



Réf. : 2023-05

Nice, le 15 DEC. 2023

Avis n° 2023-05

**de la commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes,
portant sur la création de l'ensemble commercial Cœur de Carnolès d'une surface de vente
de 2 243 m² à Roquebrune-Cap-Martin**

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code du commerce ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021.325 du 10 mars 2021 portant renouvellement de la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour le département des Alpes-Maritimes ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-703 du 22 septembre 2023 portant modification de la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour le département des Alpes-Maritimes ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-1007 du 22 novembre 2023 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial appelée à statuer sur la présente demande ;

Vu la demande de permis de construire n° PC 00610423H0024 valant autorisation d'exploitation commerciale, pour la création de l'ensemble commercial « Cœur de Carnolès » d'une surface de vente de 2 243 m² comprenant une moyenne surface alimentaire à l'enseigne « Super U », 3 boutiques et 5 pistes de drive à Roquebrune Cap-Martin ;

– déposée par la société SCCV Cœur de Carnolès dont le siège social se situe 455 Promenade des Anglais à Nice, représentée par les sociétés par actions simplifiée :

- Icade Promotion, représentée par M. Monsieur Fabien MITOIRE directeur régional ;
- Emerige Méditerranée, représentée par Monsieur Alexandre EBEL, directeur général ;

– réceptionnée par le secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial le 16 octobre 2023, enregistrée sous le numéro 2023-05 et déclarée complète le 10 novembre 2023 ;

Vu le rapport d'instruction portant avis favorable établi par la direction départementale des territoires et de la mer le 30 novembre 2023 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission ;

Considérant que le présent avis porte sur la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale concernant la création de l'ensemble commercial « Cœur de Carnolès » d'une surface de vente de 2 243 m² comprenant une moyenne surface à l enseigne « Super U » d'une surface de vente de 1 520 m², 3 boutiques totalisant 723 m² de surface de vente et 5 pistes de drive d'une emprise au sol de 65 m² à Roquebrune-Cap-Martin ;

Considérant que le projet répond de manière satisfaisante aux critères d'évaluation prévus par l'article L.752-6 du Code de commerce et que la direction départementale des territoires et de la mer propose un avis favorable au projet ;

Considérant qu'il est proposé de retenir les éléments de décision suivants :

1) en matière d'aménagement du territoire :

Ce projet s'établit en renouvellement urbain prenant place à l'emplacement occupé par l'ancienne base aérienne militaire 943 (BA 943) dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Carnolès et n'entraîne pas de consommation d'espace. Ce projet immobilier en mixité fonctionnelle sous la forme d'un éco-quartier, est composé de 10 bâtiments, comprenant un ensemble commercial, des logements, des équipements publics, des espaces verts et des voies de circulation apaisées.

L'ensemble commercial d'une surface de vente de 2 243 m², s'implante en rez-de-chaussée des bâtiments 2, 4, 6 et 8, desservi par une voie apaisée et arborée. Il comporte une moyenne surface alimentaire « Super U » d'une surface de vente de 1 520 m², issue du transfert d'un supermarché localisé à environ 300 mètres, de 3 boutiques relevant du secteur 1 « commerces de détail à prédominance alimentaire » totalisant 723 m² de surface de vente, et 5 pistes de drive d'une emprise au sol de 65 m².

Il est localisé en centre-ville proche d'habitations et de commerces, à proximité immédiate, et directement relié par une passerelle à la gare SNCF ; il dispose de 780 places de stationnement en sous-sol, dont 119 pour l'ensemble commercial, ainsi que 25 places pour motos et 15 places pour les vélos. Les places de stationnement, tout comme les pistes de drive, sont positionnées en sous-sol et les voies d'accès directement en entrée de site limitant la circulation routière en son cœur.

L'étude de trafic jointe au dossier de demande a estimé que l'ensemble du projet mixte générera en heure de pointe du soir, soit la période la plus chargée, un trafic conséquent estimé à une moyenne de 2 780 véhicules par jour, dont 1 335 véhicules pour jour pour le volet commercial, pondéré par la prise en compte du report modal et du foisonnement entre ses différentes fonctions. Selon cette même étude, l'avenue de Monléon desservant cette opération, et les deux carrefours situés à ses extrémités en intersection avec l'Avenue de Verdun au nord et l'avenue de la Paix au sud, seraient en mesure d'absorber le trafic généré.

2) en matière de développement durable :

Le projet s'inscrit dans la démarche Eco-quartier ainsi que dans plusieurs labels, tels que Bâtiment durable méditerranéen, Bâtiment énergie Environnement, E+C- et Biodiversity ; Il sera fait usage de béton bas carbone et d'une conception bioclimatique, avec des bâtiments orientés vers le sud. Ces derniers établis en restanque selon la topographie du site sont séparés par des espaces de végétation constituant des îlots de fraîcheur répartis dans le quartier.

S'agissant de la performance énergétique des bâtiments, le projet respecte les normes de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Il sera doté d'énergies renouvelables par la géothermie, des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment 7 sur une superficie de 206 m² et pour une puissance de 50 Kw, de toitures végétalisées, ainsi que de dispositifs d'économie d'énergie dont un chauffage par pompe à chaleur pour l'ensemble de la ZAC.

Le supermarché « Super U » sera équipé d'un éclairage à LED et des panneaux frigorifiques à double paroi et les trois boutiques auront l'obligation de respecter une charte d'économie d'énergie.

