



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Arrivée 155384	
Commission départementale	
Reçu : 12/03/2024	
Rép : 11/04/2024	
ST/AMGT	

**Direction de la Citoyenneté et de la Légalité
Bureau des Réglementations
et de la Vie Citoyenne**

Vannes, le **07 MARS 2024**

Affaire suivie par :
Mél : pref-cdac56@morbihan.gouv.fr

LE PREFET,

à

Monsieur le maire de THEIX-NOYALO
Place du Général de Gaulle
CS 70050
56450 THEIX-NOYALO

OBJET : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

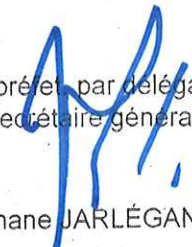
P. J. : 1

Je vous informe que lors de sa séance du 5 mars 2024, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a émis un avis défavorable à la demande formulée par la SNC LIDL représentée par M. Romuald GOURICHON, en qualité de responsable immobilier régional concernant la création par transfert d'un supermarché à l enseigne LIDL d'une surface de vente future de 1 741,29 m², situé sur les parcelles AS N° 26, 27 et 28 - Zone Atlantheix à Saint Léonard à Theix-Noyalo.

Je vous adresse ci-joint une copie de cet avis.

le Préfet

Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,


Stéphane JARLÉGAND



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté et de la Légalité
Bureau des Réglementations
et de la Vie Citoyenne**

AVIS

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Morbihan

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 5 mars 2024 prises sous la présidence de M. Stéphane JARLÉGAND, Secrétaire général, représentant le Préfet, empêché

Vu le code de commerce, notamment son titre V relatif à l'aménagement commercial ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

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

Vu l'arrêté préfectoral du 10 avril 2015, instituant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 avril 2021 modifié par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2021 portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial ;

Vu la demande formulée par la SNC LIDL représentée par M. Romuald GOURICHON, concernant la création par transfert d'un supermarché à l enseigne LIDL d'une surface de vente future de 1 741,29 m², situé , situé sur les parcelles AS N° 26, 27 et 28 - Zone Atlantheix à Saint Léonard à Theix-Noyalo (56450) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 février 2024 portant composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Morbihan pour l'examen de la demande susvisée ;

Après lecture du rapport d'instruction par Mme BOUXIN, représentant le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, les membres de la commission ayant délibéré ;

CONSIDERANT que la compatibilité du projet reste à préciser au regard de l'habitat, des activités et installations autorisées par les documents d'urbanisme applicables au secteur d'implantation ;

CONSIDERANT que le projet porte préjudice aux commerces de proximité et ne remplit pas les critères de mobilités douces ;

CONSIDERANT que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 111-19 du code de l'urbanisme, au regard de l'emprise au sol de l'aire de stationnement ;

CONSIDERANT que le dossier présente une analyse succincte sur l'accessibilité et les flux de transports, sans traiter les questions liées à la configuration existante des accès, et interroge notamment sur les conditions de sécurité au point de sortie du magasin à proximité d'un axe majeur ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la réhabilitation d'une friche qui s'accompagne au préalable d'une dépollution à la charge du porteur de projet, dont les modalités ne sont pas connues, sur un site présentant des enjeux environnementaux notables ;

CONSIDERANT que la dimension paysagère proposée ne participe pas à une évolution du territoire qui respecte l'environnement et les paysages habités ;

A DÉCIDÉ

d'émettre un avis défavorable à la demande susvisée par 5 votes favorables, 4 défavorables et 1 abstention

Ont voté pour le projet :

- M. Christian SEBILLE, maire de THEIX-NOYALO
- Mme Dominique LE MEUR, représentant le président de « Golfe du Morbihan-Vannes Agglo » au titre de l'EPCI
- M. Pierre LE RAY, représentant le Président de « Golfe du Morbihan-Vannes Agglo » au titre du SCOT
- Mme Gaëlle FAVENNEC, représentant le président du Conseil Départemental
- M. Alain LAUNAY, représentant les intercommunalités au niveau départemental

Ont voté contre le projet :

