PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

AVIS n° 23-355

VU le code de commerce, notamment en ses articles L. 752-6 et R. 752-6 ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2021 modifié, instituant la commission départementale d'aménagement commercial de la Loire-Atlantique ;

VU l'arrêté préfectoral n° 23-355 du 15 novembre 2023 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la présente demande ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) libellée comme suit :

1) Pour le PC n° 044 212 23 A0048
- Enseigne : LIDL
- demandeur : SNC LIDL (SIRET n° 34326262218927)
- siège social : 72-92, avenue Robert Schuman – 94533 – Rungis Cedex
- qualité pour agir : personne habilitée par le propriétaire des terrains (SNC Le Brochet)
- représentation : MM. Anthony PONSAT et Antoine LEMELLE
- pétitionnaires au PC : identique au demandeur
- secteur d'activité : 1

2) Pour le PC n° 044 212 23 A0049
- Enseigne : Hyper-U
- demandeur : SCI CEVALIMMO (SIRET n° 83186836900016)
- siège social : route d'Ancenis – 44330 - VALLET
- qualité pour agir : personne habilitée par le propriétaire des terrains (SNC Le Brochet)
- représentation : Cécile BARRÉ - BOIZIAU
- pétitionnaires au PC : identique au demandeur
- secteur d'activité : 1

3) Pour le PC n° 044 212 23 A0050
- Enseignes : GEMO / ECOMIAM

Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 - 44036 Nantes Cedex 01
Tél : 02 40 67 25 16
Mél : ddtm-cdac@loire-atlantique.gouv.fr

- demandeur : SCI Grenouillet (SIRET n° 84505007900019)
- siège social : 28, place Charles de Gaulle – 44330 - VALLET
- qualité pour agir : personne habilitée par le propriétaire des terrains (SNC Le Brochet)
- représentation : M. Pierrick MECHINEAU
- pétitionnaires au PC : identique au demandeur
- secteur d'activité : 1 (ECOMIAM) et 2 (GEMO)

4) Pour le PC n° 044 212 23 A0051
- Enseigne : NORAUTO
- demandeur : SAS Centre Auto Valletais (SIRET n° 37752013500015)
- siège social : route d'Ancenis – 44330 - VALLET
- qualité pour agir : personne habilitée par le propriétaire des terrains (SNC Le Brochet)
- représentation : M. Arnaud du SORBIERS DE LA TOURRASSE
- pétitionnaires au PC : identique au demandeur
- secteur d'activité : 2

5) Élément communs aux cinq enseignes
- nature du projet : création de l'ensemble commercial du Brochet
- adresse du projet : ZAC du Brochet – 44330 - VALLET
- cadastre : section ZR n° 399, 526 à 532, 534, 537 et 538 et section ZS n° 383
- superficie totale du lieu d'implantation : 173 362 m²
- surface imperméabilisée après projet : 81 347 m²
- surface artificialisée après projet : 88 354 m²
- surface de plancher des magasins créée après projet : 20 852 m²
- projet non-soumis aux dispositions de l'article L. 752-17-III du code de commerce
- demande enregistrée complète le 2 octobre 2023 ;

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

La description du projet vise la totalité de l'aménagement de la ZAC du Brochet qui est un projet d'ensemble mixant les activités de services, tertiaires, artisanales et commerciales.

	Surface existante en m²	Surface demandée en m²	Surface future en m²
HYPER U	**0**	**+ 6 756**	**6 756**
Dont zone expo-vente	*0*	*+ 106*	*106*
Dont U FLEURS	*0*	*+ 60*	*60*
Dont U BIJOUX	*0*	*+ 40*	*40*
Boutique			
Cordonnerie	**0**	**+ 10**	**10**
TOTAL BATIMENT HYPER U	**0**	**+ 6 766**	**6 766**
Autres enseignes de l'ensemble commercial			
LIDL	**0**	**+ 1 200**	**1 200**
GEMO[1]	**0**	**+ 1 155**	**1 155**
ECOMIAM	**0**	**+ 401**	**401**
NORAUTO	**0**	**+ 401**	**401**
Dont surface de vente extérieure	*0*	*+ 103*	*103*
TOTAL DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL	**0**	**+ 9 923**	**9 923**
Activités non soumises à la CDAC			
Bar / brasserie Le Champi	0	+ 117	117
U LAVERIE	0	+ 40	40
TOTAL	**0**	**+ 157**	**157**
U DRIVE (m² d'emprise au sol)			
Accueil	0	+ 40	40
Surface de stockage des commandes	0	+ 699	699
Surface non bâtie	0	+ 527	527
TOTAL DES SURFACES BÂTIES ET NON BÂTIES	**0**	**+ 1 266**	**1 266**
Nombre de pistes	**0**	**+ 10**	**10**

