



**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

Avis n° 26-391

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

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2023 modifié, instituant la commission départementale d'aménagement commercial de la Loire-Atlantique ;

VU l'arrêté préfectoral n° 26-391 du 7 avril 2026, 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 :

- PA n° 044 132 26 0001, déposé à la mairie de Pornichet le 23 janvier 2026
- demandeur : Société d'Économie Mixte de Construction et d'Exploitation du Port de Pornichet (SEMCEP) (SIRET n° 93533134800018)
- siège social : 120, avenue du Général de Gaulle – 44380 Pornichet
- qualité pour agir : mandataire de la commune d'implantation, habilitée par le propriétaire (État)
- représentation : M. Francis VAN ISEGHEM
- pétitionnaires au PA : identique au demandeur
- nature du projet : création de l'ensemble commercial du port de plaisance de Pornichet
- secteur d'activité : 2
- adresse du projet : Port de plaisance – 44 380 Pornichet
- cadastre : section AZ n°1
- superficie totale du lieu d'implantation : 77 370 m²
- surface de plancher ALUR après projet : 1 661 m² (commerces uniquement)
- surface imperméabilisée après projet : 0 m² (perméabilisation de 9 660 m²)
- surface artificialisée nette après projet : 0 m² (renaturation de 4 428 m²)
- surface de vente nette créée : 1 724 m²
- surface de vente totale de l'ensemble commercial d'implantation après projet : 1 724 m²
- surface de vente du magasin de plus de 300 m² : 392 m² de secteur 2
- nombre de magasins créés : 11

- projet non-soumis aux dispositions de l'article L. 752-17-III du code de commerce
- demande enregistrée complète le 31 mars 2026 ;

VU le rapport de la Direction départementale des territoires et de la mer en date du 16 avril 2026 ;

APRÈS qu'en aient délibéré les membres de la Commission le 22 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT :

- que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT 3 de Nantes – Saint-Nazaire, approuvé le 18 décembre 2025, édicte que les projets commerciaux sont fléchés vers deux localisations préférentielles : les centralités et les secteurs d'implantations commerciales (SIC) « à l'exception du cas particulier du projet de renouvellement urbain associé au port de plaisance de Pornichet, permettant les implantations commerciales concourant à l'activité de l'équipement concerné ».
- qu'en s'implantant dans le port de Pornichet, le projet est compatible avec le SCoT susvisé ;

CONSIDÉRANT que la population de la zone de chalandise du projet a connu, entre 2013 et 2023, une croissance de plus de 9 %, pour atteindre le nombre de 133 553 habitants ;

CONSIDÉRANT que l'apport supplémentaire de population généré par le caractère touristique de la zone est estimé à 26 616 habitants, soit l'équivalent de 20 % de la population stabilisée à l'année ;

CONSIDÉRANT, en matière d'aménagement de territoire :

- que le projet répond aux besoins spécifiques de fourniture et d'équipement d'une population hétérogène composée de plaisanciers, de riverains et de touristes occasionnels,
- qu'ainsi, le projet contribue tant à réduire l'évasion commerciale en matière d'offre technique qu'à satisfaire une demande de proximité, associée à la déambulation touristique,
- qu'il bénéficie d'un réseau de desserte adapté à son tissu littoral, privilégiant les modes doux et les transports en commun, en continuité fonctionnelle avec les infrastructures sises dans l'environnement proche du projet,
- que s'agissant de la ré-implantation d'un ensemble commercial créé en 1978, le site bénéficie d'une stabilité d'intégration en cohérence avec le développement du tissu urbain environnant et les habitudes de consommation locales,
- qu'en particulier, nonobstant la remise en jeu des attributions des commerces via un appel à manifestation d'intérêt, l'offre nouvelle reprendra essentiellement les thématiques existantes, spécialement dans le domaine du nautisme,
- qu'à l'occasion de la reconstruction complète du site dit « Le boomerang » et des infrastructures attenantes, le projet contribue à la modernisation des magasins aux fins d'en améliorer le confort d'achat, l'adaptation aux besoins des fournisseurs et des consommateurs et le confort de travail,
- que l'analyse de la faible vacance commerciale dans l'environnement proche ne permet pas d'identifier une fragilisation du tissu local, du fait du projet,
- qu'*a contrario*, l'attractivité accrue du site portuaire tend à consolider celle des commerces environnants ;

