



PREFET DE LA CORSE-DU-SUD

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
DE LA PREFECTURE DE LA CORSE-DU-SUD**

Spécial n°71 du 21 juin 2016

SOMMAIRE

DPPCL BEA	avis de la commission nationale d'aménagement commercial portant sur l'extension de la galerie marchande attenante à un hypermarché "E LECLERC" qui s'implantera à SARROLA CARCOPINO
	avis de la commission nationale d'aménagement commercial portant sur l'extension de la galerie marchande "déportée" d'un ensemble commercial qui s'implantera à SARROLA CARCOPINO

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU le code de commerce ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU la demande de permis de construire N° PC 2A 271 15 018 M02 déposée à la mairie de Sarrola-Carcopino le 12 novembre 2015 ;
- VU les recours présentés par :
- la « SOCIETE AJACCIENNE DES GRANDS MAGASINS » (SAGM), la SNC « PMV », la SARL « CHOCOSHOP », la SARL « GUERRIERI Bernard », la SARL « CARDELLINA » et la SARL « EBANA », ledit recours conjoint enregistré le 19 février 2016, sous le n° 2935T-01,
 - la SARL « OPTIQUE RAILLARD », la SARL « PR OPTIQUE » et la SAS « LA BRASSERIE DU FINO », ledit recours conjoint enregistré le 22 février 2016, sous le n° 2935T-02,
 - la SAS « IMPERIAL DISTRIBUTION », ledit recours enregistré le 22 février 2016, sous le n° 2935T-03,
- lesdits recours dirigés contre l'avis favorable émis par la commission départementale d'aménagement commercial de la Corse-du-Sud en date du 6 janvier 2016, au projet présenté par la SARL « CORSICA COMMERCIAL CENTER (3C) » portant sur l'extension de 5 000 m² de la galerie marchande attenante à un hypermarché « E. LECLERC » qui s'implantera à Sarrola-Carcopino, portant la surface de vente de cette galerie marchande à 9 030 m² ;
- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 11 mai 2016 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 mai 2016 ;

Après avoir entendu :

M. Sébastien de PALMAERT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Jean-Claude TORRE, représentant la société « SAGM », Me Gwenaëlle LE FOULER et Me Samuel DELALANDE, avocats des requérants ;

M. Alexandre SARROLA, maire de Sarrola-Carcopino, M. François PADRONA, gérant de la SARL « CORSICA COMMERCIAL CENTER (3C) », M. François PIERRES, architecte, M. Bruno ZAGROUN, conseil de la société « AQUEDUC », et Me Sandrine BOUYSSOU, avocate ;

M. Guillaume LACROIX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 mai 2016 ;

- CONSIDÉRANT** qu'au cours de la même séance du 6 janvier 2016, la CDAC de la Corse-du-Sud a émis un avis favorable à l'extension de 2 077 m² de la galerie « déportée » d'un ensemble commercial qui s'implantera sur le même site que le présent projet, portant la surface de vente de cette galerie marchande à 2 826 m²; que ces deux projets sont examinés conjointement par la Commission nationale dans cette même séance ;
- CONSIDÉRANT** que le présent projet consiste en une modification substantielle d'un projet autorisé par la CNAC le 17 décembre 2014 pour la création, à proximité d'un magasin « PICARD », d'un ensemble commercial de 13 614 m² de surface de vente totale composé d'un hypermarché « E. LECLERC » de 8 835 m², d'une galerie marchande de 4 030 m² (20 boutiques) et d'une galerie marchande « déportée » de 749 m² (4 boutiques) ; que la demande d'extension sollicitée vise à créer, dans la galerie marchande attenante à l'hypermarché « E. LECLERC », une trentaine de boutiques totalisant 4 160 m² et deux moyennes surfaces spécialisées en équipement de la personne/équipement de la maison de 2 300 m² et 2 570 m² ;
- CONSIDÉRANT** que l'ensemble commercial projeté s'implantera sur le territoire de la commune de Sarrola-Carcopino, au nord-est d'Ajaccio, dont le centre-ville se situe à environ six kilomètres ; que, plus précisément, le terrain d'assise du projet est localisé lieudit « Baléone », à la pointe d'un triangle routier formé par la RT 22, la RT 20 et la RD 72, entre les deux zones d'activités commerciales et industrielles de « Baléone », au nord, et de « Caldaniccia », au sud ;
- CONSIDÉRANT** que la réalisation de cette opération, qui s'inscrit dans une zone de chalandise qui connaît une croissance démographique très dynamique, permettra de proposer aux populations qui résident au nord-est de l'agglomération ajaccienne et aux habitants des futurs logements en cours de construction à proximité immédiate du projet, une offre complète et diversifiée susceptible de limiter les déplacements motorisés de la clientèle vers Ajaccio ;
- CONSIDÉRANT** que cette nouvelle implantation va générer des flux de circulation supplémentaires, compris entre 1 500 et 2 500 véhicules/jour dans un secteur qui supporte d'ores et déjà un trafic soutenu ; que, toutefois, la création de deux nouveaux carrefours giratoires sur la RT 22 et sur la RD 72, validés par les collectivités territoriales concernées, est prévue ; que selon l'étude de trafic réalisée par un cabinet spécialisé en septembre 2015, étude qui prend en compte la réalisation de l'opération globale, (hypermarché, galeries marchandes et activités annexes), ces aménagements seront suffisants pour écouler les flux de circulation attendus à 2017 et 2025 ; que de plus, un autre giratoire a d'ores et déjà été réalisé en amont du projet, entre la RT 20 et la RD 72 ;
- CONSIDÉRANT** que des voies piétonnes et cyclistes seront créées aux abords du site, sur la RT 22 et la RD 72 ; que ces aménagements seront prolongés jusqu'aux logements en cours de construction, à proximité immédiate du futur ensemble commercial ;
- CONSIDÉRANT** que cette opération globale s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui vise à obtenir la certification « HQE » ; que la construction des bâtiments ira au-delà des exigences de la Réglementation Thermique (RT) 2012 ; que des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture de l'hypermarché ; que les toitures des galeries marchandes et de la jardinerie seront végétalisées ; que la création de 1 071 places de stationnement en sous-sol, sur un total de 2 069 places, l'aménagement d'un bassin de rétention de 3 073 m³ ainsi que l'installation de cuves de récupération des eaux pluviales contribueront à réduire l'imperméabilisation des sols ;
- CONSIDÉRANT** que le terrain d'assise du projet, qui ne présente aujourd'hui aucune caractéristique naturelle particulière, bénéficiera d'un traitement paysager de qualité contribuant à améliorer l'entrée de ville ; que globalement, cette opération prévoit la plantation de 470 arbres, de 2 700 arbustes et de 9 000 m² de plantes couvre-sol et vivaces ; que la surface dédiée aux espaces verts représentera 21 561 m², soit près de 20% de la parcelle, à laquelle s'ajouteront 29 152 m² de toitures végétalisées ; que la construction des bâtiments aura recours à des matériaux et à des procédés écoresponsables ;