- M. Joël LEMAZURIER, représentant les maires au niveau départemental
- M. Jean-Yves BUAN, personnalité qualifiée dans le domaine de la consommation et la protection des consommateurs
- M. Gilles BOUSQUET, personnalité qualifiée dans le domaine de la consommation et la protection des consommateurs
- M. Pierre-Yves LE GROGNEC, personnalité qualifiée dans le domaine du développement durable et de l'aménagement du territoire

S'est abstenu à ce projet :

- M. Eric LORE, personnalité qualifiée dans le domaine du développement durable et de l'aménagement du territoire

En conséquence, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial émet un avis défavorable à la demande formulée par la SNC LIDL représentée par M. Romuald GOURICHON, concernant la création par transfert d'un supermarché à l'enseigne LIDL d'une surface de vente future de 1 741,29 m², situé sur les parcelles AS N° 26, 27 et 28 - Zone Atlantheix à Saint Léonard à Theix-Noyalo (56450).

Vannes, le

07 MARS 2024

Pour le prélet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET JOINT A L'AVIS / DECISION¹ DE LA CDAC

Lidl à Theix-Noyal Du 5 mars 2024

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

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

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

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)		18205	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article R 752-6)		AS 26 – 27 - 28	
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	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
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)		
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		Végétalisation de la façade principale
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		117 places perméables, végétalisées, composées pavés drainants et bandes enherbées
Énergies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		Parc solaire en toiture du bâtiment et ombrières sur parkings : 1971 m²
	Éoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		13 candélabres photovoltaïques autonomes en énergie
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

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		Ces bâtiments seront démolis dans le cadre du projet LIDL		Restaurant asiatique, des garages, une discothèque			
		Magasins de SV ≥ 300 m²	Nombre						
			SV/magasin³						
			Secteur (1 ou 2)						
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1741,29					
Magasins de SV ≥ 300 m²		Nombre	1						
		SV/magasin⁴							
		Secteur (1 ou 2)	1						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total						
			Electrique/hybride						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables						
	Après projet	Nombre de places	Total	130	Et 20 places pré-équipées 5 places deux-roues motorisées 10 places deux-roues électriques				
			Electrique/hybride	8					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	117					

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	0	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	0	
	Après projet	0	

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)

**Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau des réglementations et de la vie citoyenne
Section des réglementations**

**PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DU 05 mars 2024**

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a été réunie en préfecture du Morbihan, le mardi 5 mars 2024 à 9h30, sous la présidence de M. Stéphane JARLÉGAND, secrétaire général, représentant le préfet, empêché.

M. Eric HENNION, mesdames Karine BOUXIN et Annick BRUNEL représentant le directeur départemental des territoires et de la mer, assistaient à la commission.

Mme Anne-Gaëlle RUNIGO, cheffe du bureau des réglementations et de la vie citoyenne, madame Valérie BURGARD et madame Maryse LE BRETON, chargées du secrétariat de la CDAC au sein du bureau des réglementations et de la vie citoyenne, ont assuré les fonctions de secrétariat.

Étaient inscrites à l'ordre du jour de cette séance les demandes de :

- Extension d'un centre commercial E.LECLERC, situé 1 rue François Mauriac à Lanester (56600) par la régularisation de 398 m² de surface de vente de l'hypermarché et l'extension de la parapharmacie pour atteindre une surface de vente de 244 m² par transfert dans la galerie marchande.
- Création par transfert d'un supermarché à l enseigne LIDL d'une surface de vente future de 1 741,29 m², situé sur les parcelles AS N° 26, 27 et 28 - Zone Atlantheix à Saint Léonard à Theix-Noyalo (56450).

Une commission spécifique à chaque dossier a été constituée par arrêté préfectoral.

Dossier n° 421 – Création par transfert d'un supermarché à l'enseigne LIDL d'une surface de vente future de 1 741,29 m², situé sur les parcelles AS N° 26, 27 et 28 - Zone Atlantheix à Saint Léonard à Theix-Noyalo (56450).

• **Demandeur** : La SNC LIDL représenté par M. Romuald GOURICHON, en qualité de responsable immobilier régional.

