

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

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 PC N°044 212 23 A0048 déposée par la société « SNC LIDL » le 2 octobre 2023, en mairie de Vallet ;
- VU** la demande de permis de construire PC N°044 212 23 A0049 déposée par la société « SCI CEVALIMMO » le 2 octobre 2023, en mairie de Vallet ;
- VU** la demande de permis de construire PC N°044 212 23 A0050 déposée par la société « SCI GRENOUILLET » le 2 octobre 2023, en mairie de Vallet ;
- VU** la demande de permis de construire PC N°044 212 23 A0051 déposée par la société « SAS CENTRE AUTO VALLETAIS » le 2 octobre 2023, en mairie de Vallet ;
- VU** le recours conjointement formé par l'association « LAISSEZ-NOUS VIVRE UN PEU » et les sociétés « SARL ROYALE MARINE VANNES RMV », « SAS O GOUT D'AUTREFOIS » et « SARL CLAIR DE LIE », enregistré sous le numéro P 05122 44 23RT01 ;
le recours formé la société « SAS CLISSON DISTRIBUTION », enregistré sous le numéro P 05122 44 23RT02 ;
et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Loire-Atlantique du 22 novembre 2023, concernant un projet global, porté par les sociétés « SNC LIDL », « SCI CEVALIMMO », « SCI GRENOUILLET » et « SAS CENTRE AUTO VALLETAIS », de création d'un ensemble commercial de 9 923 m² de surface totale de vente par :
- création d'un hypermarché à l enseigne « HYPER U » de 6 756 m² de surface de vente et d'une cordonnerie de 10 m² de surface de vente ;
 - création d'un magasin de secteur 1 à l enseigne « ECOMIAM » de 401 m² de surface de vente et d'un magasin de secteur 2 à l enseigne « GEMO » de 1 155 m² de surface de vente ;
 - création d'un magasin de secteur 2 à l enseigne « NORAUTO » de 401 m² de surface de vente ;
 - création d'un supermarché à l enseigne « LIDL » de 1 200 m² de surface de vente ;
 - et création d'un point permanent de retrait d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile , à l enseigne « U DRIVE » de 10 pistes de ravitaillement et de 527 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Vallet (Loire-Atlantique) ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 avril 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 avril 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Rym CHERIFI, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Jean COURRECH et Me Fanny MORISSEAU, avocats ;

M. Jean-Pierre MARCHAIS, vice-président de la communauté de communes « Sèvre et Loire », M. Jean-Pierre BELLEIL, maire de Joué-sur-Erdre et représentant des maires du département , M. Jérôme MARCHAIS, maire de Vallet,;, M. Antoine LEMELLE, représentant la société « LIDL », ; M. Bertrand DABIREAU, aménageur de la ZAC du Brochet ,, Mme Cécile BARRE-BOIZIAU, représentant la société « HYPER U » , M. Pierrick MECHINEAU, représentant la société « GEMO » , Me David BOZZI et Me Bernard CAZIN, avocats ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 11 avril 2024 ;

CONSIDERANT que le projet localisé à 750 mètres, soit 2 minutes de temps de trajet en voiture, du centre-ville de Vallet, s'implante sur un foncier de 173 362 m² comprenant 93% de surfaces non artificialisées ; que le dossier de demande comprend une analyse des effets du projet en matière d'artificialisation et sollicite une dérogation au principe de non artialisation des sols au titre de l'article L.752-6-V du code de commerce ; que le 15 novembre 2023, le préfet a émis un avis conforme favorable ; qu'ainsi, la dérogation relative à l'artificialisation des sols est accordée ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale du Pays du Vignoble en ce qu'il s'implante dans une localisation préférentielle ; que, par ailleurs, le projet s'insère dans le cadre d'une opération globale d'aménagement de la zone d'activités concentrée du Brochet qui prévoit, outre les activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale, des activités annexes de services, loisirs et hôtels ; qu'ainsi le projet s'insère au cœur des projets portés par la commune d'implantation dans un objectif de mixité fonctionnelle de cette zone ;

CONSIDERANT que le projet prévoit l'aménagement de 750 places de stationnement dont 654 traitées en revêtement perméable ainsi que l'installation de 10 596 m² de panneaux photovoltaïques en toiture de bâtiment et 6 517 m² d'ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement ; que le projet prévoit notamment la plantation de 327 arbres de haute tige, 308 arbres en cépées et l'aménagement de 1 770 m² de noues paysagères, ; qu'ainsi le projet présente une qualité environnementale et une insertion paysagère vertueuses, notamment du point de vue de la préservation de l'environnement, de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et du recours aux énergies renouvelables ;

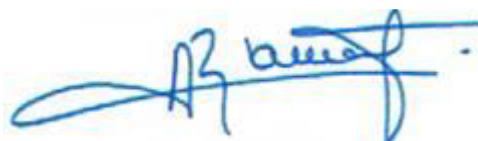
CONSIDERANT qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères de l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet porté par les sociétés susvisées.

Votes favorables : 4
Votes défavorables : 3
Abstentions : 0

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°604 DU 11/04/2024
(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)		173 362 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		ZR399, ZR526-532, ZR534, ZR537-538 ZS383	
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	
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)	70 990 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	10 596 m ² de panneaux photovoltaïques en toitures ; 6 517 m ² d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement.	
	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	327 arbres de haute tige		
	308 arbres en cépées		
	Réseau de noues paysagères de 1 770 m ² entre les allées de stationnement et les bassins de rétention.		
	Toiture végétalisée de 140 m ² sur le bâtiment du « HYPER U ».		

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		0 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		0			
			SV/magasin ³					
	Secteur (1 ou 2)							
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		9 923 m ²				
Magasins de SV ≥300 m ²		Nombre		5				
		SV/magasin ⁴		6 756 m ² / HYPER U	1 200 m ² / LIDL	1 155 m ² / GEMO	401 m ² / ECOMIAM	401 m ² / NORAUTO
Secteur (1 ou 2)		1	1	2	1	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	750				
			Electriques/hybrides	175				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	654				

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	0	
	Après projet	10	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0	
	Après projet	527 m ²	

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)