CONSIDÉRANT que deux bâtiments destinés à l'exposition de produits régionaux seront installés au centre du parc de stationnement ; que le pétitionnaire s'est engagé à nouer des partenariats avec les producteurs locaux ; que le futur ensemble commercial proposera de nombreux services et équipements qui répondront aux nouvelles attentes de la clientèle et assureront son confort d'achat ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés.
- Emet un avis favorable au projet présenté par SARL « CORSICA COMMERCIAL CENTER (3C) » portant sur l'extension de 5 000 m² de la galerie marchande attenante à un hypermarché « E. LECLERC » qui s'implantera à Sarrola-Carcopino (Corse-du-Sud), portant la surface de vente de cette galerie marchande à 9 030 m².

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial


Michel Valdigué

Votes favorables : 7
Vote défavorable : 0
Abstention : 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU le code de commerce ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU la demande de permis de construire N° PC 2A 271 14 069 M03 déposée à la mairie de Sarrola-Carcopino le 12 novembre 2015 ;
- VU les recours présentés par :
- la « SOCIETE AJACCIENNE DES GRANDS MAGASINS » (SAGM), la SNC « PMV », la SARL « CHOCOSHOP », la SARL « GUERRIERI Bernard », la SARL « CARDELLINA » et la SARL « EBANA », ledit recours conjoint enregistré le 19 février 2016, sous le n° 2934T-01,
 - la SARL « OPTIQUE RAILLARD », la SARL « PR OPTIQUE » et la SAS « LA BRASSERIE DU FINO », ledit recours conjoint enregistré le 22 février 2016, sous le n° 2934T-02,
 - la SAS « IMPERIAL DISTRIBUTION », ledit recours enregistré le 22 février 2016, sous le n° 2934T-03,
- lesdits recours dirigés contre l'avis favorable émis par la commission départementale d'aménagement commercial de la Corse-du-Sud en date du 6 janvier 2016, au projet présenté par la SARL « CORSICA COMMERCIAL CENTER (3C) » portant sur l'extension de 2 077 m² de la galerie marchande « déportée » d'un ensemble commercial qui s'implantera à Sarrola-Carcopino, portant la surface de vente de cette galerie marchande à 2 826 m² ;
- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 11 mai 2016 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 mai 2016 ;

Après avoir entendu :

M. Sébastien de PALMAERT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Jean-Claude TORRE, représentant la société « SAGM », Me Gwenaëlle LE FOULER et Me Samuel DELALANDE, avocats des requérants ;

M. Alexandre SARROLA, maire de Sarrola-Carcopino, M. François PADRONA, gérant de la SARL « CORSICA COMMERCIAL CENTER (3C) », M. François PIERRES, architecte, M. Bruno ZAGROUN, conseil de la société « AQUEDUC », et Me Sandrine BOUYSSOU, avocate ;

