

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL****AVIS**

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 44 109 21 A0635 enregistrée le 23 décembre 2021 à la mairie de Nantes ;
- VU** la décision d'auto-saisine de la Commission nationale d'aménagement commercial en date du 28 juillet 2022,
- faisant suite à l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Loire-Atlantique en date du 19 juillet 2022, au projet des sociétés (SNC) « PARIS-GESTION », (SCI) « DU PERRAY-HALUCHERE » et (SARL) « COMPAGNIE DE PHALSBOURG » portant sur l'extension, à Nantes, de 5 064 m² de la surface de vente du même ensemble commercial « PARIDIS » par la création d'un ensemble commercial comprenant l'extension de 1 328 m² d'un « DECATHLON », la création d'un « BOULANGER » de 2 519 m² et la création de deux moyennes surfaces totalisant 1 217 m² ;
- VU** l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Loire-Atlantique en date du 19 juillet 2022 faisant suite à une seconde demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n° PC 44 109 21 A0631 enregistrée le 23 décembre 2021 à la mairie de Nantes et portant sur l'extension de 19 936 m² de la surface de vente de l'ensemble commercial « PARIDIS » par la création d'un lot n° LG1 d'environ 4 boutiques totalisant 327 m² ; d'un lot n°SM de 8 409 m² composé d'environ 12 boutiques et 7 moyennes surfaces et d'un lot n°LM portant sur la création d'un magasin de bricolage à l enseigne « LEROY MERLIN » de 11 200 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 novembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 novembre 2022 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Bassem ASSEH, 1^{er} adjoint au maire de Nantes et conseiller métropolitain ; M. Luc VISSUZAIN, chargé de mission au département urbanisme, Nantes Métropole ; M. Pierre CHARTIER, sociétés « PARIS GESTION » et « SCI du PERRAY-HALUCHERE » ; M. Philippe JOURNO, président de la « COMPAGNIE DE PHALSBOURG » ; M. Eric PAILLOT, vice-président de la « COMPAGNIE DE PHALSBOURG » ; M. Hubert GOUPIL de BOUILLE, chef de projet « PARIDIS 21 » et M. Bertrand MARGUERIE, conseil, société « MALL & MARKET » ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 10 novembre 2022 ;

CONSIDERANT que le centre commercial « PARIDIS » est situé au nord-est de la ville de Nantes, à proximité directe du boulevard périphérique et de la Porte de Carquefou ; que le centre-ville de Nantes est distant de 6 kilomètres, 17 minutes de temps de trajet en voiture, 31 minutes en transports et 1 heure à pied ; que le présent projet « llot 02 » est adressé au 104 route du Perray, et s'implante sur une emprise foncière de 29 589 m² ;

