

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n° PC 017 336 20 P0013 déposée le 14 août 2020 auprès de la Mairie de Saint Georges des Coteaux ;
- VU** le recours présenté par la société « FAITES VOUS-MEMES », enregistré le 4 novembre 2020 par le secrétariat de la CNAC sous le numéro P 02122 17 20T01 et le recours conjoint présenté par les sociétés « SAINTONGEISE DE BRICOLAGE », « PASCOR », « BARLEY », « NAOUSSA », « LYNET », « STEPHE » enregistré le 13 novembre 2020, sous le n° P02122 17 20T02 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Charente-Maritime du 7 octobre 2020, concernant le projet, porté par la société (SA) « L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE », de création d'un magasin de bricolage à l'enseigne « LEROY MERLIN » d'une surface de vente de 9 510 m², à Saint-Georges-des-Coteaux ;
- VU** l'avis défavorable de la commission nationale d'aménagement commercial du 21 janvier 2021, autorisant la société pétitionnaire à la saisir directement conformément aux dispositions de l'article L.752-21 du code de commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire n° PC 017 336 22 P0021, valant autorisation d'exploitation commerciale et saisine directe de la commission nationale par la société pétitionnaire, déposée le 14 octobre 2022 en mairie de Saint-Georges des Coteaux et enregistrée par le secrétariat de la CNAC sous le numéro P 04601 17 20N ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 21 février 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 février 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Thierry BLOSSE, gérant de la société « FAITES VOUS-MEME » ; M. LENNE, gérant de la société « BRICOMARCHE » ; Me. Anne-Laure PONSARD, avocate et Me. Céline CAMUS, avocate ;

M. Frédéric ROUAN, maire de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux (par audioconférence) ; M. Ludovic MUYS, responsable développement « LEROY MERLIN » ; Mme. Nathalie TYCHON, responsable conception « LEROY MERLIN » ; Me. Marie-Anne RENAUX, avocate ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 23 février 2023 ;

CONSIDERANT que la société pétitionnaire a fait évoluer son projet afin de prendre en compte les motifs de l'avis défavorable émis par la commission nationale d'aménagement commercial le 21 janvier 2021 ;

- CONSIDERANT** que le porteur de projet a fait évoluer son projet en prévoyant dorénavant de diminuer de 250 m² la surface de vente projetée, soit l'édification d'un « LEROY MERLIN » de 11 866 m² ; que dans le même temps, 5 pistes de ravitaillement supplémentaires ont été ajoutées, portant leur nombre à 23. L'emprise au sol du futur drive passant de 978 à 1 400 m² (+ 422 m²) ;
- CONSIDERANT** en premier lieu que le pétitionnaire a pris le parti de réduire la surface de plancher de son projet, celle-ci passant de 9 256 m² à 8 389 m² (- 867 m²) ; que la surface de vente sollicitée passe par la même occasion de 9 510 m² à 8 609 m² (- 901 m²) ; que le porteur de projet prévoit également de diminuer le nombre de places de stationnements, celles-ci passant de 267 à 254 unités (- 13 places) ; que le nombre d'emplacements perméables passe de 183 à 249 ; qu'ainsi, ces évolutions sont de nature à répondre aux attendus en matière de compacité, bien que les aménagements projetés restent de plain-pied ;
- CONSIDERANT** en deuxième lieu que le pétitionnaire indique que la diminution de l'emprise au sol du bâtiment permet de créer davantage d'espaces verts de pleine terre : 14 914 m² à 16 628 m² (+ 1 714 m²) ; que de surcroît, la quasi-totalité du parc de stationnement est rendu perméable (hormis les 5 places PMR) et une grande partie de la toiture sera végétalisée : 1 460 m² à 9 398 m² (+ 7 938 m²) ; qu'ainsi, la part des surfaces perméables évolue favorablement, passant de 17 021 m² / 39,1% à 20 221 m² (+3 200 m²) / 46 % ; que ces évolutions sont de nature à répondre aux attendus de la Commission nationale en matière de lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- CONSIDERANT** en troisième lieu qu'outre, la forte augmentation de la toiture végétalisée, le pétitionnaire prend le parti d'équiper 1 890 m² de la cour des matériaux avec des panneaux photovoltaïques ; que par ailleurs, une nouvelle démarche de prise en compte globale de la biodiversité du site participe désormais à l'amélioration de la notion de développement durable, notamment sur les questions de prise en considération et de gestion de la ressource en eau ; que ces évolutions sont de nature à répondre aux attendus de la Commission nationale en matière de développement durable.
- CONSIDERANT** en quatrième lieu que l'étude de flux jointe au dossier de demande a été amendée ; que les nouveaux éléments transmis par le cabinet d'étude font état du fait que le volume général du trafic suite au projet est considéré comme faible ; qu'ainsi, les infrastructures garderont des capacités résiduelles satisfaisantes malgré l'augmentation du trafic escomptée ; que ces précisions sont de nature à garantir le fait que le projet n'aura que des impacts limités sur les flux de circulation ;
- CONSIDERANT** enfin que, de sa propre initiative, le pétitionnaire a récemment opter pour une demande de certification « BREEAM Excellent » du projet ; qu'en outre, en complément du système de noues initialement projeté sur l'ensemble du site, le porteur de projet envisage désormais la création de 2 mares végétalisées en entrée de site et à l'arrière du bâtiment, pour une meilleure gestion des eaux ainsi qu'une meilleure qualité de la biodiversité sur le site ; qu'enfin, s'agissant de la protection des consommateurs, le pétitionnaire envisage désormais de créer 4 aires de repos végétalisées au sein de l'espace de stationnement qui viendront encore améliorer le confort d'achat de la clientèle ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond désormais aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet, porté par la société (SA) « L'IMMOBILIER LEROY MERLIN FRANCE », de création d'un magasin de bricolage à l'enseigne « LEROY MERLIN » de 8 609 m² de surface de vente à Saint-Georges-des-Coteaux (Charente-Maritime).

Votes favorables : 6
Vote défavorable : 1

Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,

Anne BLANC

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

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°P 04601 17 20N DU 23/02/2023
 (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)		43 501 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
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	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	0
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		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)	16 628m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	9 398 m ² de toitures végétalisées	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752- 6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 890 m ² de panneaux photovoltaïques au-dessus de la cour à matériaux	
	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		0m ²		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre			
			SV/magasin ³			
			Secteur (1 ou 2)			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Après projet	Surface de vente (SV) totale		8 609 m ²		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1	
			SV/magasin ⁴		8 609 m ²	
			Secteur (1 ou 2)		2	
Avant projet	Nombre de places	Total	0			
		Electriques/hybrides	0			
		Co-voiturage	0			
		Auto-partage	0			
		Perméables	0			
	Après projet	Nombre de places	Total	254		
			Electriques/hybrides	0		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	249		

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	0		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0		
	Après projet	0		

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)