

R É P U B L I Q U E F R A N C A I S E

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** la demande de permis de construire n° PC 47233 22 F0009 déposée le 5 août 2022 en mairie de Sainte-Bazeille ;
- VU** le recours formé par :
- la société « JEANDIS » enregistré le 12 janvier 2023 sous le n° P 04709 47 22RT01 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Lot-et-Garonne en date du 14 décembre 2022 relatif au projet présenté par la société « du Moulin », concernant :
- l'extension de 581 m² de la surface de vente d'un supermarché à l enseigne « SUPER U » et régularisation d'un kiosque alimentaire existant de 10 m² portant la surface de vente du supermarché de 2043 m² à 2 624 m²,
 - et agrandissement 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, à l'enseigne sous l'enseigne « U DRIVE » portant sa surface de 117,8 m² à 210,4 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, avec réduction du nombre de pistes de 4 à 3, à Sainte-Bazeille ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré, les surface correspondant au sas d'entrée du magasin dans la surface de vente, soit 243 m² pour la surface de vente actuelle et 294 m² pour la surface de vente future ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 22 mars 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 13 mars 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Me Agnès EVANO, avocate ;

M. Gilles LAGAÜZÈRE, maire de Sainte-Bazeille ;

M. Johann LECOUTRE et Mme Blandine LECOUTRE, gérants de la société « du MOULIN » ;

M. Jordan OSSARD, maître d'œuvre ;

Me Remy DEMARET, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

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

- CONSIDÉRANT** que la société « JEANDIS », auteur du recours n° P 04709 47 22RT01, fait valoir qu'elle exploite un supermarché à l'enseigne « E. LECLERC » sur la commune de Marmande ; que cette commune n'est pas située dans la zone de chalandise définie par le pétitionnaire mais est limitrophe ; qu'il ressort de l'instruction que la zone de chalandise a été déterminée de façon erronée ; qu'il ressort de ce qu'il précède que son recours est recevable ;
- CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la création d'une extension du supermarché existant et de son point permanent de retrait ; que ce supermarché sera situé à environ 900 mètres du centre-ville de Sainte-Bazeille ; que la commune de Sainte-Bazeille est limitrophe de la commune de Marmande ;
- CONSIDÉRANT** que la commune de Sainte-Bazeille est lauréate du programme « Petites villes de demain » (PVD) et qu'une Opération de Revitalisation du Territoire intercommunale à l'échelle de l'agglomération de Val de Garonne est déployée depuis le mois de janvier 2021 ; que si la convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prévoit de « *favoriser un développement économique et commercial équilibré* », le pétitionnaire n'a pas apporté les éléments permettant d'évaluer l'apport du projet à cet objectif ; que le projet justifie la demande d'extension de surface de vente au regard d'une stratégie de renforcement de l'offre alimentaire concernant particulièrement les rayons des produits locaux et régionaux, stratégie susceptible de concurrencer directement les commerçants des centres-bourgs sans qu'il n'ait été fait démonstration de la complémentarité du projet avec l'ORT ;
- CONSIDÉRANT** qu'en excluant la commune limitrophe de Marmande de la zone de chalandise alors même que cette commune se trouve à 5 minutes de voiture du projet et que le projet est implanté dans la Zone d'Aménagement Commercial de « Marmande – Sainte-Bazeille », le pétitionnaire a limité la possibilité pour les concurrents de déposer un recours ; que l'étude d'impact n'intègre pas la commune de Marmande alors que celle-ci constitue un pôle commercial majeur et est partie à la convention ORT de l'agglomération de Val de Garonne ; qu'en raison d'un périmètre inadapté pour la zone de chalandise, l'impact du projet sur les équilibres commerciaux locaux n'a pu être évalué faute d'analyse d'impact intégrant les équipements commerciaux de Marmande ; qu'ainsi le dossier présenté doit être vu comme incomplet ;
- CONSIDÉRANT** que les principales données de l'analyse d'impact annexée au dossier de demande datent de juin 2022 ; que cette étude fait état d'un taux de vacance commerciale de 25,6 % à Sainte-Bazeille et reste silencieuse concernant le taux de vacance de Marmande ; que le requérant a produit une contre-analyse d'impact réalisée par le cabinet « POLYGONE » avec des données de recensement de la vacance commerciale relevées en mars 2023, faisant état d'un taux de vacance de 30,77 % à Sainte-Bazeille et de 33,49 % à Marmande ; que les données produites par le requérant amplifient le caractère lacunaire du dossier présenté concernant l'analyse de l'environnement commercial local du projet ;
- CONSIDÉRANT** que le projet aggravera l'imperméabilisation du tènement foncier à hauteur de 2 points soit 947 m² ; qu'ainsi 1 107 m² d'espaces verts sur les 8 792 m² existants seront imperméabilisés ; qu'au demeurant alors que le projet se trouve en entrée de ville selon l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU de Sainte-Bazeille, en transplantant 16 arbres de haute tige du parc de stationnement vers le front de la route départementale, le projet n'apporte qu'une faible plus-value à l'architecture urbaine et paysagère de la commune d'implantation ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prévoit de développer les livraisons nocturnes de son entrepôt alors que des riverains se trouvent à quelques dizaines de mètres du quai de déchargement ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet de la société « du Moulin ».

Votes favorables : 0
Votes défavorables : 7
Abstentions : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial

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

Anne BLANC