Le projet crée en outre 8 841 m² d'espaces verts comportant 82 arbres, dont 3 315 m² sur le lot commercial. La présence d'un parc entre les commerces et la gare SNCF contribue à valoriser l'insertion paysagère du projet.

3) en matière de protection des consommateurs :

Le projet propose aux futurs clients de l'ensemble commercial, un cadre de vie attrayant et apaisé avec des espaces verts et une rambla.

Le transfert et l'agrandissement d'une supérette à l'enseigne « U Express » existante, située à 300 mètres du projet et de plus petite taille avec une surface de vente de 556 m², par la création d'une moyenne surface alimentaire « Super U », et l'implantation des 3 boutiques relevant également du secteur 1 « commerces de détail à prédominance alimentaire » permettent d'étoffer significativement l'offre de vente à destination des habitants du centre-ville de Roquebrune-Cap-Martin et du futur quartier. De plus, la moyenne surface mettra en vente des produits issus de filières locales dont notamment les bières « La Mentounasc » et les confitures « Herbin » provenant de Menton.

Ce nouveau centre commercial contribuera en outre à meilleur confort d'achat, et à réduire l'évasion commerciale vers les pôles commerciaux voisins de Monaco, Menton et Vintimille.

Par ailleurs, la commercialisation des boutiques sera réalisée en concertation avec la mairie de Roquebrune-Cap-Martin et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).

Les locaux de la superette U seront loués au groupe scolaire de l'Ogec Saint-Joseph pour la tenue d'activités extra scolaires.

Enfin, ce projet commercial contribuera à créer 48 emplois dont 33 pour la moyenne surface « Super U ».

Ont voté pour l'autorisation :

- M. Daniel BISO, adjoint au maire de Roquebrune-Cap-Martin, représentant le maire de Roquebrune-Cap-Martin, commune d'implantation du projet ;
- Mme Marinella GIARDINA, adjointe au maire de Menton, représentant M. le président de la communauté d'agglomération de la Riviera Française ;
- M. Jean-Claude ALARCON, adjoint au maire de Menton, représentant l'établissement public de coopération intercommunale en charge du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération de la Riviera Française ;

- M. Bernard CHAIX, conseiller départemental, représentant de M. le président du conseil départemental ;
- M. Pierre-Jean ABRAINI, personnalité qualifiée, membre du collège « aménagement du territoire et développement durable » ;
- M. Christophe DUBLY, personnalité qualifiée, membre du collège « aménagement du territoire et développement durable » ;
- Mme Maria BOQUET, personnalité qualifiée, membre du collège « consommation et protection des consommateurs ».
- M. Gérald VAUDEY, personnalité qualifiée, membre du collège « consommation et protection des consommateurs ».

Dans ces conditions, la commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes, réunie à Nice le 6 décembre 2023,

DÉCIDE

Article 1er :

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la société SCCV Cœur de Carnolès dont le siège social se situe 455 Promenade des Anglais à Nice, représentée par les sociétés par actions simplifiées :

- Icade Promotion, représentée par M. Monsieur Fabien MITOIRE directeur régional ;
- Emerige Méditerranée, représentée par Monsieur Alexandre EBEL, directeur général ;

pour création de l'ensemble commercial « Cœur de Carnolès » d'une surface de vente de 2 243 m² comprenant une moyenne surface à l enseigne « Super U » d'une surface de vente de 1 520 m², 3 boutiques totalisant 723 m² de surface de vente, et 5 pistes de drive d'une emprise au sol de 65 m² à Roquebrune-Cap-Martin, dans le cadre de la demande permis de construire n° 00610423H0024, reçoit un avis favorable.

Article 2 :

En application de l'article R.752-44 du code du commerce, le tableau récapitulatif des caractéristiques du projet est joint à cette décision.

La présente décision fera l'objet des notifications et publications prévues à l'article R.752-19 du Code de commerce.

Article 3 :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en application de l'article L.752-17 du Code de commerce et dans les conditions prévues aux articles R.752-30 et suivants dudit code.


*Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522*
Philippe LOOS

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 | | <i>0m²</i> | | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | | 0 | | | | |
| | | | SV/magasin ¹ | | <i>0 m²</i> | | | | |
| | Secteur (1 ou 2) | | | | | | | | |
| | Après projet | Surface de vente (SV) totale | | 2243 m ² | 1 supermarché U de 1520 m ² et 3 commerces de 723 m ² | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | | 1 | | | | |
| SV/magasin ² | | | Super U : 1520 m ² | | | | | | |
| Secteur (1 ou 2) | | 1 | | | | | | | |
| Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6) | Avant projet | Nombre de places | Total | 0 | | | | | |
| | | | Electriques/hybrides | 0 | | | | | |
| | | | Co-voiturage | 0 | | | | | |
| | | | Auto-partage | 0 | | | | | |
| | | | Perméables | 0 | | | | | |
| | Après projet | Nombre de places | Total | 119 | | | | | |
| | | | Electriques/hybrides | 24 | | | | | |
| | | | Co-voiturage | 0 | | | | | |
| | | | Auto-partage | 0 | | | | | |
| | | | Perméables | 0 | | | | | |

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 | 0 | |
| | Après projet | 5 | |
| Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²) | Avant projet | <i>0 m²</i> | |
| | Après projet | 65 m ² | |

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522


Philippe LOOS

¹ 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 ».

² Cf. (2)