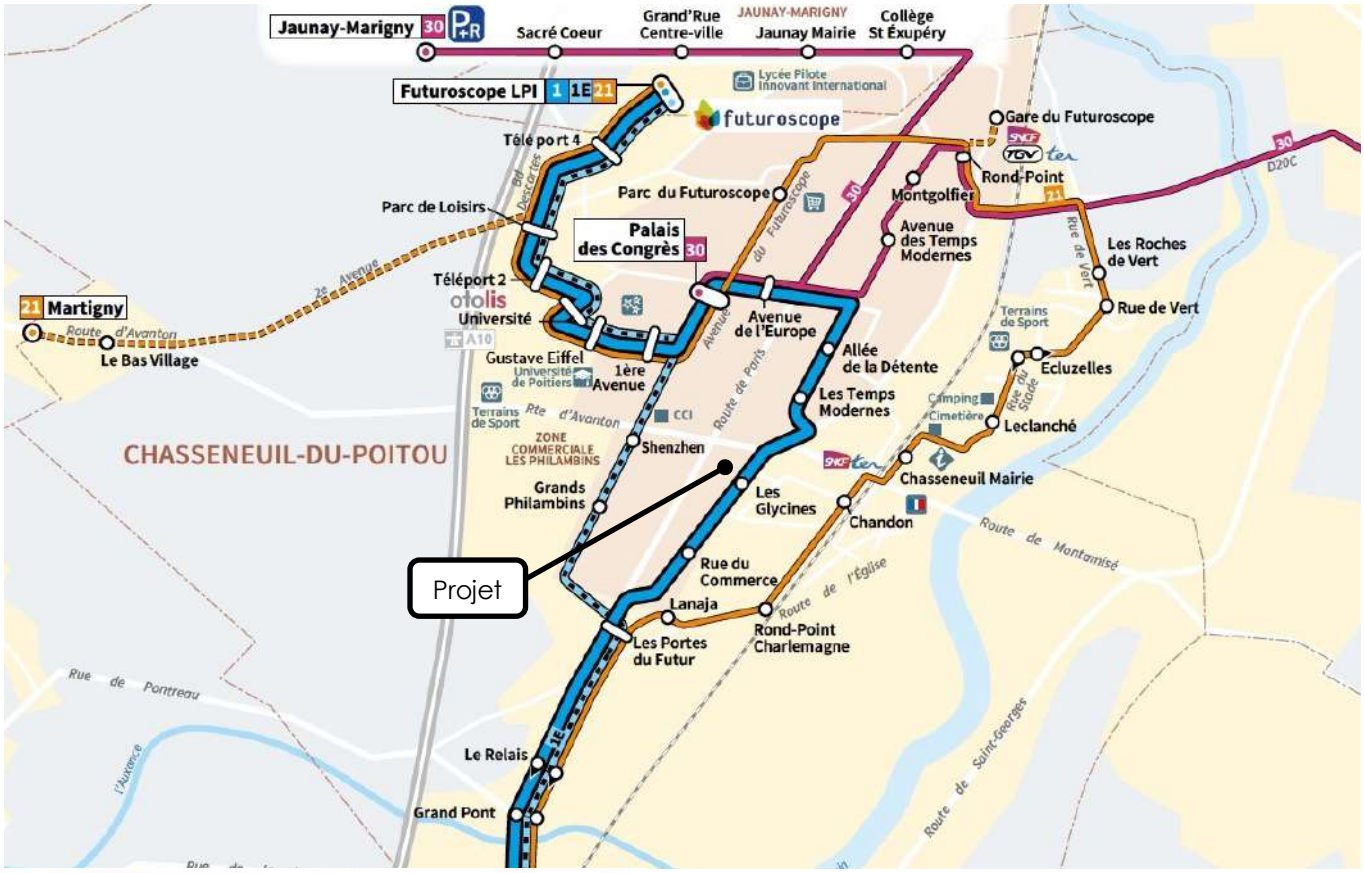


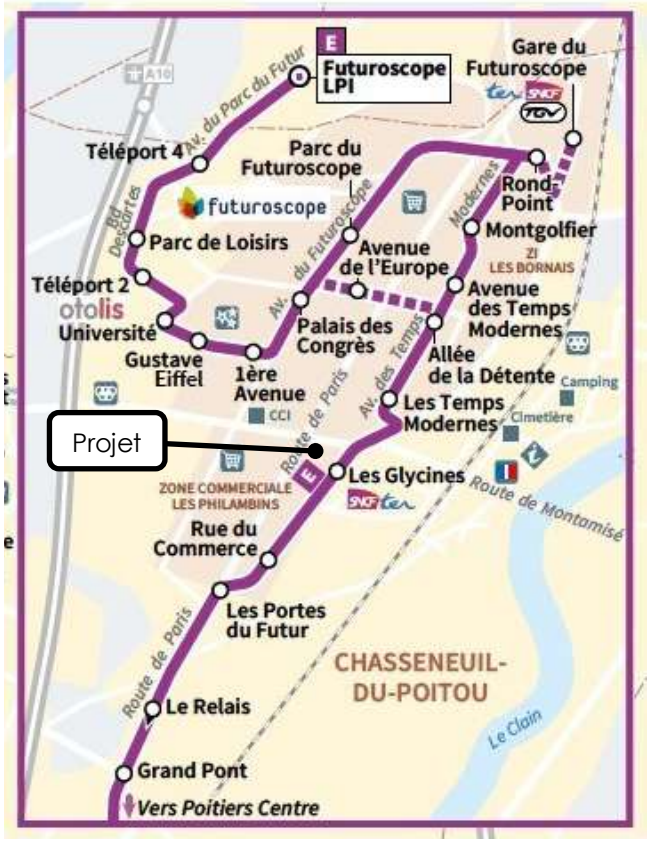


Source : Google maps

d. 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

Plan du réseau Vitalis





Source : Vitalis

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

1. La circulation automobile

Au sein de la zone de chalandise, 82% des ménages possèdent au moins un véhicule. Considérant le profil de la clientèle du magasin et la possibilité des modes alternatifs, la voiture représente **80% de la clientèle du magasin**.

2. La circulation en transports en commun

Le projet possède une bonne desserte en transports en commun. L'arrêt « Les Glycines » situé à environ 30 mètres du projet est desservi par **2 lignes** du réseau Vitalys pour un total de **53 passages par jour.**

Considérant la fréquence et la desserte en transports en commun, on considère que **10 % des clients se rendront en transports en commun au site du projet.**

3. La circulation par les modes actifs

L'ensemble de la zone est conçu pour permettre aux clients de s'y déplacer **en toute sécurité et dans un cadre agréable**, avec **des accès piétonniers et une continuité de cheminements doux avec les différentes entités commerciales de la zone commerciale.**

De par sa localisation, on estime que **5 % de la clientèle se rend sur le site via les modes actifs (piétons et cyclistes).**

Cette part est amenée à se développer dans les prochaines années. Le projet anticipe l'évolution des modes de déplacement en étant bien intégré au réseau de transport en commun et en proposant des aménagements piétons et cyclables.

80 % 10 % 5 % 5 %

f. 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 et les éventuels coûts à supporter par la collectivité

L'accès depuis la rue de la Croix-Blanche est actuellement réservé aux livraisons. Trop dangereux, celui-ci sera légèrement déporté du carrefour giratoire, ce qui permettra d'améliorer la sécurité des usagers.

Léger décalage de l'accès rue de la Croix-Blanche

Accès livraison actuel

PARTIE 4

Effets du projet en matière de développement durable

1. L'éclairage

L'ensemble de la surface de vente des magasins **sera éclairé par des luminaires LED** de dernière génération qui permettent un meilleur confort lumineux pour les clients et le personnel par l'annulation de l'effet stroboscopique du néon.

Ce système d'éclairage permet également de réaliser des économies sur les énergies électriques en diminuant les consommations de 50 % par rapport à des lumières classiques type tube néon.

2. Le chauffage et la climatisation

Sans objet, ils seront réalisés par les futurs preneurs. L'aménagement intérieur fera l'objet de dépôts d'autorisations de travaux réalisés directement par les enseignes.

3. La RT 2012

Le Bbio (besoin bioclimatique conventionnel) donne une indication sur la conception globale du bâtiment en prenant en compte les besoins de chauffage, de rafraichissement et d'éclairage.

L'accès à la lumière naturelle, l'orientation, et la réflexion autour de la conception sont pris en compte dans la réglementation thermique. La valeur maximale du Bbio est modulée en fonction de la géographie, l'altitude, la surface et la catégorie du projet.

Dans le cadre du projet, le Bbio est inférieur de 11% au Bbio max.

Besoin bioclimatique

Bbio	123,50 pts	140 pts	**Bbio Max**

Cf. attestation Bbio en annexe

1. Description des énergies renouvelables intégrées au projet

a) Les toitures végétalisées

Dans le cadre du projet et afin de respecter les exigences de la loi Climat prévoyant le renforcement de la performance énergétique et environnementale des projets commerciaux, il a été privilégié le recours à un système de végétalisation en toiture plutôt que la mise en place de panneaux solaires, solution jugée moins pertinente dans la région concernée par le projet.

