

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DECISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** les demandes de permis de construire n° PC 035 238 22 10147 déposée le 30 juin 2022 auprès de la mairie de Rennes et n° PC 035 206 22 M0031 déposée le 18 octobre 2022 auprès de la mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche ;
- VU** les recours formés par la société « ALMAREDIS » enregistré le 27 décembre 2022 sous le numéro P 04652 35 22RT01 et le recours formé par la société « BOWLING ALMA LOISIRS », enregistré le 30 décembre 2022 sous le numéro P 04652 35 22RT02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille-et-Vilaine du 21 novembre 2022, concernant un projet d'extension, à Rennes (Ille-et-Vilaine), de 329,6 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 56 906 m² à 57 235,6 m² à l'occasion d'une restructuration partielle du centre commercial « ALMA » impactant les enseignes « KIABI » passant de 1 375 m² à 1 569 m², un « KING JOUET » passant de 1 460 m² à 1 090 m², un salon de coiffure de 110 m² cessant son activité et une nouvelle cellule commerciale, de secteur 2, équipement de la personne/enfants, de 615,60 m² ;

- VU** la décision de sursis à statuer sur la présente demande de la Commission nationale d'aménagement commercial du 20 avril 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 mai 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 16 mai 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Me Noémie LE PALLABRE, avocate ;

M. Erik MORVAN, architecte et Me Yohan VIAUD, avocat ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

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

- CONSIDÉRANT** que la Commission nationale d'aménagement commercial avait décidé de surseoir à statuer sur la présente demande le 20 avril 2023 au motif qu'en l'état des informations figurant alors au dossier de demande et de celles résultant de l'instruction des recours, la Commission nationale n'était pas pleinement en mesure, alors qu'elle était saisie d'une contestation sérieuse, de s'assurer que les sociétés pétitionnaires bénéficient d'un titre à agir au sens des dispositions de l'article R. 752-4 du code de commerce susmentionnées ;
- CONSIDÉRANT** que les sociétés pétitionnaires ont fourni dans le délai imparti l'ensemble des éléments permettant de s'assurer qu'elles bénéficiaient d'un titre à agir au sens des dispositions susmentionnées ;

CONSIDÉRANT toutefois fois que l'article R. 752-6 du code de commerce dispose que l'analyse d'impact annexée au dossier de demande doit comporter une présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; que le présent projet vise à renforcer un pôle commercial périphérique situé à 2,6 km du centre-ville de Rennes et à 5,2km de celui de Noyal Châtillon-sur-Sèche par la construction d'un nouvel ensemble immobilier mixte (tertiaires, activité de restauration, salle de fitness, etc.) ; que la totalité du centre commercial « ALMA » (exploité sur plus de 50 000 m²) bénéficiera des nouveaux flux de consommateurs potentiels engendrés par le projet : que bien que sollicité par le service instructeur de la CNAC quant à une appréciation plus fine des effets du renforcement global de l'ensemble commercial sur les centralités, le pétitionnaire indique uniquement que « les équilibres commerciaux seront maintenus et que le projet ne fera pas concurrence avec le centre-ville » ; qu'une analyse davantage circonstanciée et chiffrée aurait été attendue ; que de surcroit, il ressort du procès-verbal de CDAC l'inquiétude des commerçants du centre-ville rennais à l'égard de ce projet ; que ces derniers seraient opposés au projet et mettraient en avant les difficultés rencontrées par les magasins du centre-ville ; que le pétitionnaire n'a pas fourni d'éléments permettant d'apprécier un revirement de position, notamment suite à la confirmation de l'enseigne « ID KIDS » (alors inconnue au stade de la CDAC) ; qu'aucun courrier de soutien des commerçants du centre-ville n'a été fourni à l'appui du dossier de demande ;

CONSIDERANT que l'article R. 752-6 du code de commerce dispose que le dossier de demande doit également comporter une évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes ; que l'étude de flux de la présente demande a été réalisée par le cabinet également rédacteur du dossier de demande d'AEC ; que les données présentées ne sont pas pertinentes, ou tout du moins incomplètes ; que celles-ci ne prennent pas en compte les situations actuelles et projetées aux abords directs du projet, notamment sur la rocade rennaise et les vastes échangeurs permettant d'accéder au Sud de l'agglomération ; que les effets du projet sont également biaisés en ce que les chiffres annoncés ne prennent en compte que les flux supplémentaires induits par les activités commerciales, omettant d'inscrire le projet dans le cadre davantage global de mixité poursuivi (tertiaires, restauration, crèche, etc.) ; que de surcroit, le projet nécessite d'aménager un trottoir, afin d'améliorer la circulation et la sécurité des piétons, sur le domaine public ; que le pétitionnaire affirme être titulaire d'un accord oral des services de la Métropole mais aucun écrit (accord de principe, etc.) permettant de garantir l'effectivité future d'un tel aménagement n'est versé au dossier ;

CONSIDERANT que l'article R. 752-6 du code de commerce dispose que le dossier de demande doit comporter également une description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols ; que le dossier de demande initial était lacunaire s'agissant des développements relatifs à l'imperméabilisation des sols ; que sollicité par le service instructeur de la CNAC, le pétitionnaire a fourni des éléments erronés ne permettant pas d'apprécier convenablement les situations actuelles et projetées ; qu'au demeurant, le projet emportera la suppression de 165,5 m² (sur 188 m²) d'espaces verts de pleine terre ; que de surcroit, il ressort du procès-verbal des auditions en CDAC un sujet quant au caractère humide du secteur d'implantation (notamment en deca du 2ème niveau de sous-sol) ; que les indications fournies ne permettent pas de s'assurer de l'absence totale de pollutions des nappes phréatiques souterraines ;

CONSIDERANT qu'au regard de ce qui précède, des lacunes du dossier de demande ont été constatées au stade de l'instruction devant la CNAC ; que le pétitionnaire a été invité à compléter son dossier pour combler ces insuffisances manifestes ; qu'aucun élément de réponse fourni ne permet de lever les insuffisances constatées ; qu'ainsi en raison de ces lacunes persistantes, la demande ne peut être favorablement accueillie ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette, en raison des lacunes persistantes de son dossier, la demande des sociétés « BDFD HOLDING » et « N.A.D. GESTION », à Rennes (Ille-et-Vilaine).

- la présente décision se substitue à l'avis favorable émis par la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille-et-Vilaine le 21 novembre 2022 sur ledit projet.

Votes favorables : 0

Vote défavorable : 0

Abstention : 0

Rejet de la demande pour lacunes persistantes : 9

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Anne BLANC



