

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### DECISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** le recours exercé par la société « GILEVE », déposé le 12 janvier 2024 sous le numéro D 05139 22 23R01 ;
- dirigé contre la décision d'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission départementale d'aménagement commercial des Côtes d'Armor le 7 décembre 2023 et relative au projet, porté conjointement par les sociétés « TREGORDIS » et « COURTIL MADAME », d'extension de 1 042 m<sup>2</sup> (dont 400 m<sup>2</sup> de surface de vente déjà exploitée sans autorisation d'exploitation commerciale depuis 2008) d'un ensemble commercial dont la surface totale de vente passera de 10 432 m<sup>2</sup> à 11 474 m<sup>2</sup>, à Lamballe-Armor par :
- extension de 1 642 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un hypermarché « E. LECLERC », portant sa surface de vente de 3 650 m<sup>2</sup> à 5 292 m<sup>2</sup>,
  - suppression d'une cellule commerciale « Espace Culturel E. LECLERC » d'une surface de vente de 600 m<sup>2</sup> ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 23 avril 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 15 avril 2024 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Jean GANOT, représentant la société « DINEDAT », Mme Bénédicte GANOT représentant la société « GILEVE » et Me David DEBAUSSART, avocat ;

M. Stéphane BOURD, représentant les sociétés « COURTIL MADAME » et « TRÉGORDIS », M. Sébastien ROCHER, représentant la société « POLYGONE », M. Arnaud VALLÉE, représentant la société « INGENIERIE / CONCEPT CONSTRUCTION » et Me Jérôme MAILHÉ, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 25 avril 2024 ;

### CONSIDÉRANT

que le projet se situe dans la zone commerciale de Penthièvre, identifiée comme une Zone d'Aménagement Commercial structurante par l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc dans le périmètre duquel la commune de Lamballe-Armor s'inscrit ; que le projet se situe à 1,6 km au sud du centre-ville de la commune de Lamballe-Armor, à proximité de la RN 12 considérée comme l'axe structurant du réseau routier de la commune et à 20 minutes à l'Est de Saint-Brieuc au sein de l'ensemble commercial du Penthièvre ;

**CONSIDÉRANT**

que si le projet est compatible avec les orientations de l'actuel SCoT du Pays de Saint-Brieuc, ce dernier est en cours de révision; que le projet de Document d'Orientation et d'Objectifs du futur SCoT, arrêté depuis le 16 février 2024, et dont l'approbation est prévue d'ici la fin 2024-début 2025, vise une non croissance des surfaces de vente des hypermarchés et supermarchés dans le secteur d'implantation du projet ; que le projet s'inscrit donc à l'inverse de cette orientation du futur SCoT ;

**CONSIDÉRANT**

que le projet d'extension de l'hypermarché « E. LECLERC » contrevient avec les intentions portées par la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire signée le 31 août 2022 faisant référence au programme « Lamballe 2025 », témoignant de l'attention de la collectivité à prévoir des aménagements et le renforcement de la présence de locaux commerciaux qualitatifs dans la centralité ; que, par ailleurs, selon l'analyse d'impact, l'impact estimé du projet sur les épiceries locales des centres-villes de la zone de chalandise est de à 1,60 % de leur chiffre d'affaires; qu'ainsi le projet n'apparaît donc pas en pleine cohérence avec les objectifs nationaux et locaux de soutien des centres bourgs ;

**CONSIDÉRANT**

qu'aucune étude de trafic n'a été réalisée dans le cadre du projet, que l'impact du projet en matière de flux de circulation a été évalué en se basant notamment sur une étude de marché et des statistiques des trafics journaliers annuels selon lesquels le projet ne devrait pas générer une augmentation significative des flux de circulation ; que le dossier de demande ne comporte aucune précision sur le nombre de clients motorisés que l'ensemble commercial accueille actuellement ; qu'ainsi il n'est pas permis d'apprécier l'impact du projet sur les réserves capacitaires actuelles et futures à proximité du projet ;

**CONSIDÉRANT**

qu'en procédant à l'extension et la surélévation du bâtiment, à la création d'une nouvelle cour de service et de nouvelles réserves, à l'extension de la galerie marchande et à la construction d'un auvent grâce à des permis de construire accordés le 6 juillet 2021 et le 23 juin 2023, avant de demander désormais une autorisation d'exploitation commerciale pour 642 m<sup>2</sup> de réserves, le pétitionnaire a rendu sa démarche confuse ne permettant pas d'apprécier l'impact du projet global sur l'artificialisation des sols ;

**CONSIDÉRANT**

que le site restera fortement imperméabilisé (81,73 %) et notamment les 752 places de stationnement intégralement minéralisées ; que si des panneaux photovoltaïques devraient être installés sur 3 144 m<sup>2</sup>, il n'est pas prévu l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement ; que le projet ne s'accompagne pas d'une amélioration de l'architecture du bâtiment ni de l'insertion de l'ensemble commercial dans son environnement ; qu'au regard de ce qui précède, le projet ne permet aucune amélioration notable des lieux en termes de développement durable ;

**CONSIDÉRANT**

que le pétitionnaire n'a que très partiellement tenu compte des avis défavorables émis par la Commission nationale en 2019 et 2020 et qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

**DECIDE :**

- admet le recours susvisé ;
- rejette la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée conjointement par les sociétés « TREGORDIS » et « COURTIL MADAME ».

Vote favorable : 0  
Votes défavorables : 7  
Abstention : 0

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Commission nationale d'aménagement commercial



Gabriel BAULIEU