Pour répondre parfaitement aux exigences de la loi, la toiture du nouveau bâtiment de commerces et du bâtiment existant seront en partie végétalisé. Il sera aménagé au minimum, 30% des surfaces total de toitures en toiture végétalisée soit 1 502 m².

La mise en place de toiture végétalisée apporte de nombreux avantages :

- La rétention des eaux pluviales ;
- Une isolation renforcée ;
- Un refuge pour la biodiversité ;
- La réduction des pollutions ;
- Le captage du Co2.

b) Les places équipées de bornes de recharge

Il est prévu l'installation de **10 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques (dont une accessible aux PMR)** afin d'accompagner les usagers dans leurs nouveaux modes de déplacement.

Places équipées de bornes (10)

2. Eco-conception

Lors du choix des revêtements, les matériaux sélectionnés ont des caractéristiques garantissant la pérennité des ouvrages. Ils sont adaptés aux usages et sélectionnés par rapport aux méthodes d'entretien aisées. Sont en particulier concernés : les revêtements de sols à taux de circulation élevé, les zones de vente, les zones techniques, les locaux déchets.

3. Impact environnemental et sanitaire des matériaux

L'ensemble commercial a été pensé en élaborant un équipement où les surfaces sont traitées globalement, afin de constituer une unité architecturale cohérente caractérisée par des matériaux en harmonie avec l'environnement proche. Le projet s'articule sur une volonté de bâtiments avec une qualité environnementale accrue.

La conception de cet espace commercial se veut simple dans la gestion des volumétries afin de laisser pleinement l'expression visuelle des enseignes. Les volumes seront rectangulaires et de couleur gris foncé de type RAL 7022. Seul un auvent blanc viendra lier les différentes cellules commerciales.

Les menuiseries seront standardisées, de teinte RAL 7022 afin de créer un parc homogène et esthétique.

Chaque magasin pourra introduire le visuel propre à son enseigne au-dessus de cet auvent.

Une coursive couverte viendra longer les bâtiments et permettra une déambulation du visiteur sur l'ensemble des magasins.

Les preneurs seront également contraints d'utiliser des produits et équipements dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie.

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

1. Description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre induites par le projet

Le projet sera émetteur de gaz à effet de serre principalement en raison de ses émissions de CO2. Plusieurs sources sont identifiées :

- Au stade de la construction, par l'énergie grise des matériaux employés. La quantification des émissions est ici très aléatoire à ce niveau d'avancement du projet, il n'est donc pas pertinent de tenter un calcul sans fondement fiable ;
- En phase d'exploitation, par la consommation d'énergie pour l'activité des bâtiments et par le trafic généré, les camions de livraison et le gaz et l'électricité consommés en magasin sont les principaux postes d'émissions directes de gaz à effet de serre des magasins.

2. Les mesures du projet destinées à réduire les émissions de gaz à effet de serre

Au sein des magasins, plusieurs facteurs peuvent être sources d'émissions directes ou indirectes de gaz à effet de serre. Nous avons identifié plusieurs sources d'émissions susceptibles d'être générées par le projet :

⇒ **Les émissions des camions de livraison** : Les transports logistiques participent aux émissions de GES. Pour réduire l'impact du transport, l'ensemble des enseignes (et la distribution en général) agissent en mettant en place des solutions pour lutter efficacement contre les GES. Les équipes logistiques optimisent notamment les cargaisons des camions, leur taux de remplissage et leur fréquence de passage, et la flotte de véhicules se modernise au fur et à mesure des nouvelles avancées technologiques (poids lourds fonctionnant au GNV (Gaz Naturel Véhicule) ou au biométhane).

⇒ **Les émissions des véhicules particuliers (clients)** : Compte tenu de la localisation des magasins au sein d'une zone commerciale existante, le foisonnement entre les différentes entités commerciales permettra de diminuer les trajets.

⇒ **Le gaz, les groupes froids et l'électricité consommés en magasins sont les principaux postes d'émissions directes de gaz à effet de serre.** Plusieurs solutions sont mises en place par les enseignes pour lutter contre ces émissions :

- Réduire la consommation d'énergie (éclairage basse consommation, respect de la RT 2012 des bâtiments objet du projet, gestion automatisée de l'éclairage …) ;
- En non alimentaire, la production de froid sera moindre, réduisant ainsi le poste d'émissions directes de gaz à effet de serre.

Le projet intègrera plusieurs mesures favorisant la baisse des émissions de gaz à effet de serre dont :

- **Installation de LED, limitant la consommation**
- **Mise en place de 3 637 m² d'espaces verts contribuant au stockage du CO2 (plantation de nouveaux arbres) ;**
- **Une isolation efficace des bâtiments pour améliorer les ponts thermiques et les réduire au maximum ;**

1. Un projet en cohérence avec les objectifs de Zéro artificialisation nette

La mise en œuvre du projet va permettre une désartificialisation des sols à hauteur de –25% sur l'emprise foncière, en renaturant des espaces artificialisés par création d'espaces verts supplémentaires :

	Actuellement	Après projet
Surface parcelle	14 288 m²	14 288 m²
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	5 337 m²	5 008 m²
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	7 763 m²	5 007 m²
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.	150 m²	686 m²
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	1 038 m²	0 m²
Surface artificialisée	**14 288 m²**	**10 651 m²**

2. Les dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols

Le projet prévoit la mise en place de toitures végétalisées sur les deux bâtiments, représentant 1 502 m². La toiture végétalisée a pour avantages d'accumuler l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une seconde est évaporée et une troisième est évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement ; elle permet de faire baisser la demande en électricité pour la climatisation et par conséquent diminue les émissions de gaz à effet de serre ; elle a une influence positive sur le climat intérieur du bâtiment, en améliorant le confort thermique et acoustique, en humidifiant l'air ambiant ; elle régule efficacement les écoulements des précipitations, en retenant une partie des eaux de pluie ; elle remplit la fonction d'absorbeur de différents polluants urbains et diminue ainsi la pollution atmosphérique ;

3. Création de places perméables

Le projet met un accent fort sur la végétalisation des espaces, 107 des places du parc de stationnement seront rendues perméables, participant à l'infiltration des eaux pluviales.

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

1. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du parking seront traitées au maximum dans les espaces verts de la zone. Ces espaces seront travaillés en forme de cunette afin de faciliter le ruissellement et le stockage des eaux de pluie dans ces espaces avant infiltration dans les sols.

De plus, les plantes qui y seront installé favoriseront également l'infiltration et l'élimination des eaux. Cependant, en cas de saturation des sols, une cuve dont la dimension sera calculée en fonction des réglementations en vigueur sera installé afin de compenser ces installations sans saturer le réseau public existant.

Les zones de parking existantes sont déjà reliées au réseau public et restera ainsi.

Les eaux pluviales des toitures seront séparées du réseau du stationnement. La toiture du nouveau bâtiment de commerces et du bâtiment existant seront en partie végétalisé afin de limiter le rejet des eaux pluviales des toitures. Nous aménagerons au minimum, 30% des surfaces total de toitures en toiture végétalisée.

Le parc de stationnement sera aménagé de façon à favoriser l'infiltration des eaux de pluie. En effet la zone de stationnement sera traitée en pavé drainant afin de limiter les espaces imperméabilisés. Seul les voies de circulation seront traitées en bitume et imperméabilisé afin de convenir au trafic des véhicules léger mais également à résister aux camions de livraison du restaurant et du commerce en équipement de la maison.

Dans l'espace vert situé à l'abord du restaurant le petit bouchon, le terrain sera remodelé afin de créer un espace vert adapté sous forme de bassin sec permettant de collecter, de stocker et d'évacuer par infiltration des eaux pluviales.

2. Gestion des eaux usées

Le réseau d'eaux usées des bâtiments existant sera conservé dans la mesure du possible. Cependant le réseau de la partie créée sera revu de l'entrée des bâtiments à la limite de propriété.

Les cellules, accueillant les activités de commerce d'équipement de la maison, d'animalerie et de vente de produit de déstockage auront un besoin simple pour le réseau d'eau usée. Celui-ci reprendra l'ensemble des sanitaires et des douches nécessaires à l'hygiène du personnel.

Ces nouveaux réseaux viendront se connecter dans un réseau unique et dimensionné à cet effet sous la route d'accès donnant sur la rue du commerce. Chaque intersection sera équipée d'un tampon afin de faciliter l'entretien de cet équipement.

3. Gestion des déchets

Chaque enseigne devra traiter ces déchets. Celles-ci seront sorties et accessibles aux services de collecte les jours de passage. Un tri sélectif pourra également être mis en place sur les zones de livraison.

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

1. Nuisances sonores et olfactives

Les principales nuisances sonores pouvant être occasionnées par une activité commerciale seront celles liées à la circulation des véhicules et notamment aux livraisons. Le projet s'inscrit dans une zone mixte avec des commerces ainsi que des logements présents à proximité des magasins et les prestataires seront dans l'obligation d'effectuer leurs livraisons à des horaires adaptés.

