

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DECISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

VU le code de commerce ;

VU le recours formé par le pétitionnaire, la société « ALIXAN », enregistré le 20 février 2023 sous le numéro D 04778 13 22R ;

dirigé contre le décision de refus d'autorisation d'exploitation commerciale émis par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des Bouches-du-Rhône le 18 janvier 2023, concernant son projet d'extension de 560 m² d'un ensemble commercial de 2 773 m², composé d'un magasin « ELECTRODEPOT » de 1 773 m² et d'un magasin « ACTION » de 1 000 m², par création d'un magasin de secteur 2 à l'enseigne « ZOOMALIA » de 560 m², pour atteindre une surface de vente totale de 3 333 m², à Cabriès ;

VU que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a été sollicité quant à la surface de vente à prendre en compte et a répondu qu'il n'existe pas de surface correspondant au sas d'entrée du magasin ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 mai 2023 ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 mai 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, rapporteur auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) ;

Mme Sylvie SOUCHON, conseillère municipale de Cabriès ;

M. Simon AZILAZIAN, représentant le société « ALIXAN » ;

M. Patrick AKOPIAN, représentant la société « ALIXAN » ;

Me Gwenaël LE FOULER, avocate ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 4 mai 2023 ;

CONSIDÉRANT que le présent projet s'intègre au sein d'un ensemble commercial qui avait fait l'objet d'une autorisation de la CDAC des Bouches-du-Rhône le 28 avril 2015 et d'un permis de construire délivré le 5 février 2016 ; que ce projet prévoyait la création, au sein de deux bâtiments, d'un magasin « ELECTRODEPOT » et d'un magasin « BARBECUE & CO » ; que l'enseigne « BARBECUE & CO » a été remplacée par l'enseigne « ACTION » ; que la rapport de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) souligne que la réalisation du projet et des deux bâtiments s'est avérée très différente de ce qui avait été autorisé initialement ; qu'à cet égard, un procès-verbal de non-conformité au permis de construire a été dressé par la DDTM le 29 juin 2020 ;

- CONSIDÉRANT** que 173 places composent le parking de l'ensemble commercial, donnée inchangée lors de l'examen du dossier par la CDAC ; qu'à l'occasion du passage devant la CNAC, le pétitionnaire via une déclaration préalable de travaux, prévoit un réaménagement de 34 places qui seraient perméabilisées, soit 19,6 % du parc de stationnement ; que cette évolution est bien trop limitée au regard de la très forte imperméabilisation du site ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prévoit 4 places équipées d'une borne électrique, mais que celles-ci étaient déjà prévues dès le dossier déposé en 2014 en CDAC ayant abouti à la décision d'autorisation rendue le 28 avril 2015 et n'ont jamais été réalisées ; que la CNAC ne peut ici être certaine de la réalisation des engagements du pétitionnaire ; que le pétitionnaire aurait dû procéder à ces aménagements avant le dépôt de son nouveau dossier de demande afin de démontrer de sa bonne foi et du respect des précédents avis rendus ; qu'en outre aucune mutualisation des parkings n'est prévue, notamment avec le magasin « LEROY MERLIN » situé en contrebas du site du projet ;
- CONSIDÉRANT** que le projet est desservi par la ligne n° 200 du réseau « Pays d'Aix Mobilité » et par les lignes 50 -51-53-64 du réseau de « Métropole Mobilité » ; que l'arrêt « PLAN-LECLERC » dessert l'ensemble commercial du projet et est situé à environ 700 mètres, distance peu pratique pour accéder au site du projet ;
- CONSIDÉRANT** que le futur exploitant déclare avoir fait réaliser une étude de trafic en interne ; qu'il en ressort qu'en moyenne 60 clients par jour fréquenteront le magasin dont seulement 4 nouveaux sur le réseau ; que l'absence d'étude indépendante réalisée par un cabinet spécialisé ne permet pas à la Commission nationale de vérifier l'absence de risque pour les véhicules légers et la soutenabilité du projet au regard des réserves de capacité du réseau viaire ; qu'au contraire l'étude réalisée par le cabinet « Transmobilités » pour le compte de la DDTM des Bouches-du-Rhône qui l'a jointe à son rapport, démontre la saturation du réseau, l'existence de difficultés d'accès avec des remontées de files d'attente ainsi qu'une offre insuffisante en stationnement et des dysfonctionnements routiers ;
- CONSIDÉRANT** qu'alors que l'imperméabilisation du site demeurerait inchangée avec le projet initial, le pétitionnaire s'est engagé, en cours d'instruction devant la CNAC, à réaliser une très légère hausse des surfaces perméables qui passeraient de 1 081 m², soit 9,6% du foncier, à 1 631 m², soit 14,6% du foncier, que ces efforts limités ne correspondent pas à ce qui est attendu désormais des pôles commerciaux ; qu'avec un taux d'imperméabilisation de 85, 4 %, le site restera fortement minéralisé ;
- CONSIDÉRANT** que la conception du projet est pensée, selon le pétitionnaire, pour une performance énergétique améliorée au regard de ce qu'impose la RT 2012 avec des gains annoncés sur le B-Bio sans plus de précision apportée par le pétitionnaire en dépit d'une demande de précision de la CNAC ; que cette absence de précision ne permet pas à la Commission nationale de se positionner sur la qualité du projet en matière d'isolation du bâtiment ;
- CONSIDÉRANT** qu'au sein du dossier de demande, il est précisé que le pétitionnaire a fait réaliser une première étude d'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture et une deuxième en ombrières ; que les deux options se heurteraient à des problématiques techniques ; que l'étude a été demandée par la CNAC mais n'a pas été produite ; qu'en contradiction avec le dossier initial, le pétitionnaire a communiqué, depuis le passage en CDAC, la copie de la promesse de bail emphytéotique portant réalisation d'une centrale de production photovoltaïque composée d'ombrières sur le parking d'une superficie totale de 600 m², sans que la certitude de réalisation de ce dispositif puisse être apportée à la CNAC au regard des contradictions du dossier soumis à son appréciation ;
- CONSIDÉRANT** que le projet n'offre pas de végétalisation qualitative et qu'il ne prévoit pas l'aménagement d'un mur végétalisé ou d'un bardage en bois ; que ces éléments auraient permis d'atténuer l'architecture massive du projet ; que la très forte minéralisation des surfaces de parking ainsi que le faible nombre d'arbres accentuent l'aspect imposant du bâtiment et ne contribuent pas à une insertion en accord avec les espaces boisés présents au-dessus du site ;
- CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours n° D 04778 13 22R ;
- rejette la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la société « ALIXAN ».

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 6
Abstention : 0

Le 1^{er} vice-président de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