M. Guillaume LACROIX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 mai 2016 ;

- CONSIDÉRANT** qu'au cours de la même séance du 6 janvier 2016, la CDAC de la Corse-du-Sud a émis un avis favorable à l'extension de 5 000 m² de la galerie marchande attenante à un hypermarché « E. LECLERC » qui s'implantera sur le même site que le présent projet, portant la surface de vente de cette galerie marchande à 9 030 m² ; que ces deux projets sont examinés conjointement par la Commission nationale dans cette même séance ;
- CONSIDÉRANT** que le présent projet consiste en une modification substantielle d'un projet autorisé par la CNAC le 17 décembre 2014 pour la création, à proximité d'un magasin « PICARD », d'un ensemble commercial de 13 614 m² de surface de vente totale composé d'un hypermarché « E. LECLERC » de 8 835 m², d'une galerie marchande de 4 030 m² (20 boutiques) et d'une galerie marchande « déportée » de 749 m² (4 boutiques) ; que la demande d'extension sollicitée vise à créer, dans la galerie marchande « déportée », quatre boutiques totalisant 510 m² et une jardinerie de 2 316 m² ;
- CONSIDÉRANT** que l'ensemble commercial projeté s'implantera sur le territoire de la commune de Sarroia-Carcopino, au nord-est d'Ajaccio, dont le centre-ville se situe à environ six kilomètres ; que, plus précisément, le terrain d'assise du projet est localisé lieudit « Baléone », à la pointe d'un triangle routier formé par la RT 22, la RT 20 et la RD 72, entre les deux zones d'activités commerciales et industrielles de « Baléone », au nord, et de « Caldaniccia », au sud ;
- CONSIDÉRANT** que la réalisation de cette opération, qui s'inscrit dans une zone de chalandise qui connaît une croissance démographique très dynamique, permettra de proposer aux populations qui résident au nord-est de l'agglomération ajaccienne et aux habitants des futurs logements en cours de construction à proximité immédiate du projet, une offre complète et diversifiée susceptible de limiter les déplacements motorisés de la clientèle vers Ajaccio ;
- CONSIDÉRANT** que cette nouvelle implantation va générer des flux de circulation supplémentaires, compris entre 1 500 et 2 500 véhicules/jour dans un secteur qui supporte d'ores et déjà un trafic soutenu ; que, toutefois, la création de deux nouveaux carrefours giratoires sur la RT 22 et sur la RD 72, validés par les collectivités territoriales concernées, est prévue ; que selon l'étude de trafic réalisée par un cabinet spécialisé en septembre 2015, étude qui prend en compte la réalisation de l'opération globale, (hypermarché, galeries marchandes et activités annexes), ces aménagements seront suffisants pour écouler les flux de circulation attendus à 2017 et 2025 ; que de plus, un autre giratoire a d'ores et déjà été réalisé en amont du projet, entre la RT 20 et la RD 72 ;
- CONSIDÉRANT** que des voies piétonnes et cyclistes seront créées aux abords du site, sur la RT 22 et la RD 72 ; que ces aménagements seront prolongés jusqu'aux logements en cours de construction, à proximité immédiate du futur ensemble commercial ;
- CONSIDÉRANT** que cette opération globale s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui vise à obtenir la certification « HQE » ; que la construction des bâtiments ira au-delà des exigences de la Réglementation Thermique (RT) 2012 ; que des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture de l'hypermarché ; que les toitures des galeries marchandes et de la jardinerie seront végétalisées ; que la création de 1 071 places de stationnement en sous-sol, sur un total de 2 069 places, l'aménagement d'un bassin de rétention de 3 073 m³ ainsi que l'installation de cuves de récupération des eaux pluviales contribueront à réduire l'imperméabilisation des sols ;
- CONSIDÉRANT** que le terrain d'assise du projet, qui ne présente aujourd'hui aucune caractéristique naturelle particulière, bénéficiera d'un traitement paysager de qualité contribuant à améliorer l'entrée de ville ; que globalement, cette opération prévoit la plantation de 470 arbres, de 2 700 arbustes et de 9 000 m² de plantes couvre-sol et vivaces ; que la surface dédiée aux espaces verts représentera 21 561 m², soit près de 20% de la parcelle, à laquelle s'ajouteront 29 152 m² de toitures végétalisées ; que la construction des bâtiments aura recours à des matériaux et à des procédés écoresponsables ;

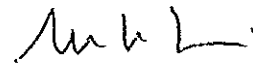
CONSIDÉRANT que deux bâtiments destinés à l'exposition de produits régionaux seront installés au centre du parc de stationnement ; que le pétitionnaire s'est engagé à nouer des partenariats avec les producteurs locaux ; que le futur ensemble commercial proposera de nombreux services et équipements qui répondront aux nouvelles attentes de la clientèle et assureront son confort d'achat ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés.
- Emet un avis favorable au projet présenté par SARL « CORSICA COMMERCIAL CENTER (3C) » portant sur l'extension de 2 077 m² de la galerie marchande « déportée » d'un ensemble commercial qui s'implantera à Sarrola-Carcopino (Corse-du-Sud), portant la surface de vente de cette galerie marchande à 2 826 m².

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Michel Valdigué

Votes favorables : 7
Vote défavorable : 0
Abstention : 1