L'activité de l'ensemble commercial n'occasionnera pas de nuisances olfactives. Les déchets générés seront essentiellement des déchets d'emballage de type papier, carton ou bois qui seront stockés dans un endroit spécifique.

2. Nuisances visuelles et lumineuses

Même si le projet se situe dans un ensemble déjà urbanisé, l'espace commercial se doit d'éviter les nuisances lumineuses nocturnes, particulièrement nuisibles pour la faune. Plusieurs dispositions visant à éviter une pollution lumineuse sont mises en place :

- Les éclairages n'envoient pas de lumière vers le ciel ni sur le voisinage sensible (niches écologiques par exemple) ;
- L'éclairage extérieur est programmé sur horloge et sonde de lumière du jour pour assurer un fonctionnement le plus réduit possible. Il est développé en partie sur le principe de détection ;
- Le projet d'éclairage est pensé dans son ensemble pour éviter la pollution lumineuse nocturne. Les dispositifs d'éclairage sont exclusivement allumés aux heures d'ouverture des commerces + 2 heures de temporisation, entre 7h00 et 22h00 au maximum.

3. Un chantier aux impacts environnementaux maîtrisés

L'objectif principal est de limiter les nuisances et pollutions causées par le chantier au bénéfice des riverains, du personnel et de l'environnement.

Tout au long du déroulement du chantier propre, un suivi est mis en place :

- Fréquence de visite, réalisation de mesures (réduction du bruit), sensibilisation des entreprises, planning afin de gérer les circulations et stationnements ;
- Faire converger les philosophies de la sécurité et de l'environnement ;
- Préservation des ressources naturelles et réduction de l'impact des chantiers sur l'environnement (en termes de déchets produits et de pollution induites) ;
- Plateforme de vidange et de stationnement perméable.

Des actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales sont mises en place pour les flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre.

Ils permettent de limiter la consommation de gaz ou d'électricité utilisée pour chauffer les magasins et l'eau chaude des sanitaires. Cette installation limite les émissions polluantes.

g. Le cas échéant, si le projet n'est pas soumis à étude d'impact, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagée

1. Les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

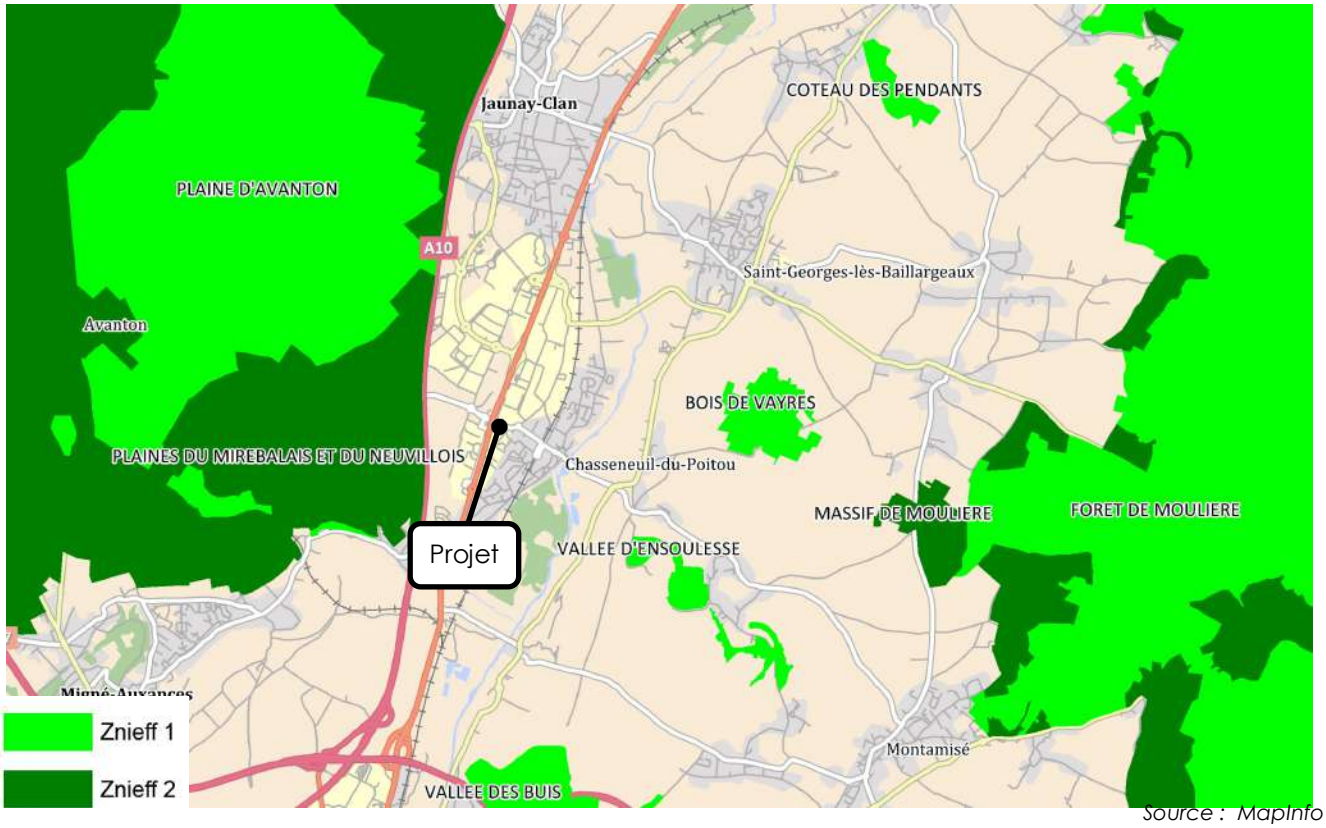
Le projet n'est pas situé dans une ZNIEFF mais on en retrouve cependant une à proximité du site.

- **Les ZNIEFF de type I :** secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- **Les ZNIEFF de type II :** grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Le projet ne sera pas situé au sein d'une ZNIEFF.

N°	Type	Nom
540 015 657	1	PLAINE D'AVANTON
540 003 372	1	VALLEE DES BUIS
540 003 373	1	VALLEE D'ENSOULESSE
540 003 396	1	BOIS DE VAYRES
540 004 644	1	COTEAU DES PENDANTS
540 003 518	1	FORET DE MOULIERE
540 120 117	2	PLAINES DU MIREBALAIS ET DU NEUVILLOIS
540 120 115	2	MASSIF DE MOULIERE

Carte des ZNIEFF 1 et 2



Source : MapInfo

2. Natura 2000

Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore.

Le projet n'est pas situé à proximité d'une zone Natura 2000.

N°	Type	Nom
FR5412018	Site de la directive "Oiseaux"	Plaines du Mirebalais et du Neuvillois
FR5410014	Site de la directive "Oiseaux"	Forêt de Moulière, landes du Pinail, bois du Défens, du Fou et de la Roche de Bran

Carte de la zone Natura 2000

Source : MapInfo

PARTIE 5

Effets du projet en matière de protection des consommateurs

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

La densité moyenne de population de la zone de chalandise est de 243 habitants par km². La zone de chalandise bénéficie d'une desserte routière de qualité par des axes structurants comme l'autoroute A10, les nationales N147 et N149 et les départementales D910 et D347 .

Les distances et temps voiture présentés ci-dessous sont évalués du site au centre-ville de la commune.

Densité de la zone de chalandise :