• **Nature de la demande** : Création par transfert d'un supermarché à l'enseigne LIDL d'une surface de vente future de 1 741,29 m², situé sur les parcelles AS N° 26, 27 et 28 - Zone Atlantheix à Saint Léonard à Theix-Noyalo.

• **Membres de la commission assistant à la séance** :

- M. Christian SEBILLE, maire de Theix-Noyalo ;
- Mme Dominique LE MEUR, représentant le président de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ;
- M. Pierre LE RAY, représentant du SCOT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ;
- Mme Gaëlle FAVENNEC, représentant le président du conseil départemental du Morbihan ;
- M. Alain LAUNAY, représentant les intercommunalités du département ;
- M. Joël LEMAZURIER, représentant les maires du département ;
- M. Eric LORE, personnalité qualifiée dans le domaine du développement durable et de l'aménagement du territoire ;
- M. Jean-Yves BUAN, personnalité qualifiée dans le domaine de la consommation et la protection des consommateurs ;
- M. Pierre-Yves LE GROGNEC, personnalité qualifiée dans le domaine du développement durable et l'aménagement du territoire ;
- M. Gilles BOUSQUET, personnalité qualifiée dans le domaine de la consommation et la protection des consommateurs ;

• **Absents ou excusés** :

- Mme Anne GALLO, représentant le président du conseil régional de Bretagne ;
- M. Jean-Marc LE CLANCHE, représentant le président de la chambre d'agriculture du Morbihan ;

Mme Sandra LE QUÉRÉ et M. Simon HERBAUT, représentant la SNC LIDL sont appelés en séance.

Le quorum étant atteint et après avoir vérifié l'impartialité des membres, le président lit un courrier de Mme Sylvie SCULO, maire de Séné, puis donne la parole à Mme BOUXIN pour faire lecture du rapport d'instruction de la DDTM, adressé à tous les membres de la commission en annexe de leur convocation.

Le projet consiste à créer par transfert d'un supermarché LIDL de 721 m², sis au 47 route de Nantes à Séné, un supermarché de 1 741,29 m² dans la zone d'Atlantheix au lieu-dit Saint Léonard à Theix-Noyalo. Le bâtiment actuel est sous promesse de vente, en vue de réaliser des immeubles de logements avec des commerces en rez-de-chaussée.

Le site choisi se situe au sein d'un ensemble immobilier constitué des parcelles cadastrées AS 26, 27 et 28 d'une superficie totale de 18 205 m², sur l'emprise d'une friche polluée.

La compatibilité du projet est à analyser par la collectivité, au regard du SCOT :

- d'une part, sur la volonté de réorienter les friches commerciales de cette entrée de ville vers d'autres usages et
- d'autre part, sur le fléchage de la dominante de cette zone d'activités à être tournée vers des activités n'attirant qu'une clientèle limitée ou uniquement liée aux activités économiques du site.

Le projet est situé en zones N et Ui. Le caractère incompatible du projet avec l'habitat et le caractère lié et nécessaire aux activités et installations autorisées dans la zone sont à préciser, au regard du PLU.

Situé en entrée de ville, le terrain est divisé en deux zones : une première urbanisable, au Sud-Ouest localisée à l'entrée sur la parcelle où s'implante le projet et une seconde dite naturelle à l'Est et au Nord. Cette dernière présentant un dénivelé important par rapport à la première zone, est beaucoup plus végétalisée et protégée au titre du PLU.

Le projet prévoit la réhabilitation d'une friche laissée en l'état depuis près de 10 ans, après la dépollution des sols et la démolition totale des trois bâtiments existants.

En matière d'économie de l'espace, le calcul de l'emprise au sol de l'aire de stationnement maximale n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

Concernant le flux des transports, l'analyse du projet jointe au dossier est succincte et ne traite pas les questions liées à la configuration existante des accès en entrée et sortie. Les accès en mode alternatif à la voiture (bus, vélo, à pied) sont limités selon les éléments du dossier. Golfe du Morbihan Vannes Agglomération vient de lancer des études afin d'améliorer la prise en compte des déplacements doux entre Vannes et Theix-Noyal.

