

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 0292602200043, enregistrée le 24 novembre 2022 en mairie de Saint-Renan ;
- VU** le recours N° P 04735 29 22RT01 formé par la société « GUILERS DISTRIBUTION », enregistré le 3 mars 2023 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Pyrénées-Atlantiques en date du 23 janvier 2023, relatif au projet de la société « SCI DU LAC », d'extension de 2 090 m² de l'ensemble commercial « LES RIVES DU LAC » portant sa surface de vente de 6 841 m² à 8 931 m² par :
- extension de 840 m² de la galerie marchande par l'extension de 540 m² d'un magasin à l enseigne « CARREFOUR ESPACE TECHNO » et la création d'une parfumerie/institut de beauté à l'enseigne « BEAUTY SUCCES » d'une surface de vente de 300 m² ;
 - création de trois cellules commerciales accolées au bâti dont une cellule alimentaire à l'enseigne « NOUS ANTI-GASPI » d'une surface de vente de 350 m², une cellule non-alimentaire à l'enseigne « BUREAU VALLEE » d'une surface de vente de 350 m² et d'une cellule non – alimentaire à l'enseigne « LAKE SIDE » d'une surface de vente de 550 m², à Saint Renan ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 16 mai 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 mai 2023 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Agnès EVANO, avocate ;

M. Gilles MOUNIER, Maire de Saint-Renan, M. Bernard GUILLERM, Président-Directeur Général de la société « SCI DU LAC », M Frédéric JUVIN, conseil et Me François LERAINABLE, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 17 mai 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante à 1,7km du centre-ville de la commune de Saint-Renan au sein d'une zone identifiée par le SCoT du pays de Brest comme une « polarité commerciale périphérique de niveau 4, autorisée à accueillir des surfaces de vente maximale de 2 000 m² pour les surfaces « autres » n'entrant pas dans la catégorie des grandes surfaces alimentaire, de bricolage-jardinage ou de meubles ; qu'ainsi, le projet est compatible avec les préconisations préférentielles du SCoT, au regard de la surface demandée et des produits vendus ;

CONSIDÉRANT qu'entre 2010 et 2020, les populations de Saint-Renan et celle de la zone de chalandise ont respectivement augmenté de 10,1 % et de 8,8 % ; que le taux de vacance commerciale relevé à Saint Renan en février 2022 était de 7,58 %, ; que selon un nouveau relevé opéré à la demande du maire de Saint Renan, celui-ci n'est plus que de 1,83 % (2/ 109) en mars 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante sur une emprise foncière de 70 307 m² déjà imperméabilisée ; que le parc de stationnement actuel, mutualisé, compte 1 194 places, dont 281 places couvertes et 853 places de plain-pied imperméables ; que sur ce parc de plain-pied, il était initialement prévu la suppression de 67 places de stationnement et dans le même temps la création de 36 places dédiés aux véhicules de location; qu'ainsi, le taux de perméabilisation du site, comme la superficie des espaces verts de pleine terre passaient de 15,5 % à 13,3 % de l'assiette foncière ; qu'en cours d'instruction, le projet a fait l'objet d'un dépôt de pièces substitutives au dépôt de demande de permis de construire et qu'il est désormais prévu la suppression du parc de stationnement dédié aux véhicules de location ; qu'ainsi le parc de stationnement actuellement totalement imperméable sera perméabilisé à hauteur de 3 % (2 090 m²) et comptera 1 127 places dont 172 perméables ;

CONSIDÉRANT que par ailleurs, il était initialement prévu de réduire la surface des espaces verts de pleine terre de 15,5% à 13,3% de l'assiette foncière ; que les modifications apportées en cours d'instruction permettent désormais non seulement de préserver mais également d'augmenter la surface dédiée aux espaces verts existants (désormais 16 % de l'assiette foncière) ; que la surface perméable du site actuellement de 10 880 m² (soit 15,5% de l'emprise foncière) passera , après projet, à 13 315 m² (soit 18,9% de l'emprise foncière) ; qu'ainsi, le projet permet d'améliorer la perméabilisation du tènement foncier ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'installation de 846 m² de panneaux photovoltaïques en toiture des trois cellules créées soit 52,4% de la surface de celles-ci ; qu'ainsi, le projet permet d'améliorer la qualité environnementale du site ;

CONSIDÉRANT que le projet initial prévoyait de maintenir l'aspect architectural du bâtiment existant, et notamment ses façades en bardage métallique ; qu'il est désormais prévu un bardage en bois ; que par ailleurs ; il est désormais prévu de porter le nombre d'arbres de haute tige de 9 à 200 par la plantation de 191 arbres supplémentaires ; qu'ainsi, le projet permet d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère du site ;

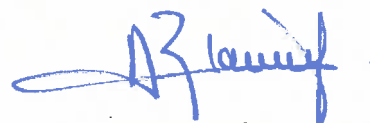
CONSIDÉRANT qu'ainsi le présent projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « SCI DU LAC ».

Votes favorables : 8
Vote défavorable : 0
Abstention : 1

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABIEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A LA DECISION¹ DE LA CNAC² N° D 04735 29 22RT01 DU 17/05/2023

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

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

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

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		70 307 m ²		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section CA parcelles N° : 6 à 8 ; 12 à 14 ; 82 à 87 ; 89 et 90 ; 94 et 95 ; 100 ; 114 ; 122 et 123 ; 131 à 133 ; 135 ; 137 ; 139 ; 160 à 163 ; 178 ; 205 à 206 ; 209 ; 218 ; 222 ; 227 ; 231 ; 234 ; 237 ; 241 ; 242 ; 248 ; 253 ; 278 ; 280 ; 282 ; 284 ; 289		
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		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S		4
	Après projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S		4
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 m ²)	11 225 m ²		
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	-		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	2 090 m ² d'espaces verts sur dalle (pavés drainants)		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	846 m ² sur la toiture des 3 cellules commerciales créés d'une surface totale de 1 614 m ²		
	Eoliennes (nombre et localisation)	-		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :			
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)

<p>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).</p>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		12 439,30 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	1 hypermarché et 1 galerie marchande		Retailles moyennes surfaces dont :			
			SV/magasin ³	4 500 m ² / « CARREFOUR » et 802 m ² / « ESPACE OCCASION » (au sein de la galerie marchande)		1 255 m ² / « DISTRI CENTER »	464 m ² / « LAKE SIDE DENIM »	800 m ² / « SPORT 2000 »	
			Secteur (1 ou 2)	1 et 2		2	2	2	
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		14 529,30 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	7 dont 1 au sein de la galerie marchande					
			SV/magasin ⁴	4 500 m ² / « CARREFOUR » et 1 342 m ² / « ESPACE OCCASION » (au sein de la galerie marchande) 300 m ² / « BEAUTY SUCCES »		350 m ² / « NOUS ANTI-GASPI »	350 m ² / « BUREAU VALLEE »	550 m ² / « LAKE SIDE DENIM »	Retailles moyennes surfaces dont : 1 255 m ² / « DISTRICTER » et 1 264 m ² / « SPORT 2000 »
			Secteur (1 ou 2)	1 et 2		1	2	2	2
	Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	1 194				
				Electriques/hybrides					
Co-voiturage									
Auto-partage									
Perméables				0					
Après projet		Nombre de places	Total	1 127					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables	172					

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)

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	6	
	Après projet	6	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	244 m ²	
	Après projet	244 m ²	