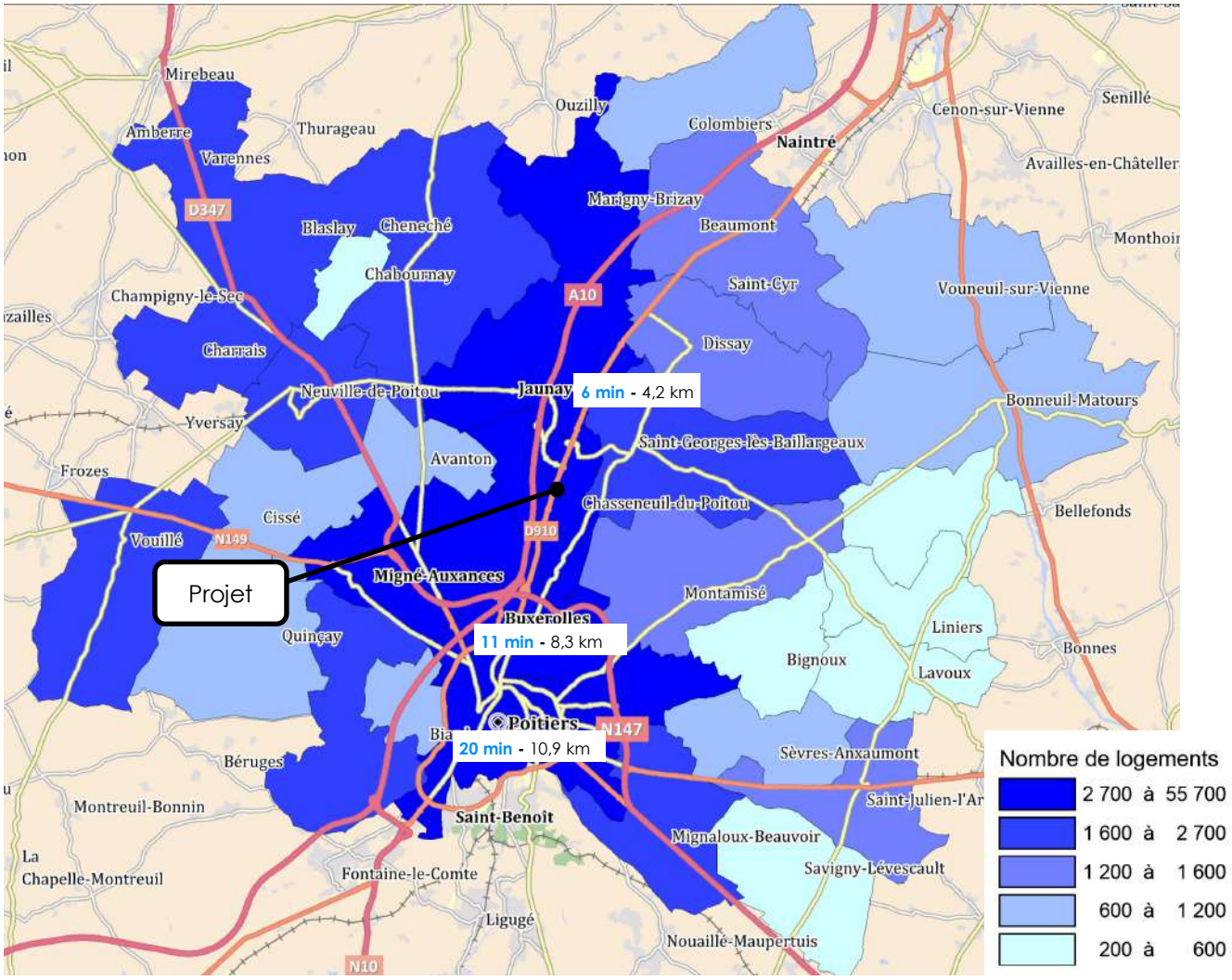
243 hab/km²

Des cheminements doux à proximité du projet qui permettent l'accès à pied ou en vélo.
Le centre-ville de Chasseneuil-du-Poitou est situé à 800 mètres du projet

11 minutes

6 minutes

Carte des principales zones d'habitat à l'échelle de la zone de chalandise



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

1. Contribution à l'amélioration du confort d'achat

La réalisation du projet permettra de compléter l'offre commerciale de la rue du Commerce, de plus la qualité d'aménagement paysager et urbanistique du site favoriseront le confort et contribueront au bien être de la clientèle dans un espace dédié à la promenade et à la détente commerciale.

Ils porteront tant sur l'accessibilité que sur les espaces de déambulations, ou d'identification :

- **Une scénographie commerciale** par le développement de façades dynamiques notamment par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- **La prise en compte de l'ensemble de la chaine de déplacement** depuis les abords afin de renforcer l'interconnexion entre les sites ;
- **Une meilleure lisibilité** du parcours client dans la zone commerciale.

Le projet global contribue à l'amélioration du confort d'achat des clients avec un projet pensé pour le consommateur à travers plusieurs aménagements :

- **Mise en place** de liaisons piétonnes entre les différentes entités commerciales.
- **Organisation** d'une circulation par les modes de déplacement doux intégrant la mise en place de places de parking sur l'ensemble commercial pour les personnes à mobilité réduite ;
- **Création d'un cheminement piéton** et vélos le long des commerces, depuis la rue du Commerce et l'ensemble commercial ;
- **Installation de 2 abris pour vélos** ainsi que des emplacements pour vélos cargos ;
- **10 places équipées de bornes électriques dès l'ouverture des commerces**, pour permettre d'accompagner la transition énergétique et d'anticiper les futurs besoins des utilisateurs.

c. Le cas échéant, description des mesures propres à valoriser les filières de production locales

L'objectif du projet est de créer des emplois, en mobilisant un grand nombre d'entreprises locales et régionales lors des travaux.

Les enseignes vont établir des contrats avec plusieurs prestataires locaux (entretien des locaux, gestion des déchets, des espaces verts…) afin de rationaliser la maintenance de l'ensemble commercial.

Les matériaux tels que le béton ou le bitume par exemple sont issus des filières locales afin de minimiser l'impact environnemental lié à l'approvisionnement des matériaux.

1. Les risques naturels

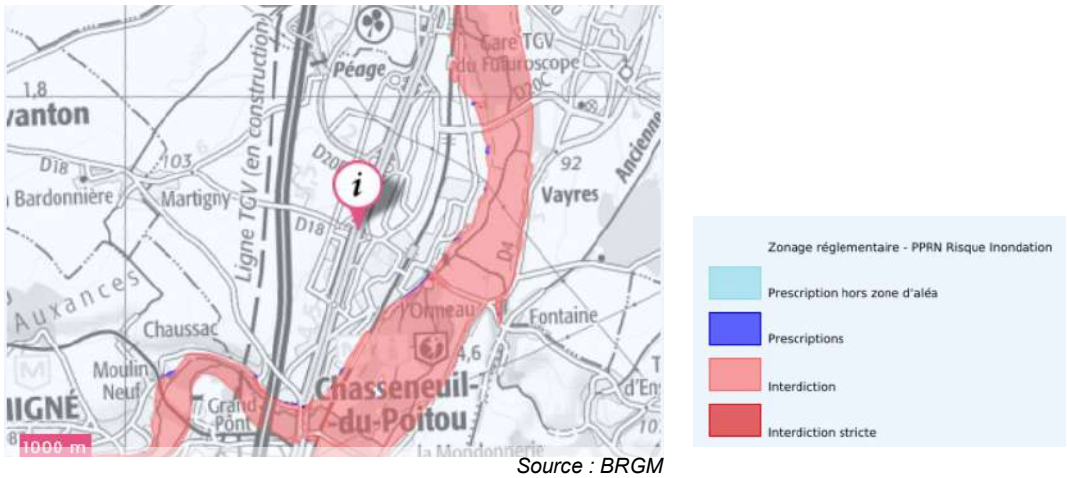
a) Inondations

Territoire à Risque important d'Inondation (TRI)	Oui
Evènements historiques d'inondation dans le département	15
Commune soumise à un PPRI	Oui
Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI)	Non

Source : Ministère en charge de l'environnement

Nom du TRI	Aléa	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin
Chatellerault	Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau		26/12/2012

PPRN	Aléa	Prescrit le	Approuvé le
PPRN-I_2022_0011 - PPRI de la Vallée du Clain	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau	04/11/2021	



Source : BRGM

b) Cavités souterraines

Dans un rayon de 500 m	Non
Commune soumise à un PPRN	Oui

Source : BRGM

c) Mouvement de terrain

Dans un rayon de 500 m	Non
Commune soumise à un PPRN	Oui

Source : BRGM

d) Retrait gonflement des sols argileux

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux	Non
Commune soumise à un PPRN	Non

Source : Géorisques

e) Séisme

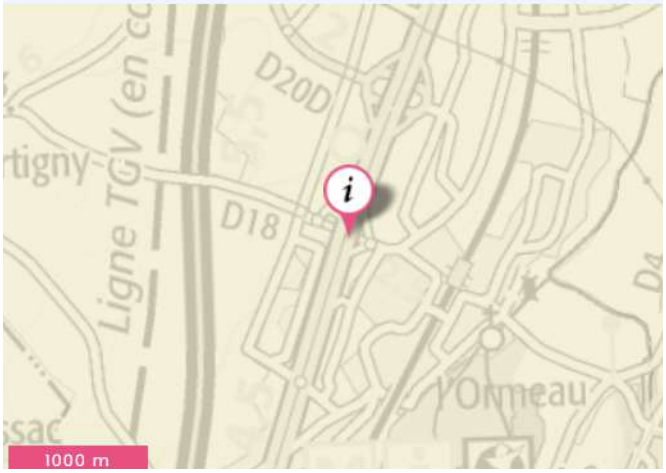
Type d'exposition de la localisation	3 - Modérée

Source : BRGM

Le projet se situe en zone de sismicité n°3 (modéré) et la catégorie d'importance des cellules 2 à 5 est de classe II et de classe III pour la cellule 1. Selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. Selon l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal »), des dispositions parasismiques sont exigées dans cette commune, pour les projets de construction de bâtiment neuf. *Cf attestation parasismique en annexe 4.*

f) Radon

Type d'exposition de la localisation	Faible



Source : IRSN

2. Les risques technologiques ou miniers

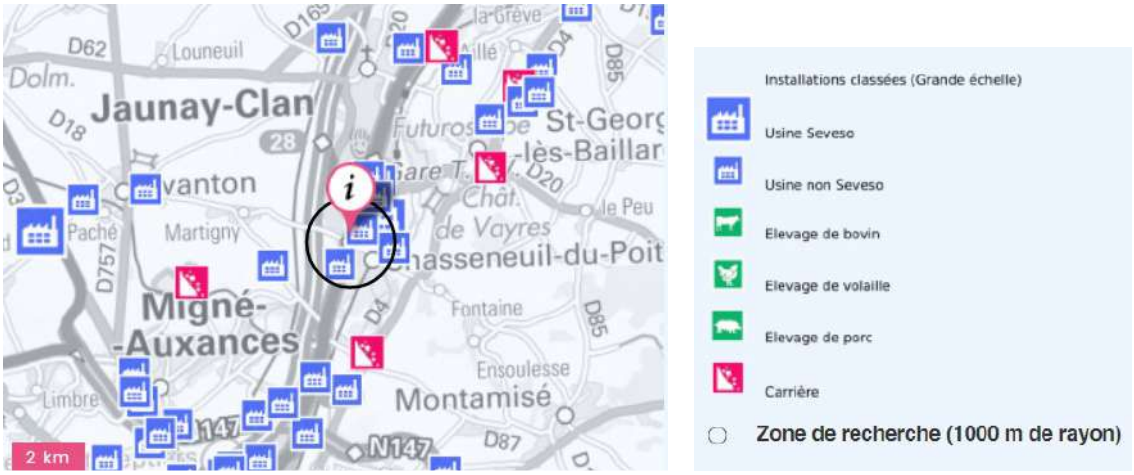
a) Canalisations de matières dangereuses