Sur le plan environnemental, le projet relève de plusieurs rubriques de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement. Une demande d'évaluation au cas par cas a été déposée auprès du préfet de région. Le projet doit démontrer qu'il peut être dispensé d'une évaluation environnementale.

En matière d'insertion paysagère et architecturale, le projet est présenté avec la volonté de limiter la consommation d'énergie et des ressources.

Suite à leur visite du site, le paysagiste et l'architecte conseil de l'Etat ont émis notamment les réserves suivantes :

- s'agissant d'un nouvel ensemble situé sur un point haut, il est important de ne pas dépasser les capacités d'intégration urbaine et paysagère du lieu ;
- la partie boisée (parcelle rectangulaire) doit être incluse dans un projet global ;
- le projet retravaillé pourrait participer à une évolution du territoire plus respectueuse de l'environnement et des paysages habités.

En conclusion, les principaux éléments d'analyse sont les suivants :

- Le projet est situé en entrée de ville sur une ancienne friche sur laquelle de précédents projets commerciaux n'ont pas abouti depuis 2020 ;
- La compatibilité du projet aux documents d'urbanisme est à préciser ;
- Les conditions de sécurité du projet interrogent, au regard de sa localisation à proximité d'un axe de circulation majeur et de l'absence d'informations sur les aménagements à la charge de Theix-Noyal ;
- Les éléments relatifs à la dépollution à la charge du porteur de projet ne sont pas connus ;
- L'implantation du projet devrait être retravaillée pour s'intégrer dans cet environnement d'intérêt paysager ;
- Le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires en matière de stationnement.

Réactions au rapport de la DDTM

M. le président de séance demande aux services de la DDTM de préciser les enjeux environnementaux notables.

Mme BOUXIN renvoie au compte-rendu du paysagiste-conseil qui indique : *"Il est important de ne pas dépasser les capacités d'intégration urbaine et paysagère d'un lieu, d'un paysage" et "La partie boisée (parcelle rectangulaire) doit être incluse dans un projet plus global et non dans celui de LIDL. L'enjeu est sans doute de réduire l'emprise du projet et de retravailler son implantation : s'éloigner de la zone verte et bleue."*

M. HENNION ajoute que les avis du paysagiste, de l'architecte, conseil de l'Etat et de la DDTM ne sont pas opposables. Ils servent à améliorer le projet.

Le site étant en point haut, le paysagiste-conseil souhaite que le projet valorise la structure paysagère par l'implantation du bâtiment et une bonne intégration des voies de circulation pour une perception globale de qualité.

Le nombre de places de parking n'est pas réglementaire, il s'interroge sur l'emplacement du supermarché en vue d'une meilleure intégration paysagère de l'ensemble du projet.

M. LORE indique qu'il importe de prendre en compte sur ce site, non seulement l'environnement géographique, mais aussi l'aspect historique.

Situé sur un point haut en entrée de la ville de Vannes, le site est une structure géologique fondamentale du golfe du Morbihan.

Le projet de construction est envisagé sur sa partie la plus contraignante. Il convient de réaliser un plan de masse d'ensemble, afin de ne pas déstructurer le paysage.

M. HENNION précise que s'il s'agit d'un site historiquement placé, il est aujourd'hui très dégradé, aux confins des voies de circulation. Pollué, il a perdu de sa qualité depuis près de 20 ans, ne sert à rien et ne profite à personne. Avec le bâtiment "Troc de l'Île", le paysage actuel est assez laid, la mise en valeur du site est importante.

M. SEBILLE, maire de Theix-Noyal, comprend les interrogations relatives à la hauteur du site mais souhaite préciser que LIDL a fait le choix d'un bâtiment qui sera lui de faible hauteur.

Sur ce site en friche depuis plus de 20 ans, plusieurs projets avec beaucoup de surface sur plusieurs étages (40 000 m²) ont été abandonnés.

Le projet actuel est raisonnable, il est moins haut et d'une surface plus petite. Compte tenu du coût du foncier, ce serait l'occasion de requalifier une entrée d'agglomération plutôt que de laisser en friche.