VU l'avis conforme favorable du préfet de la Loire-Atlantique n° 23-355 en date du 15 novembre 2023 ;

VU le rapport de la Direction départementale des territoires et de la mer ;

VU l'avis de la chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique ;

APRÈS avoir entendu l'association de commerçants de la ville de Vallet : « Laissez Nous Vivre un Peu » ;

APRÈS qu'en aient délibéré les membres de la Commission le 22 novembre 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet est compatible avec le SCoT du Pays du Vignoble Nantais ;

CONSIDÉRANT en effet que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT :
- préconise, pour l'implantation de commerces ne pouvant s'insérer dans les centres-villes, les espaces : « des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale, notamment dans des secteurs sous - représentés »,
- identifie la commune de Vallet comme l'un des trois pôles de centralité d'équilibre structurants ayant vocation à se développer à titre principal,
- qualifie le parc d'activités du Brochet de ZACom, devant être « aménagé pour constituer un pôle commercial et tertiaire structurant [et faisant] l'objet de conditions d'aménagement spécifiques associées » ;

CONSIDÉRANT que l'analyse d'impact, notamment en son annexe 1, établit la nécessité pour les commerces existant de quitter leur implantation aux motifs :
- de la vétusté des bâtiments actuels,
- de l'inadaptation des infrastructures de desserte aux conditions de circulation présentes,
- de l'impossibilité réglementaire, technique et économique de procéder à leur reconstruction avec agrandissement ;

CONSIDÉRANT, notamment sur ce dernier point de la nécessaire extension des commerces existant, que le projet répond aux besoins du territoire en ce qu'il se situe dans une zone de chalandise dont la croissance démographique entre 2010 et 2020 atteint 12,30 % et porte le nombre d'habitants à 61 015 ;

CONSIDÉRANT l'absence de friche alternative à l'implantation du projet sur la ZAC du Brochet ;

CONSIDÉRANT que les espaces rendus disponibles par l'opération envisagée font l'objet d'un plan de renouvellement urbain sous forme de commerces, d'habitat et d'équipements publics et ne généreront pas de friches ;

CONSIDÉRANT que la desserte de la ZAC du Brochet sera améliorée par la création et l'extension de voiries, en particulier au niveau des ronds-points de desserte et des bretelles d'accès à la RN 249 et financée pour partie sur les fonds privés de l'aménageur ;

CONSIDÉRANT que le projet tend à :
- développer et compléter l'offre commerciale locale, notamment par l'apport d'une enseigne inédite sur le territoire de référence (ECOMIAM),

- améliorer le confort d'achat des consommateurs par la modernisation des équipements commerciaux et leur adaptation aux nouveaux modes de consommation ;

CONSIDÉRANT qu'en matière d'impact sur l'animation urbaine des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes inscrites dans la zone de chalandise, le projet :
- s'ajoute à un tissu commercial local dont le taux de vacance, inférieur à 8 % à l'échelle de la zone de chalandise et inférieur à 4 % sur la seule commune de Vallet, est révélateur d'une dynamique économique favorable,
- ne porte atteinte à l'économie commerciale des centres-villes concernés qu'à hauteur d'environ 1 % de leur chiffre d'affaires,
- réalise une part essentielle de son chiffre d'affaires prévisionnel – entre 38 et 64 % de celui-ci - par reprise d'une évasion commerciale estimée à plus de 25 % en secteur 1 et plus de 55 % en secteur 2,
- est à même distance du centre-ville de Vallet que le site des Dorices ;

CONSIDÉRANT, en matière de développement durable, que le projet, en particulier :
- génère l'installation de 17 113 m² de panneaux photovoltaïques,
- prévoit la création de 731 places de stationnement perméables sur 750, de 20 places à recharge électrique, mutualisées,
- consacre plus de 42 % du foncier à l'échelle de la ZAC, aux espaces verts ;