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1 000 m	Non

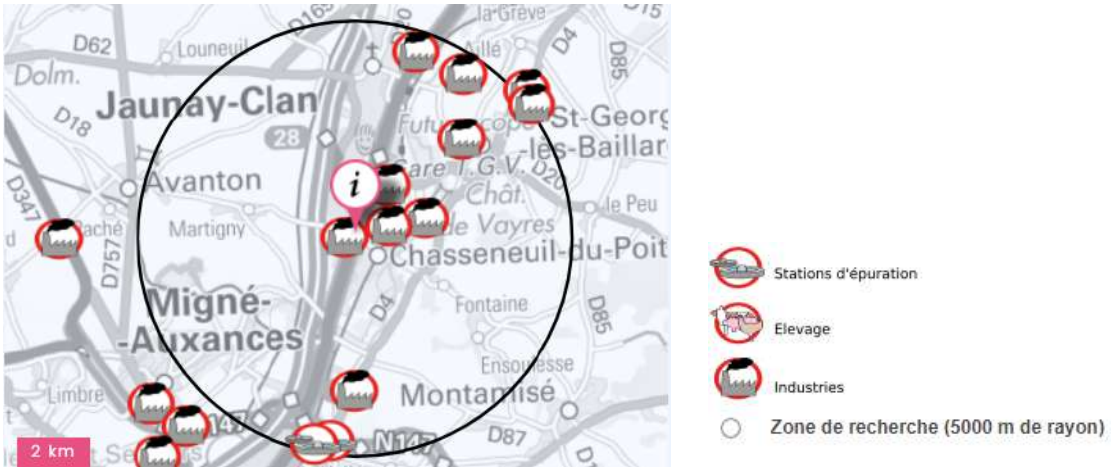
Source : Géorisques

b) Installations industrielles

Nombre d'installations industrielles concernant la localisation dans un rayon de 1000 m	10
Nombre d'installations industrielles impactant la localisation dans un rayon de 5000 m	10



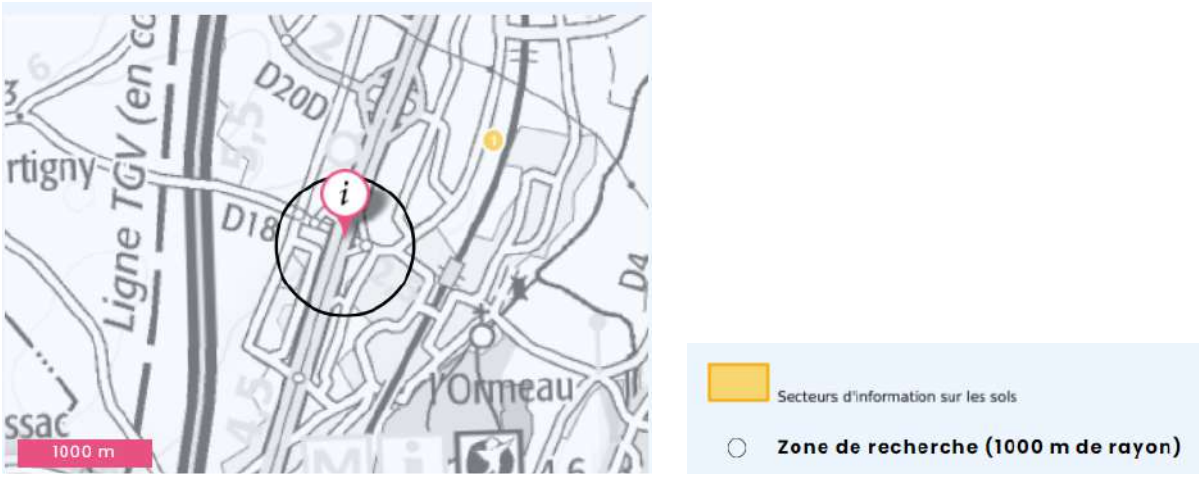
Source : Ministère en charge de l'environnement



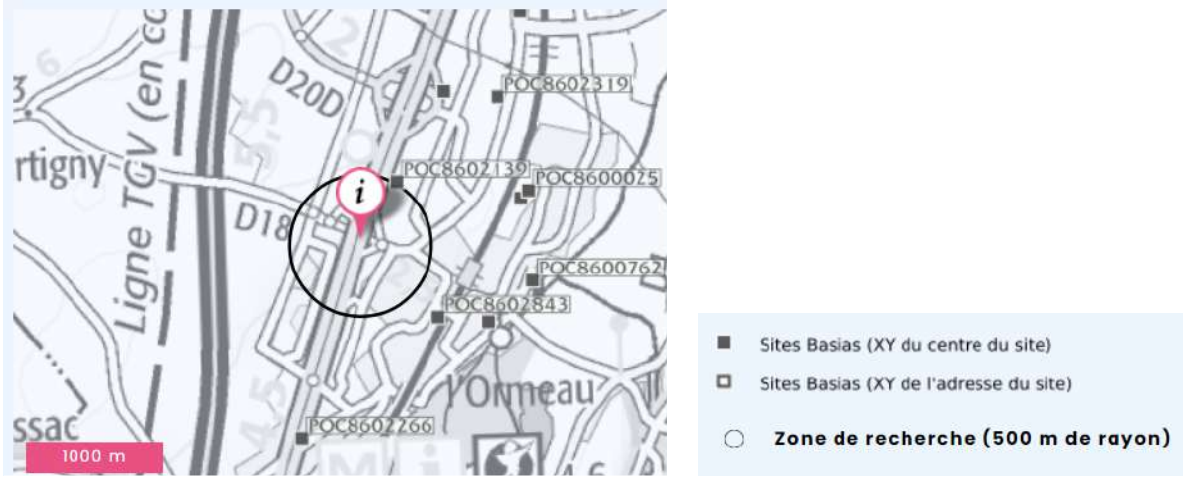
Source : Ministère en charge de l'environnement

c) Sites et sols d'activités industrielles

Secteur d'information sur les sols recensés dans un rayon de 1000 m	1
Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans un rayon de 500 m	Non
Anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m	1



Source : Ministère en charge de l'environnement



Source : Ministère en charge de l'environnement

d) Installations nucléaires

Localisation exposée à des installations nucléaires dans un rayon de 10000 m	Non
Localisation exposé à des centrales nucléaires dans un rayon de 20000 m	Non

Source : Géorisques

PARTIE 6

Effets du projet en matière sociale

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

Sans objet, car il s'agit d'une création. Toutefois, il est rappelé que les futurs exploitants des cellules commerciales seront des acteurs locaux, qui participeront pleinement à la vie urbaine, associative, sportive et culturelle.

b. Les accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi

L'arrivée des 5 commerces devrait permettre la création de **73 emplois** :

Nombre d'emplois projeté	
Cellule 1	20 emplois en ETP
Cellule 2	20 emplois en ETP
Cellule 3	20 emplois en ETP
Cellule 4	7 emplois en ETP
Cellule 5	6 emplois en ETP
TOTAL	**73 emplois en ETP**

Ils se créeront localement en partenariat avec les services locaux chargés de l'emploi. Le recrutement sera géré par les futurs preneurs et sera organisé en étroite concertation avec les services de la commune et le Pôle Emploi local.

Pendant le chantier, les appels d'offres seront systématiquement adressés aux entreprises locales de manière à favoriser, autant que faire ce peut, l'activité économique locale via les artisans locaux.

