

# R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 033 366 22 J0047 déposée le 11 mai 2022 à la mairie de Saint-André-de-Cubzac ;
- VU** le recours exercé par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 25 août 2022 sous le numéro P04353 33 22RT01, dirigé contre l'avis favorable tacite de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde du 19 juillet 2022 concernant le projet de la société (SA) « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » portant extension de 1 975 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 2 436 m<sup>2</sup> à 4 411 m<sup>2</sup> par :
- extension de 1 275 m<sup>2</sup>, via démolition/reconstruction, d'un supermarché « INTERMARCHE » passant de 2 363 m<sup>2</sup> à 3 577 m<sup>2</sup> et de sa galerie marchande accolée passant de 73 m<sup>2</sup> à 134 m<sup>2</sup>,
  - création de 3 nouvelles cellules commerciales déportées totalisant 700 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- et création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 4 pistes de ravitaillement et 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Saint-André-de-Cubzac (Gironde) ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 6 décembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 novembre 2022 ;

Après avoir entendu :

Mme. Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Marion GIRARD, avocate ;

Mme Hélène RICHET, adjointe au maire de Saint-André-de-Cubzac ;

MM. Nicolas CHAUVIN, Brahim REGUIEG et Bruno FILLIPI et Mme Nadia DALMAS, représentant le porteur du projet ;

M. Romain TALAMONI, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 8 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que le projet s'implantera en entrée du centre-ville de Saint-André-de-Cubzac, à 900 m au Sud-Ouest de celui-ci et à 30 km de Bordeaux ;

**CONSIDERANT** que le projet d'extension participera à la modernisation et à la restructuration complète du site qui compte actuellement, outre deux maisons d'habitation abandonnées, un ensemble commercial « INTERMARCHE » existant depuis 1989 et deux friches.(ancien magasin « BRICOMARCHE » et ancien bowling) ;

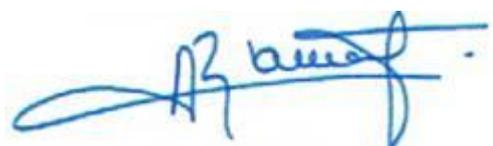
- CONSIDERANT** qu'au cours de la période de 2009 – 2019, la population de la zone de chalandise et celle de Saint-André-de-Cubzac sont en forte progression démographique, respectivement de + 18,82 % et de + 32,70 %,
- CONSIDERANT** que les deux nouvelles cellules indépendantes créées accueilleront l'enseigne BIOCOOP et un magasin de type quincaillerie ; qu'à ce stade, l'activité de la troisième cellule commerciale n'est pas précisée ; que néanmoins, le porteur du projet s'est engagé à ce qu'elle ne soit pas liée au secteur de la santé ou la beauté, déjà fortement représenté en centre-ville ; qu'ainsi, la complémentarité du projet avec les commerces de proximité permettra de dynamiser l'attractivité globale de la commune et de réduire l'évasion commerciale constatée vers les pôles commerciaux de Bordeaux (à 30 km) et de Libourne à (20km) ;
- CONSIDERANT** que le projet n'impactera pas le trafic routier ; que les véhicules de livraisons auront un accès dissocié de celui du flux des véhicules légers ; qu'ainsi, le risque de conflit d'usage sur le site sera réduit ;
- CONSIDERANT** que le projet sera réalisé sur un même terrain d'assiette ; que les démolitions envisagées réduiront l'emprise au sol des bâtiments de 9 501 m<sup>2</sup> à 8 489 m<sup>2</sup> ; que l'emprise au sol de l'aire de stationnement et de circulation des véhicules passera de 16 881 m<sup>2</sup> à 9 839 m<sup>2</sup> ;
- CONSIDERANT** que le projet améliorera nettement la perméabilisation du site qui passera de 14,5 à 42 % du terrain d'assiette ; que les espaces verts de pleine terre qui représentent actuellement 4 415 m<sup>2</sup>, soit 15 % de l'assiette foncière passeront à 8 968 m<sup>2</sup>, soit 29 % de celle-ci ; que le projet prévoit la suppression de 127 des 396 places de stationnement actuellement imperméables ; qu'en outre, 98,5 % des 269 places restantes seront perméabilisées ;
- CONSIDERANT** que l'isolation des différents bâtiments respectera la RT 2012; que 2 060 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques seront installés en toiture du bâtiment « INTERMARCHE », et que plus de 50 % de la toiture des 3 cellules indépendantes sera végétalisée ;
- CONSIDERANT** enfin que le projet améliorera significativement la végétalisation de l'ensemble commercial ; qu'afin de limiter l'aspect visuel du bâtiment ; il est prévu la plantation d'une haie de type « bocagère », des plantations de différentes hauteurs ainsi que de nouvelles haies de type champêtre; qu'enfin, le projet prévoit 700 mètres de haie vive et la plantation de 226 arbres de hautes et moyennes tiges en complément aux 37 existants ;
- CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- admet le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet susvisé porté par la société (SA) « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES », à Saint-André-de-Cubzac (Gironde).

**Votes favorables : 4**  
**Votes défavorables : 3**  
**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC