

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** la demande de permis de construire modificatif PC 006 152 15 T0044 déposée le 30 novembre 2023, en mairie de Valbonne ;
- VU** la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial du 11 avril 2024 de s'autosaisir ;
- le recours formé par M. Christophe DUBLY, membre de la Commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes, le 16 février 2024 et enregistré sous le numéro P 05248 31 23RT01 ;
- le recours formé par la société « LUNADIS », le 22 février 2024 et enregistré sous le numéro P 05248 31 23RT02, qui par courrier du 11 juin 2024 s'est désisté de son recours ;
- le recours conjointement formé par la « FEDERATION DES ASSOCIATIONS DE COMMERCANTS ET ARTISANTS DE CAGNES SUR MER » et l' « ASSOCIATION CAGNES GRAND CENTRE », le 22 février 2024 et enregistré sous le numéro P 05248 31 23RT03 ;
- le recours formé par l'association « EN TOUTE FANCHISE – DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES », le 26 février 2024 et enregistré sous le numéro P 05248 31 23RT04 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes du 17 janvier 2024, concernant un projet, porté par la société « SCI BRUTUS », de modification substantielle d'un projet de création d'ensemble commercial portant diminution de la surface de vente totale autorisée de 42 959 m² à une surface de vente de 30 303 m², à Valbonne ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 11 juin 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 juin 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Christophe DUBLY, membre de la CDAC des Alpes-Maritimes, M. Jean-Michel ARNAUD, conseiller municipal de la ville de Cannes, Mme Héloïse LESAGE, représentant l'association « CAGNES GRAND CENTRE », Mme Martine DONNETTE et M. Claude DIOT, représentants l'association « EN TOUTE FRANCHISE », Me Elsa SACKSICK, Me Amaury EGLIE-RICHTERS et Me Philippe TOSSI, avocats ;

M. Joseph CESARO, maire de Valbonne, M. Jean LEONETTI, président de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, M. Alexandre FOLLOT, représentant la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, M. Philippe JOURNO, M. Gael ROMERO et M. Cyris VILLEDIEU, représentants la société « COMPAGNIE DE PHALSBOURG », M. Bertrand MARGUERIE, représentant la société « MALL & MARKET » ;

M. Bruno LEBoulLENGER, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 13 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante à l'entrée du parc d'activités de Sophia Antipolis, sur un site situé à proximité de routes départementales et éloignés des zones d'habitation ; que la modification substantielle demandée prévoit la création d'un ensemble commercial de 30 303 m² de surface de vente afin de créer un lieu de vie comprenant diverses activités annexes ; que la commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes a rendu un avis favorable le 2 septembre 2022 pour un projet de création d'un ensemble commercial de 8 646 m² de surface de vente à Vallauris, commune limitrophe de la commune d'implantation du projet, qui prévoit également de créer un lieu de vie sur une commune couverte par un plan Action Cœur de Ville ; que le projet ne démontre pas de contribution positive à l'animation des secteurs existants ; qu'ainsi le projet risque de concurrencer et de présenter des impacts négatifs sur les centres-villes existants, dont celui de Vallauris ;

CONSIDÉRANT que par ailleurs, le projet s'implante à 23 minutes de trajet en voiture de Grasse, commune également lauréate du programme Action Cœur de Ville ; qu'ainsi l'environnement proche du projet se compose de communes qui bénéficient de programmes de revitalisation du territoire qui ont pour objet la requalification de leurs centre et entrées de villes ; que le projet prévoit de réduire l'évasion commerciale ; que toutefois, le dossier de demande présente un territoire bénéficiant d'un suréquipement commercial et recense 9 pôles commerciaux majeurs situés au sein de la zone de chalandise ; qu'ainsi le projet ne contribue pas à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Valbonne, ni à la préservation du tissu commercial de ses communes limitrophes ;

CONSIDÉRANT que le projet éloigné des zones d'habitations n'incite pas pleinement à l'usage des modes actifs ; que par ailleurs, le projet s'implante dans un secteur proche de la saturation ; que le dossier de demande fait état de divers travaux d'infrastructures et de transports qui auront pour effet d'engendrer des coûts pour les collectivités ; qu'ainsi le site n'est pas suffisamment desservi et le projet ne répond pas aux objectifs de promotion des déplacements les plus économes en émission de gaz à effet de serre ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit une diminution de 30% de la surface de vente et 20% de la surface de plancher initialement autorisées sans modifier l'emprise au sol des bâtiments qui représente toujours 60% du foncier ; qu'ainsi, le projet ne propose aucune amélioration en terme de consommation excessive des sols et démontre une absence d'efforts en termes de compacité ; que, par ailleurs, le projet n'est pas en contact immédiat avec des zones d'habitations ; que le projet est inaccessible pour les piétons et ne bénéficie d'aucune ligne de transport en commun directe depuis les quartiers d'habitation les plus proches tels que les quartiers du Super-Antibes, des Semboules ou des Puissantons ; qu'ainsi le projet est inaccessible en termes de proximité de l'offre proposée par rapport aux lieux de vie ;

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

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la société « SCI BRUTUS ».

Votes défavorables : 5
Votes favorables : 0
Abstentions : 1

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a stylized flourish at the end.

Anne BLANC