PARTIE 7

Annexes

Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole
TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

Code de vérification : hz5h0w3Obo
https://www.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2022D01567

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 14 décembre 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	890 050 438 R.C.S. Lille Métropole
Date d'immatriculation	08/08/2022
Transfert du	R.C.S. de Boulogne sur Mer en date du 22/07/2022
Date d'immatriculation d'origine	15/10/2020
Dénomination ou raison sociale	**SCCV HIPPOLYTE BAYARD**
Forme juridique	Société civile de construction vente
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	8 rue Jules Verne Canton du Bas Hellu 59790 Ronchin
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4110D
Durée de la personne morale	Jusqu'au 15/10/2039

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant non associé

Nom, prénoms	NAIDJI Boudjemaâ
Date et lieu de naissance	Le 01/06/1958 à OULED MESSAOUD (Algérie)
Nationalité	Française
Domicile personnel	37 boulevard Thierry Sabine 62520 Le Touquet-Paris-Plage

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	HOLFIDIS ASSET MANAGEMENT
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	Aerogare Aéroport Touquet côte d'Opale Centre d'Affaires du Touquet 62520 Le Touquet-Paris-Plage
Immatriculation au RCS, numéro	539 922 328 Lille-Métropole

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	CAP FONCIER 21
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Adresse	8 rue Jules Verne - Canton du Bas Hellu 59790 Ronchin
Immatriculation au RCS, numéro	488 983 008 Lille-Métropole

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

Adresse de l'établissement	8 rue Jules Verne Canton du Bas Hellu 59790 Ronchin
Activité(s) exercée(s)	Acquisition d'un terrain à bâtir afin de procéder à l'édification d'un immeuble ou ensemble immobilier a usage commercial, la vente en totalité ou par fraction dudit immeuble ou ensemble immobilier.
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4110D
Date de commencement d'activité	22/07/2022
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 1 du 08/08/2022	CETTE SOCIETE EST une Société Civile Immobilière de Construction Vente.

R.C.S. Lille Métropole - 15/12/2022 - 09:02:52 page 1/2

Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole
TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

N° de gestion 2022D01567

- Mention n° 2 du 08/08/2022 LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN SIEGE

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

100389101
GS/LP/

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE QUINZE FÉVRIER
A BALLEROY-SUR-DRÔME (CALVADOS),
Maître Gabrielle SEVAULT, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "SELARL Nelly LE CLERC NOTAIRE ASSOCIE", titulaire d'un Office Notarial à BALLEROY-SUR-DRÔME, 34, rue du Sapin,

A reçu le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

A la requête des parties ci-après identifiées

Ci-après dénommés "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR".
Que la vente intervienne entre un ou plusieurs VENDEURS et un ou plusieurs ACQUEREURS,
Que l'une ou l'autre de ces parties soit des PERSONNES physiques ou morales, signataires ou régulièrement représentées ;
Etant stipulé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS ou d'INTERVENANTS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux :

VENDEUR :

La société dénommée **L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES**, (précédemment dénommée SOCIETE ANONYME D'INVESTISSEMENT DE GESTION ET D'EXPLOITATION), société anonyme, au capital social de 556.329.840,00, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, identifiée sous le numéro SIREN 334 055 647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Madame Léa PARRAVANO, notaire assistant, domiciliée professionnellement à BALLEROY SUR DROME (14490), 34 rue du Sapin,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur **Romuald**

PLANTADY, adhérent au sein du Groupe ITM ENTREPRISES, demeurant à PERIGUEUX (24000), 90 rue Paul Louis Courier, aux termes d'une procuration sous signature privée en date du 18 janvier 2022, annexée aux présentes. **(Annexe n°1.)**

Monsieur PLANTADY agissant au nom et comme mandataire de Monsieur **Pierre LEBLANC**, demeurant à TONNEINS (47400), lieudit Savaroles-Unet, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'un acte sous signature privée en date du 29 juin 2016.

Monsieur LEBLANC ayant lui-même agi au nom et en qualité de Président Directeur Général de la société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, (précédemment dénommée SOCIETE ANONYME D'INVESTISSEMENT DE GESTION ET D'EXPLOITATION),

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 29 juin 2016, reconduit dans ses fonctions aux termes d'un procès-verbal du conseil d'administration en date du 27 juin 2017.

Habilité à l'effet des présentes, tant en vertu de la Loi que des statuts.

D'une part,

ACQUEREUR :

La société dénommée **SCCV HIPPOLYTE BAYARD**, société civile immobilière de construction vente, au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège est à LE TOUQUET-PARIS-PLAGE (62250), 477 allée des Pâquerettes, identifiée a SIREN sous le numéro 890 050 438 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE SUR MER.

Représentée par Madame Carole LEBEAU-JEGU, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à BALLEROY SUR DROME (14490), 34 rue du Sapin, en vertu des pouvoirs des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Boudjema NAIDJI, gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommée et qu'il a acceptée aux termes des statuts de ladite société, aux termes d'une procuration sous seing privé en date au TOUQUET, du 22 janvier 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée **(Annexe n°2.)**

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 22 janvier 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée. **(Annexe n°3.)**

De deuxième part,

FACULTE DE SUBSTITUTION

Pour la réalisation de la vente objet des présentes, la société acquéreur signataire de la présente promesse de vente, aura la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification de la présente promesse de vente sous quelque forme que ce soit et que le tiers substitué rembourse au substituant les frais et honoraires dus à ses conseils. Il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne autre que la société acquéreur signataire des présentes, celle-ci restera tenue de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur qu'elle se sera substitué jusqu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Toutefois, le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'afin d'éviter des opérations d'entreprise déguisée réalisées par des marchands de biens qui opèrent comme des intermédiaires, la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 (article 52) pose pour règle que "*toute cession à titre onéreux des droits conférés par une promesse de vente portant sur un immeuble lorsque cette cession est consentie par un professionnel de l'immobilier, est entachée d'une nullité*", et cette nullité est d'ordre public aux termes dudit article 52.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le VENDEUR vend, sous les conditions ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives et réserves ci-après stipulées, mais sans autres restrictions,

A L'ACQUEREUR, qui acquiert sous les mêmes conditions et réserves,

Les BIENS et DROITS IMMOBILIERS dont la désignation suit, ci-après identifiés sous le terme "IMMEUBLE".

L'acte authentique devant être reçu par Maître **Gabrielle SEVAULT**, Notaire soussigné, notaire au sein de la Société d'Exercice Libérale à Responsabilité Limitée "Nelly LE CLERC NOTAIRE ASSOCIE", titulaire d'un office notarial dont le siège est à BALLEROY-SUR-DROME (14490), 34 rue du Sapin,

Choisi d'un commun accord par les parties, dénommé au présent acte "LE NOTAIRE".

DESIGNATION

A **CHASSENEUIL DU POITOU (86360), rue du Commerce**

Un ensemble de bâtiments à usage commercial comprenant :

1°) Un premier bâtiment composé d'une surface de vente alimentaire, local à usage de réserves, locaux techniques, locaux à usage de bureaux, locaux sociaux, et sanitaires,

2°) Un deuxième bâtiment, en façade du précédent bâtiment, composé d'une moyenne surface de vente et d'une réserve.

3°) Un troisième bâtiment, en façade sud/ouest du premier bâtiment composé de deux moyennes surfaces de vente avec réserves.

4°) Une aire de distribution de carburants.

5°) Avec aires d'accès, aires de circulation, aires de stationnement et espaces verts.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	186	19 rue du Commerce	00 ha 17 a 75 ca
AT	187	Rue de la Croix Blanche	00 ha 00 a 62 ca
AT	202	Rue du Commerce	00 ha 04 a 95 ca
AT	225	Rue du Commerce	00 ha 00 a 11 ca
AT	264	Rue du Commerce	00 ha 24 a 68 ca
AT	266	19 Rue du Commerce	00 ha 64 a 19 ca
AT	268	Route de Paris	00 ha 07 a 73 ca
AT	273	15 rue du Commerce	00 ha 20 a 85 ca
AT	283	Chandon	00 ha 02 a 11 ca
		TOTAL SURFACE	**01 ha 42 a 99 ca**

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

RAPPEL CADASTRAL

- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 1er février 1995, publié au service de la publicité foncière de POITIERS 1, le 02 février 1995 , volume 1995P, numéro 982, la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **1** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 224
- Numéro **225**

- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 29 mai 2006, publié au service de la publicité foncière de POITIERS 1, le 31 mai 2006 , volume 2006P, numéro 5978 :

* la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **10** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 263
- Numéro **264**

* la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **11** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 267
- Numéro **268**

* la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **12** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 269
- Numéro **270**

* la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **9** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 261
- Numéro **262**

* la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **224** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 265
- Numéro **266**

- Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 6 juillet 2007, publié au service de la publicité foncière de POITIERS 1, le 6 juillet 2007 , volume 2007P, numéro 6900, la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **262** a été divisée en trois parcelles cadastrées même section :

- Numéro 271
- Numéro 272
- Numéro **273**

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 3 août 2011, publié au service de la publicité foncière de POITIERS 1, le 3 août 2011, volume 2011P, numéro 8295, la parcelle anciennement cadastrée section **AT** numéro **270** a été divisée en deux parcelles cadastrées même section :

- Numéro 282
- Numéro **283**

PLAN

Tel que l'IMMEUBLE vendu est matérialisé sous teinte verte sur le plan cadastral informatisé annexé aux présentes. **(Annexe n°4.)**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare destiner le bien acquis à un usage compatible avec la clause de non-concurrence ci-après stipulée.
Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial.
L'ACQUEREUR déclare destiner le bien acquis à un usage commercial.

