

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DÉCISION

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** le recours formé par la société « U EXPRESS », le 25 janvier 2023 et enregistré sous le n° D 04671 35 22RT01 ;
- dirigé contre l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille-et-Vilaine en date du 3 janvier 2023 relatif au projet de la SNC « LIDL », concernant le changement d'activité partiel d'un magasin à l enseigne « BOULANGER » (secteur 2) de 2 801 m² de surface de vente devant un « LIDL » (secteur 1) de 1 320,38 m², au sein d'un ensemble commercial passant de 7 281 m² à 6 684,27 m² à Rennes ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 5 avril 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 27 mars 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Franck GOUSSET, président de la société « Les Conquérants » ; Me Céline CAMUS et Me Marie-Anne RENAUX, avocates ;

M. Etienne COURSEAU, responsable immobilier de la SNC « LIDL » et Me David BOZZI, avocat ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 6 avril 2023 ;

CONSIDÉRANT

que le projet se réalise au sein d'un ensemble commercial de 7 281 m² de surface de vente de près de 14 commerces répartis sur trois niveaux ; situé en centre-ville de Rennes ; que le changement d'activité partiel, qui concerne 1 320,38 m² d'un ancien magasin à l'enseigne « BOULANGER » de 2 801 m² de surface de vente, situé en sous-sol de l'ensemble commercial, pour devenir un « LIDL », se réalise à l'intérieur du bâti existant ;

CONSIDÉRANT

que le SCoT du Pays de Rennes identifie la ville de Rennes comme une centralité ; que le DOO dudit SCoT vise à « développer préférentiellement les commerces dans les centralités et les zones d'aménagement commercial afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'agglomération des commerces dans les lieux les plus opportuns » ; que le DAC du SCoT indique que « le centre-ville de Rennes, première centralité du territoire, doit être conforté et que les sites commerciaux majeurs doivent être adaptés, améliorés et modernisés pour répondre aux évolutions du commerce tout en s'inscrivant dans une économie de l'espace » ; qu'ainsi le projet, en ce qu'il se situe en plein centre-ville de Rennes, s'intègre dans un ensemble commercial et permet de réhabiliter une friche, est compatible avec le SCoT opposable ;

CONSIDÉRANT

que malgré le fait que la démographie de l'IRIS d'implantation du projet soit en diminution (-13,1% en 2019), la démographie de la ville de Rennes est en hausse (+0,9%) ; que le taux de vacance commerciale de Rennes est faible et se situe aux alentours de 6,5% ; qu'ainsi, le projet permettra, d'une part, de pérenniser la vocation de centralité commerciale de l'ensemble commercial et, d'autre part, de limiter l'évasion commerciale en dehors de la zone de chalandise ; que de surcroît, le projet permettra de résorber un site à l'état de friche commerciale depuis la fermeture de l'enseigne « BOULANGER » depuis le mois de juin 2021 ;

CONSIDÉRANT

que selon le dossier de demande, la localisation du site faisant bénéficier le projet d'une bonne desserte par l'ensemble des modes alternatifs à la voiture, 99,5% de la clientèle accèdera au site en transports en commun ou en modes doux (à pied et en vélo) ; qu'en outre, les livraisons, ayant lieu en dehors des horaires d'ouverture de l'ensemble commercial, n'engendreront pas de nuisances avec la clientèle de l'ensemble commercial ; que par conséquent, le projet n'aura qu'un faible impact sur les flux de circulation ;

CONSIDÉRANT

que le projet n'engendrera pas de consommation foncière ou d'imperméabilisation supplémentaire en ce qu'il ne prévoit pas de modifier les espaces extérieurs ; que le projet prévoit une bonne performance énergétique en ayant recours à des procédés responsables via la mise en place d'équipements économes en énergie ;

CONSIDÉRANT

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

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- autorise le projet de la SNC « LIDL » relatif au changement d'activité partiel d'un magasin à l'enseigne « BOULANGER » (secteur 2) de 2 801 m² de surface de vente devant un « LIDL » (secteur 1) de 1 320,38 m², au sein d'un ensemble commercial passant de 7 281 m² à 6 684,27 m² à Rennes (Ille-et-Vilaine).

Votes favorables : 8
Vote défavorable : 0
Abstentions : 0

Le 1^{er} Vice-Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT LA DECISION¹ DE LA CNAC² N°D 04671 35 22R DU
06 / 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)		4 506 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section BE, parcelles n° 123, 127 et 759	
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	2
		Nombre de S	2
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	2
		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)	0 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	0 m ²	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	0 m ²	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	0 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)

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		7 281 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		3			
			SV/magasin ³		2 801 m ²	1 171 m ²	1 784 m ²	
	Secteur (1 ou 2)		2		2			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		6 684,27 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		4			
SV/magasin ⁴			1 320,38 m ²	883,89 m ²	1 171 m ²	1 784 m ²		
Secteur (1 ou 2)		1		2		2		
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	0				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	0				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				

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)