- CONSIDERANT** que le présent projet et celui visé ci-dessus (PC/AEC n° 44 109 21 A0631) s'implantent au sein d'un même et unique ensemble commercial, dénommé « PARIDIS » ; que dès lors le projet global doit être analysé comme étant une extension de 25 000 m² de la surface de vente de l'ensemble commercial « PARIDIS » passant de 21 423 m² à 46 423 m², par création d'environ 16 boutiques totalisant 2 784 m² de surface de vente, 9 moyennes surfaces de secteur 2 totalisant 7 169 m² ; d'un magasin de bricolage de 11 200 m², d'un « BOULANGER » de 2 519 m² et extension de 1 328 m² d'un « DECATHLON » passant de 1 435 à 2 763 m² ; création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, accolé au magasin de bricolage, comprenant 11 pistes de ravitaillement, et 288,75 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises ;
- CONSIDERANT** que le projet s'inscrit dans le cadre global de renouvellement urbain du secteur « HBR Haluchère / Beaujoire / Ranzay » porté par la Métropole Nantaise ; que le projet de renouvellement urbain proposera une mixité fonctionnelle reposant sur la création de 22 000 m² de bureaux tertiaires, divisibles en petits plateaux ; 280 logements (dont 30% de logements sociaux), une résidence seniors ; des services (dont un pôle médical) ainsi que des espaces dédiés à la culture (une salle de spectacle) et aux loisirs ;
- CONSIDERANT** que le projet commercial a fait l'objet de nombreuses réunions de concertation avec les riverains mais également les associations des commerçants des centres villes ; qu'en outre, le projet répond à une attente au niveau local et ne présentera pas d'effets négatifs selon les acteurs locaux ;
- CONSIDERANT** que tel que préconisé par le SCoT « Nantes Saint Nazaire », le projet permet d'opérer un rééquilibrage entre l'Ouest (centre commercial « ATLANTIS », etc) et l'Est de la métropole nantaise actuellement sous-équipé que ce soit en offre commerciale ou de bureaux ;
- CONSIDERANT** que la démographie de la zone de chalandise (302 474, +15,5%) est très dynamique, tout comme celle de la commune de Nantes (IRIS inclus dans la zone de chalandise : 195 920 habitants, + 12,8%) ;
- CONSIDERANT** que le projet permet une refonte totale du centre commercial « PARIDIS » avec une démolition de la galerie marchande actuelle et des constructions de nouvelles cellules en lieu et place de l'actuel parc de stationnement aérien ; qu'ainsi, seul l'hypermarché « E. LECLERC » sera conservé ;
- CONSIDERANT** que malgré le fait que la surface de vente sollicitée soit importante, 66% de ladite surface de vente sera occupée par trois enseignes : une enseigne de bricolage (discussion avancée avec « LEROY MERLIN »), « BOULANGER » (déjà présente à ce jour au sein de la galerie marchande) et « DECATHLON » ; que la commercialisation des autres cellules (moyennes surfaces et boutiques) fait actuellement l'objet d'un suivi institutionnel avec notamment les services de Nantes Métropole, la CCI de Loire Atlantique et les porteurs de projet ; qu'une convention a été signée à cette fin ; qu'ainsi, le projet ne sera générateur d'aucun impacts négatifs significatifs sur les centralités de Nantes ainsi que des communes voisines ;
- CONSIDERANT** que le centre-ville de Nantes connaît une faible vacance commerciale (3 à 4%), les autres communes potentiellement impactées connaissent des taux de vacance commerciale nuls ou dérisoires ; qu'aucune commune de la zone de chalandise ne bénéficie d'une convention ACV, ORT ou PVD ;
- CONSIDERANT** que la signature effective d'une convention PUP permettra d'améliorer les dessertes en mode doux du site (nouvelles pistes cyclables et parcours piétonniers) ; qu'en outre, ladite convention PUP permettra également de revoir la desserte routière du site et d'optimiser les flux de la voirie publique aux différents accès projetés ;
- CONSIDERANT** que le secteur bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que de plus, la ligne n°11 du bus sera prolongée jusqu'au droit du projet et le site devrait faire

prochainement l'objet d'une desserte via un TCSP (transports en commun en site propre) ;

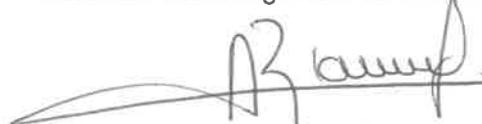
- CONSIDERANT** que sur l'ensemble du projet « PARIDIS », la perméabilisation est améliorée passant de 38 869 à 59 567 m² (24 à 37% de l'unité foncière globale et commune aux deux demandes) ; qu'il en va de même pour l'artificialisation des sols dans la mesure où le projet permettra de désartificialiser 4 573 m² de surfaces ;
- CONSIDERANT** que le projet permet de tendre vers la RE 2020 et devrait selon toutes vraisemblances être raccordé au réseau de chauffage urbain ;
- CONSIDERANT** que les insertions architecturales et paysagères projetées sont de qualité et participent à une intégration harmonieuse du projet au sein de son environnement ; qu'ainsi, 748 arbres orneront le site contre 460 à l'heure actuelle ; que de plus, quatre équipes d'architecte ont œuvré afin d'aboutir à un projet urbain moderne qui permettra de valoriser l'entrée Est de la commune de Nantes ;
- CONSIDERANT** que les lignes à haute et très hautes tensions RTE sont progressivement enfouies, permettant également de valoriser l'aspect paysager du site ;
- CONSIDERANT** que le pétitionnaire ambitionne de proposer une gestion paysagère des eaux pluviales afin d'assurer une totale autonomie (zéro rejet) vis-à-vis du réseau d'assainissement de la collectivité ;
- CONSIDERANT** que les consommateurs bénéficieront d'un cadre d'achat modernisé, confortable répondant aux exigences d'accessibilité, de luminosité naturelle et d'un environnement vert et harmonieux ;
- CONSIDERANT** enfin que la plupart des enseignes existantes au sein de la galerie commerciale seront conservées dans le cadre du projet (transfert au sein des différents ilots, extension in situ, etc.) ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- émet un avis favorable au projet des sociétés (SNC) « PARIS-GESTION », (SCI) « DU PERRY-HALUCHERE » et (SARL) « COMPAGNIE DE PHALSBOURG » portant sur l'extension, à Nantes (Loire-Atlantique), de 5 064 m² de la surface de vente du même ensemble commercial « PARIDIS » par la création d'un ensemble commercial comprenant l'extension de 1 328 m² d'un « DECATHLON », la création d'un « BOULANGER » de 2 519 m² et la création de deux moyennes surfaces totalisant 1 217 m².

Votes favorables : 8
Vote défavorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

