

# R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 061 293 22 P0008 déposée le 9 août 2022 à la mairie de Mortagne-au-Perche ;
- VU** le recours exercé par la société (SAS) « PERDIS », enregistré le 3 janvier 2023 sous le numéro P 04567 61 22RT01 dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Orne du 7 décembre 2022 concernant son projet d'extension de 999 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 993 m<sup>2</sup> à 1 992 m<sup>2</sup> suite à la création d'un magasin de l'enseigne « ALDI » à Mortagne-au-Perche ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'État du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré la surface correspondant au sas d'entrée dans la surface de vente, soit 36,5 m<sup>2</sup>;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 19 avril 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 17 avril 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Me Bernard CAZIN, avocat ;

M. Laurent MARTING, conseiller régional de Normandie et membre de la CDAC de l'Orne, M. Jean-Philippe DOSSEUR, représentant « ALDI » et Me Isabelle ROBERT-VEDIE, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 20 avril 2023 ;

**CONSIDERANT** que le projet s'implante en zone périurbaine au sein de la Zone d'Activités Commerciales (ZAC) « Préfontaine », à 2,6 kilomètres, soit 6 minutes en voiture au Sud-Est du centre-ville de la commune de Mortagne-au-Perche ; qu'à proximité immédiate du futur site d'implantation sont localisés le supermarché « ALDI » existant et le magasin « BIOCOOP » ; que mis à part leur proximité physique, ces deux établissements ne font pas l'objet d'une gestion commune ; qu'il n'appartiennent pas à la même structure juridique ; qu'ils ne sont pas conçus dans le cadre de la même opération foncière ; qu'ils ne bénéficient pas d'aménagements communs hormis la voie publique ; qu'ainsi, les supermarchés « ALDI » et « BIOCOOP » ne constituent pas un ensemble commercial en application de l'article L. 752-3 du code de commerce ;

**CONSIDERANT** que pour éviter la création d'une nouvelle friche, le local accueillant « ALDI » sera loué gracieusement au centre intercommunal d'action sociale ; que le pétitionnaire a transmis en cours d'instruction le courrier garantissant la reprise du local par cette association ; que le pétitionnaire a affirmé au service instructeur que le bail de location admettait la sous-location sans autorisation du propriétaire ; qu'en l'absence de transmission dudit bail de location, aucune garantie n'est établie sur l'autorisation de sous-louer le local ; qu'ainsi, le risque d'apparition d'une nouvelle friche au sein de la ZAC n'est pas écarté ;

**CONSIDERANT** que la friche actuelle sera démolie puis reconstruite afin d'accueillir le supermarché « ADLI » ; qu'une partie de la friche accueillait une concession automobile par le passé ; que dans une démarche vertueuse, le pétitionnaire a sollicité une étude sur la pollution des sols afin de réutiliser la dalle lors des travaux de reconstruction ; qu'en l'absence des résultats de cette étude l'objectif de compacité reste incertain ; qu'ainsi, il n'est pas admis que le projet soit économe en consommation des sols ;

**CONSIDERANT** que le projet est localisé en entrée de ville ; que les aménagements paysagers et les équipements vertueux sont conformes à un projet bénéficiant de cette localisation ; que le nouveau bâtiment sera de forme rectangulaire classique ; qu'en l'absence de travail sur les façades le projet présente des carences esthétiques ; que le choix des couleurs sombres ne favorise pas l'intégration du projet dans son environnement ; qu'ainsi une réflexion architecturale plus aboutie est attendue pour un projet situé en entrée de ville ;

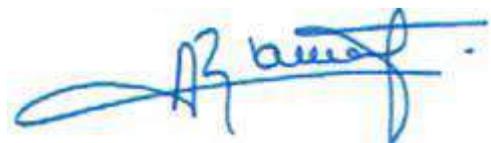
**CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas suffisamment aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- admet le recours n° P 04567 61 22RT01 ;
- émet un avis défavorable au projet de la société « PERDIS », avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

**Vote favorable : 0**  
**Votes défavorables : 10**  
**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC