

# 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** la demande de permis de construire n° 014 228 23 R0016 déposée le 5 juin 2023 en mairie de Douvres-la-Délivrande ;
- VU** le recours exercé conjointement par les sociétés « CASTORAMA FRANCE » et « BRICO DEPOT », enregistré le 10 août 2023 sous le numéro P 04940 14 23RT01 ;  
  
le recours exercé conjointement par les sociétés « COURSEULLES BRICOLAGE » et « PIERRE BENOIST SARL », enregistré le 16 août 2023 sous le numéro P 04940 14 23RT02 ;  
  
dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Calvados du 6 juillet 2023, concernant le projet de création, par les sociétés « SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER DES MOUSQUETAIRES » et « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES », d'un magasin de bricolage de l'enseigne « BRICOMARCHE » d'une surface de vente de 5 449 m<sup>2</sup> et de son point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 3 pistes de ravitaillement et 41,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Douvres-la-Délivrande ;
- 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 35,6 m<sup>2</sup> ;
- VU** l'avis conforme du Préfet du Calvados du 29 juin 2023 au titre des dispositions de l'article L. 752-6 du code de commerce relatives à l'artificialisation des sols ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 7 novembre 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 2 novembre 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me François LERAINABLE et Me Jean COURRECH, avocats ;

M. Thierry LEFORT, maire de Douvres-la-Délivrande ; M. Patrick LERMINE, vice-président de la communauté de communes « Cœur de Nacre » ; M. Baptiste NOUET et M. Bruno FILIPPI, porteurs du projet ; M. Kévin HAMARD, conseil en biodiversité ; Me David DEBAUSSART, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 9 novembre 2023 ;

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce, « *conformément à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'intérêt commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial* » ;

**CONSIDERANT** que le recours P 04940 14 23RT01 a été déposé conjointement par les sociétés « CASTORAMA FRANCE » et « BRICO DEPOT » qui exploitent chacune un magasin de bricolage hors zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; que les requérants font valoir un recoupement de leurs zones de chalandise avec celle du projet ; que la société « CASTORAMA FRANCE » exploite un magasin d'une surface de vente de 15 000 m<sup>2</sup>, soit trois fois supérieure à celle demandée par le pétitionnaire ; que la commune d'Hérouville-Saint-Clair est située à 13,4 kilomètres, soit 16 minutes en temps de trajet en voiture, et celle de Carpiquet à 17,2 kilomètres, soit 19 minutes en temps de trajet en voiture ; que néanmoins, l'incidence significative du projet sur les activités commerciales des requérants n'est pas démontrée et qu'aucun élément ne conduit à remettre en cause la zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; qu'ainsi, l'intérêt à agir des sociétés « CASTORAMA FRANCE » et « BRICO DEPOT » n'est pas avéré ;

**CONSIDERANT** que le projet permet de réhabiliter une friche commerciale située au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) « La Fossette » et localisée en entrée de ville, à 1,1 kilomètres du centre-ville de Douvres-la-Délivrande, soit 3 minutes en temps de trajet en voiture ; que cette ZAE est entièrement urbanisée et qu'elle est identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen Métropole comme une zone préférentielle d'implantation ; qu'ainsi la localisation du projet est compatible avec les activités commerciales envisagées selon les documents d'urbanisme opposables ;

**CONSIDERANT** que le SCoT préconise la réhabilitation des friches et le développement de la mixité fonctionnelle afin d'optimiser les ZAE existantes ; que le projet permet la réhabilitation de l'ensemble du foncier en état de friche ; que le bâtiment existant sera conservé et amélioré afin de répondre aux normes thermiques ; que l'extension du bâtiment entraînera une consommation des sols de +791 m<sup>2</sup> ; que l'aire de stationnement de plain-pied sera maintenue avec 88% des places de parking perméabilisées ; que les activités au sein du bâtiment seront divisées entre le rez-de-chaussée (RDC) et le premier étage (R+1) ; qu'une extension de la surface plancher en R+1 permettrait de créer un espace partagé ; qu'une mutualisation de l'aire de stationnement avec les activités d'un bâtiment limitrophe aurait pu être envisagée ; qu'ainsi des pistes d'amélioration sont à considérer afin de développer la mutualisation des activités fonctionnelles du site et de répondre à l'objectif de compacité ;

**CONSIDERANT** que les panneaux photovoltaïques recouvriront seulement 7% de la toiture ; que le permis de construire prévoit en 2028 l'installation de 780 m<sup>2</sup> d'ombrières sur l'aire de stationnement ; qu'ainsi, le projet ne respecte pas le minimum légal de recours aux énergies renouvelables ;

**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 ; qu'une amélioration du travail sur les façades est attendue ; qu'ainsi une réflexion architecturale plus poussée 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 :**

- déclare irrecevable le recours n° P 04940 14 23RT01 ;

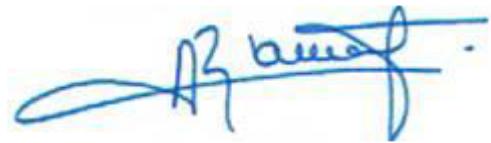
- admet le recours n° P 04940 14 23RT02 ;
- émet un avis défavorable au projet des sociétés « SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER DES MOUSQUETAIRES » et « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

**Votes défavorables : 6**

**Vote favorable : 0**

**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC