

# 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 de la société « SODALDIS 2 », enregistrée le 20 juillet 2023 en mairie de Pleurtuit sous le numéro PC 035 228 23 s0029 ;
- VU** le recours exercé par la société « CARREFOUR HYPERMARCHES », enregistré le 16 octobre 2023 sous le numéro P 05146 35 23RT01 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille-et-Vilaine en date du 12 septembre 2023 concernant le projet d'extension d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile de l'enseigne « INTERMARCHE », passant de 6 à 11 pistes de ravitaillement et de 355 m<sup>2</sup> à 1 749 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Pleurtuit ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 13 février 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 7 février 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Paola FONTANILLES, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Benjamin GIRAUDAT, avocat ;

M. Bruno FILIPPI, M. Fabien THIEBAUT et M. Guillaume GEBERT, représentant l'enseigne « INTERMARCHE » ;

Me David DEBAUSSART, avocat ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 15 février 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implantera au sein du Parc d'activités commerciales « Cap Émeraude », à 4,1 kilomètres, soit 6 minutes en temps de trajet en voiture, au nord du centre-ville de Pleurtuit ; que l'extension sera réalisée sur un terrain vierge de toute construction ; que suite à l'avis rendu par la Commission départementale d'Ille-et-Vilaine, le pétitionnaire a réalisé une étude des sols confirmant que les travaux seraient réalisés sur un terrain composé de remblais ; qu'ainsi, le projet n'engendre pas d'artificialisation des sols au sens de l'article L.752-6 du code de commerce ;

**CONSIDÉRANT** 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 » ;

**CONSIDÉRANT** que le recours n° P 05146 35 23RT01 a été déposé par la société « CARREFOUR HYPERMARCHES », exploitante d'un hypermarché de l'enseigne « CARREFOUR » situé à Saint-Malo, en dehors de la zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; que la requérante fait valoir un recoupement de leurs zones de chalandise avec celle du projet ; que la ville de Saint-Malo est située à 7,4 kilomètres, soit 9 minutes en temps de trajet en voiture ; que l'incidence significative du projet sur les activités commerciales de la requérante a été démontrée ce qui a conduit la Commission Nationale à redessiner la zone de chalandise du pétitionnaire afin d'inclure ce magasin ; qu'ainsi, l'intérêt à agir de la société requérante est avéré ;

**CONSIDÉRANT** que le Schéma de cohérence et d'objectif territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo préconise les conditions d'installation des équipements commerciaux au sein du Parc d'activités « Cap d'Émeraude » ; que la surface plancher demandée est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ; que dans le cadre du projet, l'aménagement des cheminements piétonniers permettra d'améliorer le parcours marchands ; qu'en terme d'énergies renouvelables, 3 300 m<sup>2</sup> d'ombrières seront installées sur l'aire de stationnement ; qu'à l'issue des travaux, les espaces verts représenteront 57% du foncier ; qu'ainsi, le projet est compatible avec les préconisations du SCoT ;

**CONSIDÉRANT** que le taux de vacance commerciale de la zone de chalandise est de 10,7% ; que dans le cadre du projet, le pétitionnaire ne prévoit pas d'augmenter la gamme de produits proposés ; que sur la dernière décennie, l'augmentation démographique de la commune de Pleurtuit est de 18,7% et celle de la zone de chalandise de 8,6% ; qu'en période estivale, les touristes représentent 20% de la population de la zone de chalandise ; qu'ainsi, le projet est corolaire avec l'augmentation des besoins du territoire et qu'il n'est pas de nature à perturber l'équilibre commercial existant ;

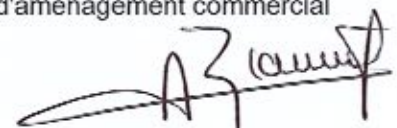
**CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

#### EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours n° P 05146 35 23RT01 ;
- émet un avis favorable au projet de la société « SODALDIS 2 », portant sur l'extension d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile de l'enseigne « INTERMARCHE », passant de 6 à 11 pistes de ravitaillement et de 355 m<sup>2</sup> à 1 749 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Pleurtuit (Ille-et-Vilaine).

Votes favorables : 8  
Vote défavorable : 0  
Abstention : 0

La Présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial



Anne BLANC

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N° P 05146 35 23RT01 DU 15/02/2024**  
 (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 <sup>2</sup> )		39 461 m <sup>2</sup>		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section ZA n°419, 421		
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	3	
		Nombre de S	3	
		Nombre de A/S	0	
	Après projet	Nombre de A	3	
		Nombre de S	3	
		Nombre de A/S	0	
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 <sup>2</sup> )		22 427 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )		0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés		1 366 m <sup>2</sup> de noues paysagères	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		3 300 m <sup>2</sup> d'ombrières panneaux photovoltaïques sur l'aire de stationnement	
	Eoliennes (nombre et localisation)		0	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		936 m <sup>2</sup> d'ombrières sur l'aire de stationnement	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Un bassin de rétention des eaux pluviales de 179 m <sup>3</sup>			
	La plantation de 6 arbres			

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

<sup>2</sup> 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 1 de l'article R. 752- 6)  Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du 1 de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale					
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre				
	SV/magasin <sup>3</sup>						
	Secteur (1 ou 2)						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du 1 de l'article R.752- 6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale					
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre				
	SV/magasin <sup>4</sup>						
	Secteur (1 ou 2)						
	Avant projet	Nombre de places	Total				
			Electriques/hybrides				
			Co-voiturage				
			Auto-partage				
			Perméables				
	Après projet	Nombre de places	Total				
			Electriques/hybrides				
			Co-voiturage				
			Auto-partage				
			Perméables				

**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	6	
	Après projet	11	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	355 m²	
	Après projet	1 749 m²	

<sup>3</sup> 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 ».

<sup>4</sup> Cf. (2)