Par ailleurs, l'opérateur en charge du bâtiment "Troc de l'Île" cherche à revendre. Le projet devra comporter plusieurs étages pour être viable.

Mme LE QUÉRÉ (LIDL) précise que la clientèle du magasin de Séné dans la zone du Pouffanc sera la même que celle qui se déplacera dans le futur magasin de Theix-Noyal. Conserver le magasin actuel, c'est rester sur un bâtiment alimentaire restreint. La réalisation du projet à Theix-Noyal permettra d'accueillir plus de clientèle, grâce à une offre commerciale alimentaire intermédiaire. Il ne s'agit pas de la même projection économique.

M. SEBILLE, maire de Theix-Noyal, ajoute que la ZA Léonard-Atlanteix est scindée en 2 avec d'un côté de la voie express des activités plutôt industrielles ou artisanales et du côté du projet, des commerces (Leroy Merlin, Stockomani, Biogolfe...)

M. LAUNAY souhaite connaître les conséquences de la construction d'un magasin Lidl sur le cœur de ville de Theix-Noyal, en matière de flux de clientèle et par rapport aux commerces du bourg. Il se demande si cette nouvelle surface commerciale permettra un rééquilibrage entre les zones commerciales Ouest et Est, compte tenu de l'engorgement des axes routiers menant à Vannes.

M. SEBILLE, maire de Theix-Noyal, répond que le centre bourg de sa commune ne bénéficie que d'une seule enseigne, le magasin Carrefour Market pour 10 000 habitants. La commune, composée de plusieurs villages, est très étendue, Les habitants n'ont pas l'habitude de faire leurs courses au centre ville, ils sont clients des commerces en périphérie.

Le projet consiste en un déplacement du magasin actuel, sans augmentation du flux de circulation et sans impact sur le déséquilibre existant entre l'Est et l'Ouest.

M. SEBILLE souligne que les habitants de l'Est de Vannes fréquentent les commerces de l'Ouest.

Mme LE QUÉRÉ (LIDL) souligne que le bâtiment "Troc de l'Île" appartenant à un autre opérateur, un aménagement global du site de Theix-Noyal sera difficile à réaliser.

Concernant le magasin actuel, il sera cédé pour réaliser de logements avec des commerces en rez de chaussée. La taille de la parcelle (4 500 m²), sa physionomie ainsi que la réglementation ne permettent pas de reproduire le projet de Brest, comme l'a souligné la maire de Séné.

En lieu et place de la friche actuelle, Mme LE QUÉRÉ précise que le dossier présenté est complet en matière de développement durable, sur le plan environnemental : panneaux photovoltaïques et aménagements paysagers.

Elle trouve que l'avis rendu par la DDTM est sévère et estime que le projet est assez vertueux, même s'il peut être amélioré. Une étude topographique a été réalisée sur la parcelle, un important espace boisé sera conservé.

M. HERBAUT (LIDL) ajoute que le positionnement du bâtiment permet d'économiser du foncier et de développer l'éco-pâturage. La biodiversité est prise en compte.

M. LEMAZURIER s'interroge sur le visuel du bâtiment, compte tenu du site en point haut. Il demande pourquoi l'enseigne LIDL :

- n'a pas réfléchi à le masquer par des façades végétalisées ;

- n'a pas envisagé de créer un parking à étages pour ne pas consommer trop de surface.

M. HENNION indique que le parking doit être repensé au regard du permis de construire.

M. BUAN formule deux observations :

- Le projet est éloigné des habitations, il nécessite de prendre la voiture et n'encouragera pas les déplacements doux.
- S'agissant d'une zone dégradée, il faut envisager un aménagement d'ensemble plutôt qu'une réhabilitation de la friche au coup par coup.

M. SEBILLE, maire de Theix-Noyalo, précise qu'en matière d'accessibilité, une réflexion est menée avec le département pour aménager, une voie douce, les transports en commun ainsi qu'un parking relais, pour faciliter les déplacements sans utiliser la voiture individuelle.

