

Paris, le 3 avril 2024

Le Directeur Général des Entreprises

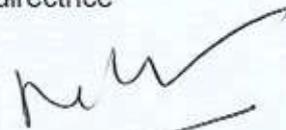
à

Madame Catherine DEVAUX,

Commissaire du Gouvernement  
auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les avis du Ministre chargé du Commerce en vue de la réunion de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial du 11 avril 2024.

La sous-directrice



Marie DE BOISSIEU

**N° P 05122 44 23RT01/02 : Création d'un ensemble commercial de 9 923 m<sup>2</sup> de surface totale de vente par création d'un magasin de secteur 1 à l'enseigne « ECOMIAM » et transfert-extension de cinq magasins de secteur 1 et 2 ; ainsi que création par transfert-extension d'un point permanent de retrait d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile<sup>2</sup>, à l'enseigne « U DRIVE » de 10 pistes de ravitaillement et de 527 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affecté au retrait des marchandises, à Vallet (Loire-Atlantique).**

S'agissant d'une demande de PC/AEC déposée postérieurement au 15 octobre 2022, les dispositions du décret du 13 octobre 2022 ont vocation à s'appliquer à la présente demande.

L'analyse d'impact comprend (pages 158-174) une analyse des effets du projet en matière d'artificialisation des sols, et sollicite une dérogation au principe de non artificialisation des sols au titre de l'article L. 752-6 du code de commerce.

Le pétitionnaire indique le projet s'insère dans l'urbanisation environnante en s'implantant dans un site localisé en entrée de ville, contribue aux besoins du territoire qui présente une dynamique démographique et une évolution des ménages en hausse, s'insère dans une opération d'aménagement au sens de L.300-1 du code de l'urbanisme en s'implantant au sein de la ZAC du Brochet, et s'insère au sein d'une centralité urbaine identifiée dans le DOO du SCoT du Pays du Vignoble Nantais qui a été approuvé avant le 23 août 2021.

La surface de vente de l'ensemble commercial étant supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le projet entre dans le champ d'application de l'article 9 du décret du 13 octobre 2022 précité. **Le préfet a émis un avis conforme favorable au projet en date du 15 novembre 2023.**

**Ainsi, le projet est conforme aux dispositions relatives à l'artificialisation des sols.**

#### ➤ **Aménagement du territoire**

Le projet prendra place sur un ensemble immobilier d'une superficie totale de 173 362 m<sup>2</sup>, qui se situe au sein de la ZAC du Brochet, à 750 mètres, soit 2 min de trajet en voiture au Sud du centre-ville de Vallet (44330). Le projet s'insère dans le cadre d'une opération plus globale d'aménagement de la ZAC du Brochet approuvée le 22 mai 2013 et destinée à des activités de commerces, services, bureaux, restauration, hôtellerie et programmation, et à ce titre le projet dénote par la mise en œuvre d'efforts en matière de mixité fonctionnelle en prévoyant un ensemble d'activités annexes (hôtel, restaurants, services, etc).

La zone de chalandise s'étend sur 13 communes du département de la Loire-Atlantique et 3 quartiers IRIS de localités du département du Maine-et-Loire, avec un temps de déplacement maximum de 20 minutes en voiture depuis le projet. La population de la commune d'implantation est en forte hausse (+10,75% sur la période 2011-2021), tout comme celle de la zone de chalandise (+11,11% sur la même période).

Le projet est compatible avec le SCoT du Pays du Vignoble Nantais en ce qu'il s'implante dans une localisation préférentielle en prenant en compte les orientations du DOO.

Selon le dossier de demande, le projet permettra de diversifier et renforcer l'offre commerciale au sein de la zone de chalandise avec l'installation d'un magasin de produits surgelés (concept absent de la zone de chalandise) et la pérennisation d'activités existantes à Vallet, tout en enrayant l'évasion commerciale estimée à plus de 25% en alimentaire et plus de 50% en non-alimentaire vers Nantes ou Cholet.

Le projet n'aura qu'un impact limité sur les flux de circulation, toutefois, il n'est pas suffisamment desservi en transports en commun.

#### ➤ **Développement durable**

Le projet prendra place sur un foncier de 173 362 m<sup>2</sup> actuellement constitué de 92% de surfaces perméables représentant essentiellement des espaces verts de pleine terre. Après réalisation du projet, le site disposera de 70 990 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre soit 40,9% du foncier.

Le projet prévoit la création de 750 places de stationnement dont 654 places perméables, ainsi que l'installation de 10 596 m<sup>2</sup> de panneaux et de 6 517 m<sup>2</sup> d'ombrières photovoltaïques. Le projet prévoit également une insertion paysagère de qualité avec 327 arbres de haute tige, 308 arbres en cépées, un réseau de noues paysagères de 1 770 m<sup>2</sup>, etc.

Cependant, le projet engendre une artificialisation des sols, et aura pour effet de fortement imperméabilisé le site dans lequel il s'implante.

---

<sup>2</sup> Drive

➤ **Protection des consommateurs**

Le projet prévoit la création de 38,77 emplois ETP.

**AVIS : FAVORABLE**