

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial, kk

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 030 189 21P 0467 déposée le 22 décembre 2021 à la mairie de Nîmes ;
- VU** les recours exercés par la société « NIMES COUPOLE », enregistré le 8 août 2022 sous le numéro P 04333 30 22RT01 ; par l'association des commerçants du centre commercial « LA COUPOLE DES HALLES », enregistré le 12 août 2022 sous le numéro P 04333 30 22RT02 ; par l'association « EN TOUTE FRANCHISE, DEPARTEMENT DU GARD », enregistré le 16 août 2022 sous le numéro P 04333 30 22RT03 et par l'association « OFFICE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE NIMES », enregistré le 25 août 2022 sous le numéro P 04333 30 22RT04,
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Gard du 5 juillet 2022 concernant le projet, porté par la société « NEMAU », de création, à Nîmes, d'un ensemble commercial de 4 695 m² de surface de vente, composé de 17 boutiques pour 2 992 m² et de 3 moyennes surfaces pour 1 703 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 22 novembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 novembre 2022 ;

Après avoir entendu :

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

Mme. Valérie BENIER et M. Daniel KOHEN, représentants l'association « OFFICE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE NIMES » ; Mme. Martine DONNETTE et M. Claude DIOT, représentants l'association « EN TOUTE FRANCHISE » ; Me. Philippe TOSI, avocat ; Me. Rémy DEMARET, avocat ;

M. Julien PLANTIER, 1^{er} adjoint au maire de Nîmes ; M. Fabien BONICEL, représentant la société « NEMAU » ; M. Bertrand BOULLE, conseil, société « MALL & MARKET » ; M. Julien BOURRIE, architecte ;

M. Renaud RICHIÉ, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 24 novembre 2022 ;

CONSIDERANT que le projet se situe au sud de l'agglomération nîmoise, à proximité immédiate des zones commerciales du « Mas des Vignolles », de « Ville Active » et plus globalement de nombreux éléments structurants de l'agglomération ;

- CONSIDERANT** que la zone de chalandise du projet a été déterminée par le pétitionnaire en retenant un temps maximal de parcours en voiture de 10 minutes en voitures/transports en commun ; que cette délimitation de la zone de chalandise exclue de facto l'ensemble des quatre requérants qui exercent, ou représentent des commerçants exerçant au sein du centre-ville de Nîmes, lequel n'est qu'à environ 3 kilomètres du site d'implantation du projet ;
- CONSIDERANT** que le projet porte sur un équipement structurant de l'agglomération nîmoise, à savoir le stade de football de la ville ; que de surcroît, le caractère mixte de l'opération (résidence étudiante, logements, hôtels,...) est de nature à détourner les chalands du centre-ville de la commune ; que par ailleurs, le projet prévoit la création de 17 boutiques de moins de 300 m² de surface de vente, dont le secteur d'activité portera hypothétiquement sur de l'alimentaire ou du non alimentaire ; qu'en l'état du dossier de demande, et du caractère imprécis du projet commercial, il est permis d'admettre que le projet est de nature à impacter significativement les petits commerces de proximité d'ores et déjà présents au sein de l'agglomération nîmoise et notamment au centre-ville de Nîmes ; qu'ainsi il appartient à la Commission nationale d'aménagement commercial de redessiner la zone de chalandise du projet afin d'y inclure notamment le centre-ville nîmois ; qu'en conséquence, les quatre recours susvisés sont recevables ;
- CONSIDERANT** qu'en l'absence de précisions sur la nature des 17 cellules commerciales projetées de moins de 300 m² de surface de vente, aucune garantie n'est ainsi apportée quant à l'articulation du projet avec les commerces et artisans présents sur le territoire nîmois ; qu'aucun comité de suivi quant à la commercialisation des futures cellules n'a par exemple été institué en lien avec les collectivités locales ; qu'ainsi le projet est de nature, en l'état, à porter atteinte à la préservation des commerces de proximité du territoire nîmois ;
- CONSIDERANT** qu'il ressort de l'étude de trafic que la route départementale n°42 est actuellement fortement fréquentée (24 000 véhicules/jours) ; que le giratoire C3 présenterait également, au stade projetée, des dysfonctionnements à l'heure de pointe du soir ; qu'en réponse à ces dysfonctionnement, le pétitionnaire indique simplement que la ville de Nîmes a pris acte des préconisations de l'étude de trafic sans pour autant apporter une solution de nature à remédier auxdits dysfonctionnement ; qu'ainsi le projet est de nature, en l'état, à impacter négativement les flux de circulation aux abords du site ;
- CONSIDERANT** qu'il ressort également de l'étude de trafic que la desserte cycliste du site n'est pas optimale à l'heure actuelle en raison d'infrastructures de mauvaise qualité ; que le nouveau plan vélo métropolitain est uniquement au stade de la concertation ; qu'ainsi aucune mesure concrète n'est à ce jour actée afin d'améliorer la desserte cyclable du secteur ;
- CONSIDERANT** que le projet respectera uniquement les dispositions de la RT 2012 sans tendre vers la RE 2020 ; que par ailleurs, le pétitionnaire précise qu'en matière d'énergie renouvelable, les immeubles qui ne sont pas équipés immédiatement de panneaux photovoltaïques auront tout de même une toiture solarisable ce qui permettra, à terme, d'augmenter le potentiel photovoltaïque ; qu'ainsi les acquéreurs de ces immeubles pourront aisément équiper leurs toitures selon le pétitionnaire ; que toutefois, aucune garantie sur l'effectivité de tels aménagements n'est apportée, témoignant d'un manque d'ambition du projet en matière de développement durable à la fois en matière d'isolation thermique des bâtiments et de panneaux solaires ;
- CONSIDERANT** enfin que l'étude de trafic rapporte la présence d'un panneau publicitaire obstruant la vue des clients en sortie de site ; que le pétitionnaire remet en cause la dangerosité de ce dispositif et reste évasif sur les suites à donner ; qu'ainsi le projet reste de nature, en l'état, à porter atteinte à la sécurité des consommateurs ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas assez aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet de la société « NEMAU », avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 9
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

