

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 014 258 21 R 005 déposée le 8 février 2021 à la mairie de la commune de Falaise ;
- VU** le recours formé par la société « ALFAGE », enregistré le 27 mai 2021 sous le n° 03322 14 21 RT01, et le recours formé conjointement par la société « VANDECK », la société « ARDOISES ET FRAISES » et Madame Lydie PEROUELLE, enregistré le 27 mai 2021 sous le n° 03322 14 21 RT02,

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Calvados en date du 24 mars 2021, portant sur la création, par la société « COSFATEO », d'un magasin d'équipement de la maison à l enseigne « CENTRAKOR » d'une surface de vente de 1 998 m², à Falaise ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 16 septembre 2021 ;
- VU** l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 10 mars 2023 enjoignant à la Commission nationale d'aménagement commercial de rendre un nouvel avis sur le projet de la société « COSFATEO » dans un délai de trois mois ;
- 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. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Jean-André FRESNEAU, avocat,

M. Hervé MAUNOURY, maire de Falaise ;

M. Nicolas SOENEN, responsable du service développement économique de la communauté de communes du Pays de Falaise ;

M. Stéphane DOREE, représentant la société « COSFATEO » ;

M. Marc TUDAL, représentant le groupe « LEGENDRE » ;

Me Doriane BRILLIER-LAVERDURE, avocate ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement ;

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

CONSIDERANT que le projet s'implantera boulevard du Pays de Falaise, au sein de la zone d'activités « Expansia », à environ 2,3 km (6 minutes de trajet-voiture) au nord du centre-ville de la commune de Falaise, et à environ 34 km du centre-ville de la commune de Caen ; que le projet participera à compléter l'offre commerciale au sein d'un pôle périphérique ;

CONSIDERANT que, selon l'analyse d'impact transmise par le pétitionnaire, le taux de vacance commerciale n'est que de 4,16 % avec 7 locaux vacants sur un total de 167 locaux ; que les deux friches commerciales recensées sur la commune de Falaise ne répondent pas aux besoins du projet ;

CONSIDERANT que le projet bénéficie d'une bonne desserte routière depuis la rue du Buisson pour les véhicules légers et depuis le boulevard du Pays de Falaise pour les véhicules de livraison ; que le parc de stationnement comprendra 52 places de stationnement dont 10 places perméables ;

CONSIDERANT que le projet prendra place sur une parcelle de 8 714 m² actuellement vierge de toute construction ; que 3 170 m² d'espaces verts seront aménagés ; que le projet prévoit également l'aménagement d'un bassin de rétention de 163 m³ pour la récupération des eaux pluviales ; que, selon l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes susvisé, le projet ne compromet de manière significative la réalisation de l'objectif de développement durable en ce qui concerne l'imperméabilisation des sols et la préservation de l'environnement dès lors que des mesures positives sont avancées par le pétitionnaire ;

CONSIDERANT qu'il est prévu l'installation de panneaux photovoltaïques sur 1 702 m² de toiture, un éclairage extérieur par lampadaires solaires et le recours aux ampoules LED à l'intérieur du bâtiment ;

CONSIDERANT que si la Commission nationale d'aménagement commercial avait considéré, dans son avis défavorable du 16 septembre 2021, que l'insertion paysagère et architecturale du magasin est insatisfaisante, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a estimé que la Commission a commis une erreur d'appréciation compte tenu de la création des espaces verts et de l'absence de tout caractère remarquable des alentours ; qu'il apparait donc que l'insertion paysagère et architecturale est satisfaisante ;

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

EN CONSEQUENCE :

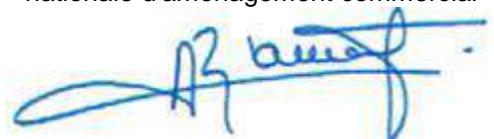
- rejette les recours n° P 03322 14 21 RT01 et P 03322 14 21 RT02 ;
- émet un avis favorable au projet de la société « COSFATEO » portant sur la création d'un magasin d'équipement de la maison à l'enseigne « CENTRAKOR » d'une surface de vente de 1 998 m², à Falaise (Calvados).

Votes favorables : 6

Votes défavorables : 2

Abstentions : 2

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS ¹ DE LA CNAC² N° P 03322 14 21R DU
20 / 04/ 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)		8 176 m ²		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		BA 155		
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		
	Après projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	2	
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)	3 170 m ²		
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)			
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		10 places en pavés drainants soit 182 m ²	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 702 m ² en toiture de l'extension		
	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)

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						
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ³					
	Secteur (1 ou 2)							
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 998 m ²				
Magasins de SV ≥300 m ²		Nombre		1				
		SV/magasin ⁴		1 998 m ²				
Secteur (1 ou 2)		2						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Avant projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total	52				
			Electriques/hybrides	2				
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables	10				

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

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)