M. LE GROGNEC souhaite que les observations de la maire de Séné soient prises en considération, notamment l'impact sur la clientèle suite au transfert du magasin ainsi que l'impact sur le commerce local des coeurs de ville de Séné et Theix-Noyalo.

Mme FAVENNEC précise que les contraintes du site sont connues, soit on conserve le site en friche (pollution visuelle), soit on aménage au moins une partie. Dans ce cas, LIDL ne pourra pas répondre à toutes les problématiques du site. Elle confirme que le département a un projet de mobilité douce autour de la zone.

Mme LE MEUR indique que GMVA émet un avis favorable au projet. La friche actuelle ne reflète pas le pays de Vannes. Le projet consiste à transférer un magasin existant, il ne s'agit pas d'une surface commerciale supplémentaire. Il permettra la création de 15 emplois. Elle considère que cela participe à l'équilibre entre l'Est et l'Ouest de Vannes, dans une démarche de développement des énergies vertes.

M. LE RAY indique que le projet respecte les critères affichés dans le SCOT voté en 2020. Le secteur est bien identifié au regard des critères du document commercial, les surface de vente et de plancher sont respectées. Sont prévus notamment, un cheminement piéton, un bâtiment d'un seul étage, des places PMR, des emplacements pour les véhicules électriques et la prise en charge des déchets.

Mme LE QUÉRÉ (LIDL) se félicite des commentaires positifs entendus en séance par rapport au contenu des observations des services de la DDTM. Elle estime que LIDL propose un projet vertueux et qualitatif.

▪ Sortie des pétitionnaires

M. SEBILLE, maire de Theix-Noyalo, ajoute qu'avec la mise en oeuvre de la loi ZAN, les commerces ne pourront plus se développer sur de nouveaux espaces. L'offre commerciale actuelle (Carrefour Market) au coeur de ville de Theix-Noyalo ne pourra pas se développer et l'offre commerciale alimentaire de la zone Est (Drive Leclerc et Biocoop) ne sera pas suffisante, à l'avenir.

M. LORE précise que le dossier de LIDL est bien fait mais la partie relative à l'intégration paysagère est à retravailler. Les plans de coupe du projet seraient également à revoir.

Mme FAVENNEC ajoute que l'enseigne Lidl se préoccupe de l'insertion paysagère dans ses projets.

Le courrier de la mairie de Séné transmis au secrétariat de la CDAC est annexé au procès-verbal sous le n°2.

Aucun membre ne souhaitant plus s'exprimer, le président propose de procéder au vote.

Du vote à bulletins nominatifs auquel il est procédé, il ressort que la commission est défavorable au projet présenté par la SNC LIDL par 5 votes favorables, 4 avis défavorables et 1 abstention.

Le projet a fait l'objet de la motivation suivante :

CONSIDERANT que la compatibilité du projet reste à préciser au regard de l'habitat, des activités et installations autorisées par les documents d'urbanisme applicables au secteur d'implantation ;

CONSIDERANT que le projet porte préjudice aux commerces de proximité et ne remplit pas les critères de mobilités douces ;

CONSIDERANT que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, au regard de l'emprise au sol de l'aire de stationnement ;

CONSIDERANT que le dossier présente une analyse succincte sur l'accessibilité et les flux de transports, sans traiter les questions liées à la configuration existante des accès, et interroge notamment sur les conditions de sécurité au point de sortie du magasin à proximité d'un axe majeur ;

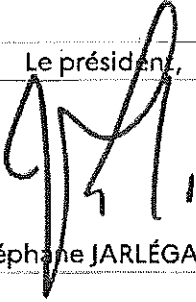
CONSIDERANT que le projet prévoit la réhabilitation d'une friche qui s'accompagne au préalable d'une dépollution à la charge du porteur de projet, dont les modalités ne sont pas connues, sur un site présentant des enjeux environnementaux notables ;

CONSIDERANT que la dimension paysagère proposée ne participe pas à une évolution du territoire qui respecte l'environnement et les paysages habités ;

•L'avis de la commission est communiqué aux pétitionnaires.