La vente de l'IMMEUBLE est consentie et acceptée tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, y compris tous immeubles par destination et droits réels y attachés, sans aucune restriction ni réserve, autres que celles pouvant être énoncées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement le connaître pour l'avoir visité préalablement à la signature des présentes.

SERVITUDES D'URBANISME ET AUTRES

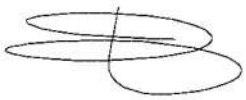
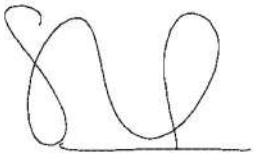
Le VENDEUR déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'IMMEUBLE et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées aux présentes ou résultant :

- de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général et notamment du Code et des Règlements d'Urbanisme et de Voirie ;
- des énonciations des titres de propriété et autres actes ou documents y relatifs.

RAPPEL DE SERVITUDES

SERVITUDES

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane SERVANT, notaire à POITIERS, le 28 octobre 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de POITIERS 1, contenant vente par la société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES à la société SCI DUMAS INVEST, il a été constitué une servitude, ci-après littéralement rapportée :

Mme PARRAVANO Léa représentant de la société dénommée L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES a signé à BALLEROY-SUR-DROME le 15 février 2022	
Mme LEBEAU-JEGU Carole représentant de la société dénommée SCCV HIPPOLYTE BAYARD a signé à BALLEROY-SUR-DROME le 15 février 2022	
et le notaire Me SEVAULT GABRIELLE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE QUINZE FÉVRIER	

SGS Environmental Analytics B.V.
Adresse de correspondance
99-101 avenue Louis Roche · F-92230 Gennevilliers
Tel.: +33 (0)155 90 52 50 · Fax: +33 (0)155 90 52 51
www.sgs.com/analytics-fr

Rapport d'analyse

VALGO Nantes
Thomas LEGOFF
3, rue Thomas Edison
PA Tournebride
F-44118 LA CHEVROLIÉRE

Votre nom de Projet : Chasseneuil du Poitou Casino
Votre référence de Projet : 22-B-44-00020
Référence du rapport SGS : 13641872, version: 1.

Rotterdam, 29-03-2022

Cher(e) Madame/ Monsieur,

Ce rapport contient les résultats des analyses effectuées pour votre projet 22-B-44-00020.
Les analyses ont été réalisées en accord avec votre commande. Les résultats ne se rapportent qu' aux échantillons analysés et tels qu' ils ont été reçus par SGS. Le rapport reprend les descriptions des échantillons, la date de prélèvement (si fournie), le nom de projet et les analyses que vous avez indiqués sur le bon de commande. SGS n'est pas responsable des données fournies par le client.

Ce rapport est constitué de 4 pages dont chromatogrammes si prévus, références normatives, informations sur les échantillons. Dans le cas d'une version 2 ou plus élevée, toute version antérieure n'est pas valable. Toutes les pages font partie intégrante de ce rapport, et seule une reproduction de l'ensemble du rapport est autorisée.

En cas de questions et/ou remarques concernant ce rapport, nous vous prions de contacter notre Service Client.

Toutes les analyses sont réalisées par SGS Environmental Analytics B.V., Steenhouwerstraat 15, Rotterdam, Pays Bas. Les analyses sous-traitées sont indiquées sur le rapport.

A partir du 23 Mars 2021 SYNLAB Analytics & Services B.V. devient SGS Environmental Analytics B.V. Nos agréments SYNLAB Analytics & Services B.V. restent en vigueur et seront mis à jour avec notre dénomination SGS Environmental Analytics B.V.

Veuillez recevoir, Madame/ Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Jaap-Willem Hutter
Technical Director

SGS Environmental Analytics B.V. est accrédité sous le n° L029 par le RvA (Raad voor Accreditatie), conformément aux critères des laboratoires d'analyse EN ISO/IEC 17025:2017. Toutes nos prestations sont réalisées selon nos Conditions Générales, enregistrées sous le numéro KVK Rotterdam 24035280 à la Chambre de Commerce de Rotterdam, Pays-Bas.

SGS

Rapport d'analyse

VALGO Nantes
Thomas LEGOFF

Projet	Chasseneuil du Poitou Casino	Date de commande	22-03-2022
Référence du projet	22-B-44-00020	Date de début	22-03-2022
Réf. du rapport	13641872 - 1	Rapport du	29-03-2022

Code	Matrice	Réf. échantillon
001	Sol	TP N1
002	Sol	TP E1
003	Sol	TP E2
004	Sol	TP S1
005	Sol	TP O1

Analyse	Unité	Q	001	002	003	004	005
prétraitement de l'échantillon		Q	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Matière sèche	% massique	Q	91.9	93.6	93.9	90.8	90.5
COMPOSES AROMATIQUES VOLATILS							
benzène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
toluène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
ethylbenzène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
orthoxylène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
para- et métaxylène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
xylènes	mg/kg MS	Q	<0.04	<0.04	<0.04	<0.04	<0.04
BTEX totaux	mg/kg MS	Q	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
HYDROCARBURES TOTAUX							
Hydrocarbures Volatils C5-C10	mg/kg MS	Q	<10	<10	<10	<10	<10
fraction C10-C12	mg/kg MS		<5	<5	<5	<5	<5
fraction C12-C16	mg/kg MS		<10	<10	<10	<10	<10
fraction C16-C21	mg/kg MS		<15	<15	<15	<15	<15
fraction aromat. >C6-C7	mg/kg MS	Q	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4
fraction aromat. >C7-C8	mg/kg MS	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
fraction aromat. >C8-C10	mg/kg MS	Q	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3
fraction aliphat. >C5-C6	mg/kg MS	Q	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
fraction aliphat. >C6-C8	mg/kg MS	Q	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
fraction aliphat. >C8-C10	mg/kg MS	Q	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
fraction C21-C35	mg/kg MS		<10	<10	<10	<10	<10
fraction C35-C40	mg/kg MS		<15	<15	<15	<15	<15
hydrocarbures totaux C10-C40	mg/kg MS	Q	<20	<20	<20	<20	<20

Les analyses notées Q sont accréditées par le RvA.

Paraphe :

TESTING RvA L 026

SGS Environmental Analytics B.V. est accrédité sous le n° L029 par le RvA (Raad voor Accreditatie), conformément aux critères des laboratoires d'analyse EN ISO/IEC 17025:2017. Toutes nos prestations sont réalisées selon nos Conditions Générales, enregistrées sous le numéro KVK Rotterdam 24035280 à la Chambre de Commerce de Rotterdam, Pays-Bas.

SGS

Rapport d'analyse

VALGO Nantes
Thomas LEGOFF

Projet	Chasseneuil du Poitou Casino	Date de commande	22-03-2022
Référence du projet	22-B-44-00020	Date de début	22-03-2022
Réf. du rapport	13641872 - 1	Rapport du	29-03-2022

Code	Matrice	Réf. échantillon
006	Sol	TP O2
007	Sol	TP FF1
008	Sol	TP FF2
009	Sol	TP SEP1
010	Sol	TP SEP2

Analyse	Unité	Q	006	007	008	009	010
prétraitement de l'échantillon		Q	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Matière sèche	% massique	Q	85.6	92.2	92.4	83.7	84.6
COMPOSES AROMATIQUES VOLATILS							
benzène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
toluène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
ethylbenzène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
orthoxylène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
para- et métaxylène	mg/kg MS	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
xylènes	mg/kg MS	Q	<0.04	<0.04	<0.04	<0.04	<0.04
BTEX totaux	mg/kg MS	Q	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
HYDROCARBURES TOTAUX							
Hydrocarbures Volatils C5-C10	mg/kg MS	Q	<10	<10	<10	<10	<10
fraction C10-C12	mg/kg MS		<5	<5	<5	<5	<5
fraction C12-C16	mg/kg MS		<10	<10	<10	<10	<10
fraction C16-C21	mg/kg MS		<15	<15	<15	<15	<15
fraction aromat. >C6-C7	mg/kg MS	Q	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4
fraction aromat. >C7-C8	mg/kg MS	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
fraction aromat. >C8-C10	mg/kg MS	Q	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3
fraction aliphat. >C5-C6	mg/kg MS	Q	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
fraction aliphat. >C6-C8	mg/kg MS	Q	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
fraction aliphat. >C8-C10	mg/kg MS	Q	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
fraction C21-C35	mg/kg MS		<10	<10	<10	<10	<10
fraction C35-C40	mg/kg MS		<15	<15	<15	<15	<15
hydrocarbures totaux C10-C40	mg/kg MS	Q	<20	<20	<20	<20	<20

Les analyses notées Q sont accréditées par le RvA.

Paraphe :

SGS Environmental Analytics B.V. est accrédité sous le n° L028 par le RvA (Raad voor Accreditatie), conformément aux critères des laboratoires d'analyse EN ISO/IEC 17025:2017. Toutes nos prestations sont réalisées selon nos Conditions Générales, enregistrées sous le numéro KVK Rotterdam 24035280 à la Chambre de Commerce de Rotterdam, Pays-Bas.

