RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande initiale de permis de construire n° PC 035 360 20 V 0114 déposée en mairie de Vitré le 16 décembre 2020 ;
- VU** le recours exercé par la société « CLEADIS » représentée par Me Caroline MEILLARD, enregistré le 12 avril 2021 sous le n° P 03262 35 21R01;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille-et-Vilaine du 2 mars 2021, concernant un projet d'extension de 946 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 5 153 à 6 099 m² par :
- extension de 1 127 m² d'un hypermarché à l enseigne « HYPER U » passant à 5 240 m² ;
 - diminution de 364 m² d'un magasin attenant à l enseigne « U TECHNOLOGIE » passant à 536 m² ;
 - extension de 183 m² des boutiques de moins de 300 m² situées dans la galerie commerciale ;
- et extension de 5 pistes de ravitaillement et 264 m² d'emprise au sol 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 passant à 10 pistes de ravitaillement, et 525 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Vitré ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 24 juin 2021, autorisant le pétitionnaire à la saisir directement conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire n° PC 035 360 21 V 0111 déposée en mairie de Vitré le 22 novembre 2021 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 mars 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 février 2022 ;

Après avoir entendu :

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

Me Caroline MEILLARD, avocate ;

M. Mickaël CHARPENTIER, représentant la société « CLEADIS » ;

Me Marie-Anne RENAUX, avocate ;

MM. Jean-Louis DUVERGER et Quentin DUVERGER, représentant la société « SMSA » ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 10 mars 2022 ;

- CONSIDERANT** que le projet se situe au 21 rue de Redon, à 1,9 kilomètre et 5 minutes au sud du centre-ville de Vitré, au sein du Parc d'activité de la Baratière ;
- CONSIDERANT** que le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré ; qu'en réponse au premier considérant de la CNAC dans son avis du 24 juin 2021, l'analyse d'impact jointe au dossier a été complétée ; que, selon cette analyse d'impact, l'extension limitée de l'ensemble commercial n'aura pas d'impact sur le commerce existant malgré sa situation en périphérie de Vitré, retenue dans le programme Action Cœur de Ville ; que le taux de vacance commerciale au sein du tracé de l'Opération de Redynamisation du Territoire (ORT) de la commune de Vitré est de 7,1% ; que le projet permettra de fixer la clientèle sur la commune et évitera ainsi une évasion commerciale sur le pôle de Rennes ;
- CONSIDERANT** qu'en réponse au second considérant de la CNAC dans son avis du 24 juin 2021, un effort considérable a été fait sur l'insertion architecturale et paysagère ; que le bardage bois visant à masquer le bâtiment accueillant le parking proposé dans le dossier initial a été retiré au profit d'une composition végétale ; que la surface des espaces verts passera de 2 273 m² à 2 657 m², celle des surfaces perméables de 15 m² à 678 m² ; que 40 arbres de hautes tiges seront plantés ;
- CONSIDERANT** qu'en outre, le pétitionnaire prévoit désormais l'installation d'une cuve de 30 m³ de récupération des eaux pluviales ; que la surface des panneaux photovoltaïques en toiture passera à 639 m² (contre 480 M² dans le projet initial), celle de la toiture végétalisée à 36 m² (contre 14 m² dans le projet initial) ; que le nombre de places de stationnement dédiées au vélos sera désormais de 61 dont 6 pour la recharges des deux roues électriques (seules 8 places étaient prévues dans le projet initial) ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « SMSA » portant sur l'extension de 946 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 5 153 m² à 6 099 m² par :
 - o extension de 1 127 m² d'un hypermarché à l enseigne « HYPER U » passant à 5 240 m² ;
 - o diminution de 364 m² d'un magasin attenant à l enseigne « U TECHNOLOGIE » passant à 536 m² ;
 - o extension de 183 m² des boutiques de moins de 300 m² situées dans la galerie commerciale ;
 - o et extension de 5 pistes de ravitaillement et 264 m² d'emprise au sol 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 passant à 10 pistes de ravitaillement, et 525 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Vitré (Ille-et-Vilaine).

Votes favorables : 4
 Votes défavorables : 2
 Abstention : 0

Le 1^{er} Vice-président de la Commission nationale d'aménagement commercial,

Gabriel BEAULIEU

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS ¹ DE LA CNAC² N°P 03867 35 21N DU
10 / 03 / 2022

(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)		31 276 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section DK	
		Parcelles 73, 83, 84, 85	
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	1
		Nombre de S	
	Après projet	Nombre de A/S	1
		Nombre de A	1
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	1
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)		2 657 m ²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		36 m ²
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		678m ² de surfaces perméables : 26 places de stationnement en pavés drainants et une piste cyclable perméable
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		639 m ² en toiture,
	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			

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		5 153 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		2			
			SV/magasin ³		4 113 m ²		900 m ²	
	Secteur (1 ou 2)		1		2			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		6 099 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		2			
			SV/magasin ⁴		5 240 m ²		536 m ²	
	Secteur (1 ou 2)		1		2			
	Avant projet	Nombre de places	Total	484				
			Electriques/hybrides	2				
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	472				
			Electriques/hybrides	5				
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables	26				

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	5	
	Après projet	10	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	261 m ²	
	Après projet	525 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)