

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** l'arrêté du maire de Rémire-Montjoly en date du 30 juillet 2021 accordant un permis de construire n° PC 973 309 21 10022 ;
- VU** le recours exercé par la société « SOGEDIG » enregistré le 3 janvier 2022 sous le numéro P 03982 973 21R0, dirigé contre l'avis favorable tacite de la commission départementale d'aménagement commercial de Guyane intervenu le 17 juillet 2021 et relatif à la création d'un magasin de bricolage à l'enseigne « MR. BRICOLAGE » d'une surface de vente de 6 184 m² à Rémire-Montjoly ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial émis le 21 avril 2022 avec la faculté de la saisir directement conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 14 octobre 2022 à la mairie de Rémire-Montjoly sous le numéro PC 973 309 22 10106 ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré, dans la surface de vente demandée, les 202 m² correspondant au sas d'entrée du magasin ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 mars 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 27 février 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Christian EUDES, représentant la société « SOGEDIG » ;

Me Marie-Anne RENAUX, avocate ;

M. Claude PLENET, maire de Rémire-Montjoly ;

M. Damien de LONGUEVILLE, représentant les sociétés « PLATINIUM CENTER » et « UNEBAM » ;

M. Stéphane GANG, représentant le cabinet « LE RAY » ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 9 mars 2023 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet, qui consiste en la création d'une enseigne de bricolage à l'enseigne « MR. BRICOLAGE » sur une parcelle située à 4,4 kilomètres de centre-ville de Rémire-Montjoly et à 5,5 kilomètres du centre-ville de Cayenne ; que le site du projet est en continuité du tissu urbain existant, à proximité d'une zone d'habitat et d'une zone d'activité « Collery » ;
- CONSIDÉRANT** que la population de la zone de chalandise a augmenté de 22 % entre 2009 et 2019 ; que cette augmentation est même de 39 % sur la seule commune de Rémire-Montjoly ; que le projet contribuera à répondre aux besoins de la population en forte augmentation ;
- CONSIDÉRANT** que le pétitionnaire a joint à son dossier une nouvelle analyse d'impact recensant les locaux vacants situés à proximité du projet ; que cette analyse d'impact indique que ces locaux vacants, au nombre de 4 unités, ne peuvent accueillir le projet ;
- CONSIDÉRANT** que dans le cadre de son nouveau projet, le demandeur a modifié le projet architectural de manière qualitative ; que l'ensemble des façades sera traité par des panneaux sandwich isolants et des parties vitrées en double vitrage avec protection solaires ; que les façades principales seront traitées avec des matériaux nobles et naturels comme le bois et des murs végétalisés ; que le nouveau projet architectural présente ainsi un aspect moins massif ; qu'il est prévu l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture sur 2 380 m² soit 30 % de la toiture et de végétaliser les 70% de toiture restants ;
- CONSIDÉRANT** que si le projet prendra place sur une parcelle naturelle de 33 525 m² ; que pour limiter l'imperméabilisation du site, le nouveau projet prévoit de réduire la surface plancher du bâtiment à construire de 8 601 m² à 7 680 m² (- 921 m²) et de perméabiliser les 245 places de stationnement sur 5 774 m² ;
- CONSIDÉRANT** que les espaces verts s'étendront sur 14 159 m² soit 42 % du foncier ; qu'il est prévu la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement ; que, dans le cadre du nouveau projet, le taux de perméabilisation passera de 42 % à 59 % du foncier ; que deux bassins d'une surface totale de 1 180 m² permettront d'accueillir les eaux pluviales ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours P 03982 973 21R01 de la société « SOGEDIG » ;
- émet un avis favorable au projet présenté par les sociétés « PLATINIUM CENTER » et « UNEBAM » et portant sur la création d'un magasin de bricolage à l'enseigne « MR. BRICOLAGE » d'une surface de vente de 6 386 m² à Rémire-Montjoly (Guyane).

Votes favorables : 4
 Votes défavorables : 3
 Abstention : 1

La Présidente de la Commission
 nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS ¹ DE LA CNAC² N°P 04665 973 21N DU
09 / 03 / 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)		33 525 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AS 237, AS 238	
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)	14 159 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	5 300 m ² en toiture (70 % de la surface toiture)	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	5 774 m ² en pavés drainants	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	2 380 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 <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i> Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		0 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		0				
			SV/magasin ³						
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		6386 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ⁴		6386m ²				
		Secteur (1 ou 2)		2					
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	0					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
	Perméables								
	Après projet	Nombre de places	Total	245					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables	245					

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

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)