

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° PC 029 259 23 00051 déposée en mairie de Saint-Pol-de-Léon le 15 septembre 2023 ;
- VU** le recours exercé par la société « ADM DISTRIBUTION », déposé le 21 novembre 2024 sous le numéro N° P 05163 29 23R01 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Finistère en date du 17 novembre 2023, relatif au projet porté par la société « SAS POLDIS » de création d'un ensemble commercial de 6 139 m² de surface de vente , à Saint-Pol-de-Léon (Finistère).
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 mars 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 20 mars 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me François LERAINABLE, avocat ;

M. Stéphane CLOAREC, maire de Saint-Pol-de-Léon, M. Sébastien POLARD, représentant la société « SAS POLDIS », M. Marc BLOUET et M. Michaël CORLE représentant la société « LECLERC » ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 28 mars 2024 ;

CONSIDÉRANT que le projet se situe au 81 rue de Brest, dans la Zone industrielle de Kervent, l'une des entrées de ville principales de Saint-Pol-de Léon à 1,5 km (environ 4 min) de son centre-ville ; que le projet se situe dans un pôle commercial structurant, identifié dans le SCoT du Léon, approuvé en 2010 ; qu'ainsi, par sa localisation, ce projet est compatible avec les orientations du SCoT ;

CONSIDÉRANT que le projet contribuera à étendre un équipement commercial de périphérie situé à 1,5 kilomètre du centre-ville de Saint-Pol-de Léon ; qu'entre 2011 et 2021, la zone de chalandise et la commune d'implantation du projet ont respectivement connu des baisses démographiques de - 0,67% et de - 0,47% (6 741 habitants); que la ville de Saint-Pol-de Léon connaît un taux de vacance commerciale de 13,3 % (14 locaux vacants sur les 105 commerces recensés) ; que, Plouénan, commune limitrophe connaît un taux de vacance commerciales de 35,7 % (5/14) ; qu'en outre ; depuis septembre 2022, Saint-Pol-de Léon bénéficie du dispositif «Petites Villes de Demain » reconnue comme valant

Opération de Revitalisation du territoire (ORT) ; que le premier pilier du dispositif de revitalisation vise à redonner l'envie de consommer en centre-ville; qu'il n'est pas établi que l'une des 4 cellules de la galerie marchande ne pourrait s'établir en centre-ville qu'ainsi, il n'est pas démontré que le projet participera à l'animation du territoire et à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Saint-Pol-de-Léon ;

CONSIDÉRANT que le projet ne s'implante pas dans la continuité des zones bâties, qu'ainsi son accès en mode doux ou alternatif à la voiture n'est pas satisfaisant comme en témoignent le très faible cadencement de la ligne de bus ou l'absence d'une réelle desserte cycliste autonome des voies de circulation automobile ;

CONSIDÉRANT que la circonstance que le projet qui consiste en la démolition de l'ensemble commercial existant et son déplacement sur la parcelle voisine en lieu et place d'une ancienne friche commerciale, la coopérative légumière « Prince de Bretagne », soit de nature à améliorer l'impact visuel du nouveau bâti par rapport à l'état actuel du site, est sans influence sur l'appréciation qui doit être portée sur les exigences d'insertion paysagère et architecturale du projet présenté ; qu'en l'occurrence, les façades du bâtiment sont recouvertes d'un bardage métallique, et il n'est prévu ni toiture ni façade végétalisée ; que le site aurait nécessité d'être amélioré, d'autant qu'il est localisé en entrée de ville ; qu'ainsi l'insertion architecturale du bâtiment est insuffisante ;

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

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours susvisé ;

- émet un avis défavorable au projet susvisé.

Votes défavorables : 7

Vote favorable : 1

Abstention : 0

La Présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Anne BLANC