Envoyé en préfecture le 03/04/2026
Reçu en préfecture le 03/04/2026
Publié le
ID : 035-213500127-20260402-0204202614-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE BAIN DE BRETAGNE

	Le 02 avril 2026, à 19 heures, le conseil municipal, légalement convoqué le 26 mars 2026, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Madame Soazic BLOUIN, Maire.
Nombre de conseillers en exercice : 29 **Nombre de présents : 27**	**Etaient présents** : MME BLOUIN, M JUGAN, MME ROUXEL, M PASDELOU, MME LE BLEIZ, M GEFFRAY, MME THERON, M HAMÉON, MME SOULIMAN-ILLIEN, MM FERRAND, BABILLON, HOUDELINE, MMES GERGAUD, CALVAR, LÉVÊQUE, MM COMMEREUC, TRIHAN, MME JOLLIVET, M HAMON, MME HOUDIN, M WIENCEK, MME LEROI, M PEUZÉ, MMES LASNE, GOHIER, M CHERON, DUFRESNE formant la majorité des membres en exercice.
Nombre de votants : 29	**Absents représentés** : MME ROSEC, LEMOINE **Pouvoirs** : M HAMÉON, DUFRESNE **Absents excusés** : x Monsieur GEFFRAY a été élu secrétaire de séance.

14. SAISINE DE LA CDAC POUR AVIS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE PC N°035 012 26 W0009 DÉPOSÉ PAR LA SAS ANGEVIN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE BAIN DE BRETAGNE
Rapporteurs : Soazic BLOUIN et David JUGAN

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le code du commerce et notamment les articles L.752-4, L. 752-6 et R.752-21 à R.752-29,
Vu le schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 3 décembre 2025, et notamment les orientations prévues dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO),
Vu la convention cadre Petites Villes de Demain valant opération de revitalisation du territoire (ORT) signée le 3 mars 2023,
Vu la demande de permis de construire n° PC 035 012 26W0009 déposée le 18 mars 2026 par la SAS ANGEVIN IMMOBILIER consistant en une opération de construction d'un bâtiment ERP de type M / Magasin de vente de produits alimentaires et non- alimentaires sur un terrain situé avenue du Bois Greffier, parcelle cadastrée section WD n°152,

Considérant que l'article L. 752-4 du code du commerce dispose que :
"*I. Dans les communes de moins de 20 000 habitants et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6, dans toutes les communes, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés au même article L. 752-6. (...)*
II.-Le I du présent article n'est pas applicable aux demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (...) ".

Envoyé en préfecture le 03/04/2026
Reçu en préfecture le 03/04/2026
Publié le
ID : 035-213500127-20260402-0204202614-DE

Considérant que :

- le projet porte sur la création d'un équipement commercial dont la surface de vente est de 980,15 m²
- le projet concerne un terrain situé avenue du Bois Greffier, soit en dehors du secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) "*Petites villes de demain* "
- BAIN-de-BRETAGNE est une Commune de moins de 20 000 habitants ; en outre, le projet engendre une artificialisation des sols au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme alinéa 9, savoir :

" *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* "

Considérant que la partie du DOO du SCoT valant document d'aménagement artisanal, commercial et logistique au titre de l'article L141-6 du Code de l'urbanisme énonce notamment, à la sous-section 1.3 "*Conditions d'implantation du commerce, localisation des centralités urbaines et secteurs d'implantation périphérique (SIP)*" que :

" *Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l'artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre la priorité est donnée à :*
- *La densification commerciale des centres-villes et centres-bourgs, quelle que soit la taille du commerce. - La mise en place d'une politique de remembrement ou de restructuration des cellules commerciales en centralité afin de répondre aux besoins des enseignes sans recourir à de nouvelles implantations en périphérie.*
- *Pour des formats incompatibles avec les centralités, l'implantation par densification des espaces commerciaux existants en périphérie (secteurs d'implantation périphériques) est autorisée selon les conditions définies dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Cette densification s'inscrit dans la stratégie de mobilisation prioritaire du foncier économique existant, afin de limiter la consommation de nouveaux espaces.*
- *Le développement commercial n'est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d'habitat qui ont été aménagés dans la seule logique d'accès automobile (secteurs d'implantation périphériques déconnectés). La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté est appréciée au regard de la continuité d'urbanisation entre le secteur et l'enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique* " (prescription n°16, Favoriser prioritairement le commerce dans les centres-villes et centres-bourg, p. 21),

que :

" *Les espaces hors centralités ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le schéma de cohérence territoriale définit des secteurs d'implantation périphérique qui constitueront les seuls espaces d'implantation du commerce « de grande envergure » à l'échelle du territoire. Il distingue : - Les secteurs d'implantation périphérique connectés aux espaces d'habitat, qui sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. - Les secteurs d'implantation périphérique déconnectés des espaces d'habitat, qui sont des secteurs sans continuité avec l'enveloppe urbaine. Les secteurs d'implantation périphériques connectés et déconnectés aux espaces d'habitat peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions développées dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique* " (prescription n°19 : Secteurs d'implantation périphériques, p. 23)

et que :

Envoyé en préfecture le 03/04/2026
Reçu en préfecture le 03/04/2026
Publié le
ID : 035-213500127-20260402-0204202614-DE

" *En dehors des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés, toute implantation commerciale est interdite* " (*prescription n°22 : Commerce hors localisations préférentielles : définition et principes généraux*, p. 25).

Considérant que, pour ce qui concerne la commune de BAIN-de-BRETAGNE, le SCoT identifie 2 secteurs d'implantation périphérique connectés, savoir Château-Gaillard et Gare routière, et aucun secteur d'implantation périphérique déconnecté.

Considérant que le terrain d'assiette du projet ne se situe ni dans une centralité urbaine, ni dans un secteur périphérique connecté, ni dans un secteur d'implantation périphérique déconnecté identifié par le SCoT et apparaît ainsi se heurter aux prescriptions de ce document.

Considérant en outre que le dossier de permis de construire ne précise pas l'enseigne commerciale dont l'implantation est envisagée, si bien qu'il ne permet pas de mesurer l'impact de cette implantation sur le tissu commercial de la commune.

En effet, le développement de nouvelles surfaces à BAIN-de BRETAGNE est susceptible d'avoir un impact sur l'attractivité du centre-ville et sur les cellules existantes de la zone mais également en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

Considérant que la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) permettra notamment d'analyser les effets du projet au regard des critères énoncés à l'article L.752-6 du code du commerce.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) afin de recueillir son avis sur le projet de permis PC n°035 012 26 W0009 déposé par la SAS ANGEVIN IMMOBILIER le 18 mars 2026,
- d'autoriser le Maire à mettre en œuvre la procédure de saisine et à signer tous les documents en lien avec ce dossier.

Décision

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :
- approuve la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) afin de recueillir son avis sur le projet de permis PC n°035 012 26 W0009 déposé par la SAS ANGEVIN IMMOBILIER le 18 mars 2026,
- autorise le Maire à mettre en œuvre la procédure de saisine et à signer tous les documents en lien avec ce dossier.

votant(s) (présents et pouvoirs) : votes pour : 29

Pour extrait conforme,
Le Maire,
BLOUIN Soazic.