SGS

Rapport d'analyse

VALGO Nantes
Thomas LEGOFF

Projet	Chasseneuil du Poitou Casino	Date de commande	22-03-2022
Référence du projet	22-B-44-00020	Date de début	22-03-2022
Réf. du rapport	13641872 - 1	Rapport du	29-03-2022

Analyse	Matrice	Référence normative
prétraitement de l'échantillon	Sol	Sol: conforme à NF EN 16179). Sol (AS3000): Conforme à NEN-EN 16179
Matière sèche	Sol	Sol: NEN-EN 15934. Sol (AS3000): AS3010-2 et NEN-EN 15934
benzène	Sol	conforme à NF EN ISO 22155
toluène	Sol	Idem
éthylbenzène	Sol	Idem
orthoxylène	Sol	Idem
para- et métaxylène	Sol	Idem
xylènes	Sol	Idem
BTEX totaux	Sol	Idem
Hydrocarbures Volatils C5-C10	Sol	Conforme à NF EN ISO 16558-1
fraction C10-C12	Sol	Conforme à NF EN ISO 16703 (Extraction par agitation acétone/ hexane, purification avec Florisil)
fraction C12-C16	Sol	Idem
fraction C16-C21	Sol	Idem
fraction aromat. >C6-C7	Sol	Conforme à NF EN ISO 16558-1
fraction aromat. >C7-C8	Sol	Idem
fraction aromat. >C8-C10	Sol	Idem
fraction aliphat. >C5-C6	Sol	Idem
fraction aliphat. >C6-C8	Sol	Idem
fraction aliphat. >C8-C10	Sol	Idem
fraction C21-C35	Sol	Conforme à NF EN ISO 16703 (Extraction par agitation acétone/ hexane, purification avec Florisil)
fraction C35-C40	Sol	Idem
hydrocarbures totaux C10-C40	Sol	NEN-EN-ISO 16703, NF EN ISO 16703

Code	Code barres	Date de réception	Date prelèvement	Flaconnage
001	V2318401	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
002	V2318392	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
003	V2318402	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
004	V2318391	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
005	V2318323	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
006	V2318399	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
007	V2318381	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
008	V2318393	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
009	V2318397	21-03-2022	17-03-2022	ALC201
010	V2318409	21-03-2022	17-03-2022	ALC201

Paraphe :

SGS Environmental Analytics B.V. est accrédité sous le n° L028 par le RvA (Raad voor Accreditatie), conformément aux critères des laboratoires d'analyse EN ISO/IEC 17025:2017. Toutes nos prestations sont réalisées selon nos Conditions Générales, enregistrées sous le numéro KVK Rotterdam 24035280 à la Chambre de Commerce de Rotterdam, Pays-Bas.

Qualiconsult

ANNEXE
À L'ARTICLE A. 431-10 DU CODE DE L'URBANISME
Attestation du contrôleur technique établissant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage
de la construction son avis sur la prise en compte au stade de la conception des règles parasismiques
(à joindre à la demande de permis de construire
en application du *b* de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme)

Je soussigné : **Olivier ANDRIEUX** agissant au nom de la société : **QUALICONSULT** contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation, titulaire de l'agrément délivré par décision ministérielle du : 10 juillet 2019

Atteste que le Maître d'Ouvrage, de l'opération de construction :

Construction et transformation d'un parc commercial
Rue du Commerce
86360 CHASSENEUIL DU POITOU

a confié à la société de contrôle : **QUALICONSULT**, une mission parasismique, par convention de contrôle technique N° 164862200542

Les bâtiments projetés possèdent les caractéristiques suivantes :

Bâtiment 1 : activité de déstockage, surface projetée de vente de 1038 m²

Bâtiment 2 : **activité d'équipement de la maison,** surface de vente de 851 m²

Bâtiment 3 : **activité d'équipement de la maison,** surface de vente de 1052 m² possédant une seule cellule commerciale

Bâtiment 4 : **activité d'animalerie,** surface de vente de 586 m² possédant une seule cellule commerciale

Agence LIMOUSIN-CHARENTES
Agence de LIMOGES :16, rue Frédéric Bastiat - BP 91609 – 87023 LIMOGES Cedex 9 – Tel : 05.55.33.12.94 – Fax : 05.55.33.23.19

ASSURANCE QUALITÉ ET SÉCURITÉ – CONTRÔLES TECHNIQUES
Accréditation Cofrac n° 3-047 - conformité du Système Qualité aux normes de la Série ISO 9000
SASU au capital de 1.440.000 €. - R.C.S B 401 449 855 – SIRET 401 449 855 00741 – APE 7120 B
Siège Social : 1, bis rue du Petit Clamart – Bâtiment E – 78140 VELIZY VILLACOUBLAY – Téléphone : 01.40.83.75.75 – Télécopie : 01.46.30.39.62

Qualiconsult

Bâtiment 5: **activité d'équipement de la maison,** surface de vente de 428 m²

Pour information, le projet se situe en zone de sismicité n°3 (modéré) et la catégorie d'importance des cellules 2 à 5 est de classe II et de classe III pour la cellule 1. Selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. Selon l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal »), des dispositions parasismiques sont exigées dans cette commune, pour les projets de construction de bâtiment neuf.

Le contrôleur technique atteste que sur la base des documents du projet établis en phase de dépôt du permis de construire, ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur les dispositions envisagées par référence aux règles parasismiques applicables des normes NF EN 1998-1 et NF EN1998-5 de septembre 2005, dites « règles Eurocode 8 ».

Cette attestation vaut connaissance par le Maître d'Ouvrage de la prise en compte au stade de la conception des règles parasismiques au sujet de l'opération rappelée ci-dessus.

Le 20 décembre 2022

Olivier ANDRIEUX

Chargé d'Affaires

Agence LIMOUSIN-CHARENTES
Agence de LIMOGES :16, rue Frédéric Bastiat - BP 91609 – 87023 LIMOGES Cedex 9 – Tel : 05.55.33.12.94 – Fax : 05.55.33.23.19

ASSURANCE QUALITÉ ET SÉCURITÉ – CONTRÔLES TECHNIQUES
Accréditation Cofrac n° 3-047 - conformité du Système Qualité aux normes de la Série ISO 9000
SASU au capital de 1.440.000 €. - R.C.S B 401 449 855 – SIRET 401 449 855 00741 – APE 7120 B
Siège Social : 1, bis rue du Petit Clamart – Bâtiment E – 78140 VELIZY VILLACOUBLAY – Téléphone : 01.40.83.75.75 – Télécopie : 01.46.30.39.62

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

(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 de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

Je soussigné : M HYPPOLITE BAYARD

représentant de la société SCCV Hyppolite BAYARD situé à :

Adresse	.		
Code postal		*Localité*	

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

2022-10-15 Projet Commeces Chasseneuil

Située à :

Adresse	rue du commerce .		
Code postal	86360	*Localité*	CHASSENEUIL DU POITOU

Référence(s) cadastrale(s) : 000 AT 273-264-266-186-202-187-283-268

Coordonnées du maître d'œuvre (*optionnel*) : AIRE ATELIER D ARCHITECTURE

Adresse	RUE JEAN JAURES .		
Code postal	86000	*Localité*	POITIERS

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 1 : L'opération de construction suscitée a fait l'objet d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie (bâtiment de plus de 1000 m²)
- Disposition 2 : L'opération de construction suscitée prend en compte la réglementation thermique.

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à la justification des dispositions 1 et 2.

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

63eee499b2e96c744f4988d568b112ef - V3.95

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité
commerces

DISPOSITION 1 : ETUDE DE FAISABILITE POUR LES BATIMENTS DE PLUS DE 1000 M²

Après lecture des conclusions de l'étude de faisabilité, le maître d'ouvrage a réalisé les choix d'approvisionnement en énergie suivant :
(*Écrire ci-dessous, les conclusions de l'étude de faisabilité et la justification des choix d'approvisionnement, conformément à l'article R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation*)

systeme pressenti type AIR/ AIR pour un systeme réversible (cassette / gaine textile ...) les couts énoncés

sont indépendant de la hausse du cout des énergies

En particulier, pour le système pressenti après réalisation de l'étude de faisabilité, on précise les éléments suivants, issus de l'étude de faisabilité et conformément à l'article 3 de l'arrêté du 18 décembre 2007 :

Valeur de la consommation d'énergie du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en kWh d'énergie primaire par m² et par an :	450.00
Coût annuel d'exploitation du bâtiment, compte tenu des systèmes pressentis pour les usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires, déduction faite de la production locale d'électricité à demeure, en euros :	61950.00

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S_{RT}) en m²	2448.27
Valeur de la surface habitable (SHAB) en m² *(maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)*	0.00
Valeur de la S_{RT} en m² du bâtiment existant *(dans le cas des extensions ou surélévation)*	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	123.50	$Bbio_{max}$:	140.00
Bbio ≤ $Bbio_{max}$:			OUI

63eee499b2e96c744f4988d568b112ef - V3.95

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité

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*) systeme air air	OUI

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 22/12/2022

Signature :

63eee499b2e96c744f4988d568b112ef - V3.95

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia 92055 La Défense
Tél. : 01 40 81 21 22
www.ecologie.gouv.fr
www.cohesion-territoires.gouv.fr