La CDAC n'a pas procédé à la désignation d'un membre pour exposer la position de la commission, en cas de recours devant la commission nationale d'aménagement commercial.

L'ordre du jour étant épuisé, le président remercie l'ensemble des participants et lève la séance à 10 h 50. La prochaine séance de la CDAC n'est pas encore fixée.

La secrétaire,	Le président,
	
Anne-Gaëlle RUNIGO	Stéphane JARLÉGAND



Annexe n°2

SENE, le 26 mars 2024

Monsieur le Préfet
Préfecture du Morbihan
Secrétariat de la CDAC
BP 501
56019 Vannes cedex

N/REF : SS-OV-VD-2400276

Affaire suivie par : Olivier VICTOR,
Direction Urbanisme et Économie
Tél secrétariat : 02.97.66.59.68

Copie : SS, DR, DGS

Objet : CDAC – 5 mars 2024
Dossier Lidl
Avis de la commune de Séné

Monsieur le Préfet,

Je vous prie de trouver ci-dessous, l'avis dont je souhaite qu'il soit donné lecture aux Membres de la CDAC lors de la réunion du 5 mars prochain sur le dossier en objet.

« Mesdames, Messieurs, membres de la Commission Départementale d'aménagement commercial,

La commune de Séné, située en cœur d'agglomération et en entrée de la Ville de Vannes, accueille sur son territoire depuis de nombreuses années, l'enseigne LIDL entre la route de Nantes et la rue du Verger.

Des échanges réguliers, au cours de ses dernières années, ont eu lieu avec cette enseigne, pour l'informer des évolutions possibles du secteur dans lequel elle détient un foncier de 4523 m² et sur lequel elle développe son activité.

Un important programme de renouvellement urbain, portant création de plus de 200 nouveaux logements est en voie d'achèvement au sein de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Pouffanc » que certains d'entre vous connaissent.

Il va désormais pouvoir se poursuivre en direction de Vannes, le long des axes d'entrée de Ville selon les principes définis par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui tient à y préserver le commerce de proximité pour les habitants de Séné et de Vannes Est toujours plus nombreux.

A l'heure de la recherche d'une plus grande sobriété foncière, du resserrement nécessaire de la ville sur elle-même pour limiter les déplacements et donc de l'urgence de la préservation du commerce en centralité comment ne pas s'étonner,

voire s'inquiéter, d'un nouveau programme de localisation d'une enseigne alimentaire en périphérie sur près de 18 000 m² à proximité de voie de circulation au flux pendulaire important.

Comment ne pas craindre que ce projet porte préjudice aux commerces de proximité des centre-bourgs environnants quand on connaît la facilité à fréquenter en voiture les grands centres commerciaux périphériques.

Si nous avons qualifié ce projet d'anachronique lors des récents débats au conseil communautaire de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération ce n'est pas que nous nous opposons au souhait de développement de cette enseigne.

Mais au regard des défis qu'ils nous restent à relever et dont les termes sont enfin posés par les lois « ELAN », « Climat et Résilience » et d'autres encore, comment ne pas appeler à la clairvoyance les décideurs d'aujourd'hui sur des choix qui peuvent déjà apparaître comme obsolètes et qui le seront encore plus demain.

Quel regard allez-vous porter sur ce projet exclusivement commercial développé sur plus de 18 000 m² en périphérie d'agglomération au regard des nombreux critères plus vertueux récemment ajoutés par la loi ELAN à l'article L 752-6 du Code de commerce et que vous allez devoir prendre en considération ?

Je souhaitais, par ces quelques phrases, exprimer nos inquiétudes sur un tel projet alors que nous voyons dans d'autres villes se mettre en place des projets plus en adéquation avec ces nouveaux défis et que nous savons que le Lidl est en capacité de les relever.

Cette enseigne l'a fait encore récemment sur Brest en développant sur deux niveaux et sur une surface de 4600 m² un nouveau magasin d'une surface de vente de 1425 m².

Je vous remercie de votre attention. »

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes sincères salutations.



La Maire,

Sylvie SCULO