CONSIDÉRANT, en matière de développement durable :

- que le projet génère une perméabilisation de 9 660 m² et une renaturation de 4 428 m² ;

- qu'en particulier, après projet, le site comprendra 2 184 m² de stationnements en dalles végétalisées drainantes et portantes, 2 983 m² de voirie et promenades en dalle de béton à joint drainant et 65 m² de massifs végétalisés non de pleine terre, soit un total de perméabilité à l'échelle du site de 5 232 m²,
- que la surface des espaces verts passe de 240 à 4 668 m²,
- que le dossier fait état d'un plan de gestion des eaux pluviales élaboré au moyen, notamment, de noues filtrantes et de systèmes de récupération des eaux à destination des usages sanitaires et techniques (carénage),
- que le projet est soumis à autorisation environnementale et fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France au titre de la préservation du Site Patrimonial Remarquable, justifiant de l'absence de plantation d'arbres et de pose de panneaux photovoltaïques sur le parking-silo ;

CONSIDÉRANT, en matière de protection des consommateurs que, eu égard aux motifs sus-évoqués, le projet répond tout particulièrement :

- au critère d'accessibilité et de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, visé à l'article L. 752-6-I-3°-a) du code de commerce et d'adaptation à l'évolution des modes de consommation visé à l'article L. 750-1 alinéa 2 du même code,
- au critère de modernisation d'un équipement commercial visé à l'article L. 750-1 du même code, dans le contexte plus général de reconstruction d'un site d'usage mixte créé 50 ans auparavant et entièrement reconfiguré dans chacune de ses fonctionnalités (plaisance, tourisme, commerce, animation, loisirs divers) ;

CONSIDÉRANT, en matière sociale, que le projet permet :

- l'amélioration des locaux sociaux,
- l'amélioration des conditions de travail en magasin et dans les espaces techniques ;

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 à la demande de permis d'aménager susvisée, valant permis de construire et autorisation d'exploitation commerciale ;

Nombre de votants : 9

Ont voté favorablement : 9

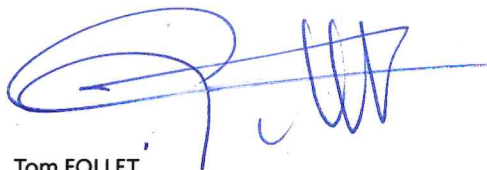
- M. Jean-Claude PELLETEUR maire de Pornichet ;
- M. Jean-Michel CRAND, vice-président, représentant M. le président de Saint-Nazaire Agglo ;
- M. Rémy ORHON, représentant M. le président du conseil départemental de Loire-Atlantique ;
- M. Claude AUFORT, maire de Trignac, représentant les maires au niveau départemental ;
- Mme Pascale BRIAND, présidente de 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. Jean-Marc SOULARD, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;

- Mme Geneviève LOUEL, personnalité qualifiée en matière de consommation ;
- M. Alain JONCHERAY, personnalité qualifiée en matière de consommation.

NANTES, le 22 avril 2026

Pour le Préfet,

président de la Commission départementale
d'aménagement commercial,
et par délégation,
le Secrétaire général adjoint,
sous-préfet en charge de la cohésion sociale
et de la politique de la ville,



Tom FOLLET

Annexe : tableau récapitulatif du projet N° 26-391 - 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 prévues 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 – TELEDON 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 ».

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

JOINT À L'AVIS-DE LA CDAC

N° 26-391 DU 22/04/2026

(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 m ²)		77 370 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		section AZ n°1	
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 – Flux VL et PL)	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	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 (de pleine terre en m ²)		4 668 m ²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		152 m ²
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		2 184 (stationnement / dalles végétalisés drainantes et portantes) 2 983 (voirie – promenades / dalle béton joint drainant) 65 (massifs végétalisés mais non de pleine terre)
			Total 5 232
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		800 m ² (toiture)
	Eoliennes (nombre et localisation)		0
	Autres procédés (m ² / 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		

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				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		0			
			SV/magasin ¹		0			
			Secteur (1 ou 2)		0			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1724				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1			
			SV/magasin ²		392			
			Secteur (1 ou 2)		2			
	Avant projet	Nombre de places	Total	227				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	374				
			Electriques/hybrides	6				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	142				

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	sans objet	
	Après projet	sans objet	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	sans objet	
	Après projet	sans objet	

1 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 ».

2 Cf. ⁽²⁾