CONSIDÉRANT que le dossier annonce la création de près de 39 emplois ETP directs supplémentaires, contre une perte estimée de moins de 3 emplois sur les centres-villes impactés ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSÉQUENCE, émet un avis favorable aux quatre demandes de permis de construire susvisées, valant autorisation d'exploitation commerciale relative à la création de l'ensemble commercial de la ZAC du Brochet à Vallet ;

Ont voté favorablement :
- M. Jérôme MARCHAIS, maire de la commune de Vallet ;
- M. Jean-Michel COIFFARD, adjoint, représentant M. le maire de Sèvremoine ;
- M. Jean-Pierre MARCHAIS, vice-président, représentant Mme la présidente de la communauté de communes de Sèvre et Loire ;
- M. Aymar RIVALLIN, président du syndicat mixte du SCoT du Vignoble Nantais ;
- M. Jean-Pierre BELLEIL, maire de Joué-sur-Erdre, représentant les maires au niveau départemental ;
- Mme Pascale BRIAND, vice-présidente de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays-de-Retz, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;
- M. Gonzague BLANCHET, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- M. Michel JUPIN, personnalité qualifiée en matière de consommation.

Ont voté défavorablement :
- Mme Chloé GIRADOT-MOITIÉ, conseiller départemental, représentant M. le président du département de la Loire-Atlantique ;
- M. Jacques FACHE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

S'est abstenu :
M. Hubert MINET, personnalité qualifiée en matière de consommation.

NANTES, le 22 novembre 2023

Pour le PRÉFET,
Président de la Commission départementale
d'aménagement commercial,
et par délégation,

Marc MAKHLOUF
Sous-préfet
de l'arrondissement de Châteaubriant - Ancenis

Annexe : tableau récapitulatif du projet cf article R. 752-16 et suivants du code de commerce

Conformément aux articles L. 752-17 et R. 752-30 du code de commerce, un recours peut être exercé contre cet avis ou cette décision dans le délai d'un mois, pour le demandeur, à compter de la date de notification de l'avis ou de la décision de la commission départementale d'aménagement commercial, pour le Préfet et les membres de la Commission, à compter de la date de la réunion de la Commission ou, en cas de décision ou d'avis tacite, de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée, pour toute autre personne ayant intérêt à agir, à compter de la plus tardive des mesures de publicité pré**VU**es aux troisième et cinquième alinéas de l'article R. 752-19 du même code, devant M. le Président de la commission nationale d'aménagement commercial – ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance – Direction générale des entreprises – Bureau de l'aménagement commercial – Secrétariat CNAC – TELEDOC 121, 61 bd Vincent Auriol – 75703 Paris Cedex 13 – sec-cnac.dge@finances.gouv.fr.
L'article R. 752-32 du code de commerce dispose que « à peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la Commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé ».

1TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS /~~LA DECISION~~[1] DE LA CDAC / ~~CNAC~~[2] N°23-355 DU 22/11/2023

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

(*a* à *e* du 3° de l'article R. 752-44 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)			173 362 m²
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			Section ZR n°399, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 534, 537 et 538 Section ZS n°383
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. *b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)*	Avant projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
Espaces verts et surfaces perméables (cf. *b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)*	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)		73 808 m²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		140 m² (toiture HYPER U)
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		7 686 m² de stationnement en pavés drainants et mélange terre-pierre-gazon
Energies renouvelables *(cf. b du 4° de l'article R. 752-6)*	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		**Toiture** : 10 596 m² en toiture (HYPER U : 8 430 m² + LIDL : 1 275 m² + GEMO : 684 m² + NORAUTO : 207 m²) **Ombrières sur le parking** : 6 517 m² (parking HYPER U : 1 162 m² + parking commun : 5 355 m²)
	Eoliennes (nombre et localisation)		0
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		0
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Voir avis motivé		

[1] Rayer la mention inutile.

[2] Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (*a* à *c* du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)									
Surface de vente *(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)* *Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		0 m²					
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	0					
			SV/magasin[3]	0					
			Secteur (1 ou 2)	-					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		9 923					
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	5					
			SV/magasin[4]	6 756	1 200	1 155	401	401	
			Secteur (1 ou 2)	1	1	2	1	2	
Capacité de stationnement *(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Nombre de places	Total	0					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	750					
			Electriques/hybrides	20					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	731					

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)		
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0
	Après projet	10
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	0
	Après projet	1 266

[3] Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des *XX* magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

[4] Cf. (2)