

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### DECISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 28 septembre 2020 au secrétariat de la Commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde ;
- VU** le recours exercé par la SNC « MAGASIN 265 », enregistré le 13 janvier 2021 sous le numéro D 02681 33 20T ;
- dirigé contre la décision du 14 décembre 2020 de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde, refusant le projet, porté par la SNC « MAGASIN 265 », d'extension de 965 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial de 885 m<sup>2</sup> de surface de vente, composé de deux magasins de secteur 2 à l enseigne « ZOE CONFETTI » (735 m<sup>2</sup>) et « ARTHUR BONNET » (150 m<sup>2</sup>), par la création d'un magasin de secteur 1 et 2 à l enseigne « NOZ » de 965 m<sup>2</sup> de surface de vente, portant sa surface de vente totale à 1 850 m<sup>2</sup>, à Biganos (Gironde) ;
- VU** la décision de refus de la CNAC du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
- VU** l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 6 avril 2023 qui annule la décision susvisée de la CNAC et lui enjoint de réexaminer le projet de la SNC « MAGASIN 265 » ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 juin 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 15 juin 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémie KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. George BONNET, premier adjoint au maire de Biganos ;

M. Eric TAVERNIER, chargé de mission chez « NOZ » ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 29 juin 2023 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet s'implante dans la zone commerciale de Biganos, au 475 rue Gustave Eiffel, à environ 1 km du centre-ville et en entrée de ville Sud-Est de la commune d'implantation ;
- CONSIDÉRANT** que le présent projet porte sur l'extension de 965 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial par la création d'un magasin à l enseigne « NOZ » de 965 m<sup>2</sup>, au sein d'un local existant laissé vacant depuis août 2020, portant la surface totale de l'ensemble commercial après réalisation du projet à 1 850 m<sup>2</sup> ;
- CONSIDÉRANT** qu'en matière d'aménagement du territoire, la Commission nationale d'aménagement commercial avait considéré, dans sa décision susvisée, que le projet ne contribuait

pas à la préservation du tissu commercial de Biganos dont le taux de vacance commerciale était supérieur à 13% ; que la Cour administrative d'appel de Bordeaux, dans son arrêt susvisé, a relevé que le modèle de vente de l'enseigne « NOZ » ne permet pas de considérer que son implantation aurait des effets négatifs sur les commerces des centres-villes ; qu'au regard de la nouvelle analyse d'impact fournie par le pétitionnaire, la vacance commerciale demeure élevée à Biganos, avec un taux de 15,2% (soit 8 locaux sur 92 au total) ; que, néanmoins, le taux de vacance commerciale diminue dans l'environnement proche, avec un taux de 8,3% en mai 2023 contre 10,94% en 2020, et ce, malgré une augmentation du nombre de cellules (263 en 2023 contre 222 en 2020) ; qu'en outre, l'analyse d'impact actualisée indique qu'aucune commune de la zone de chalandise ne bénéficie des programmes Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain ou d'une Opération de Revitalisation du Territoire ; que, par conséquent, le projet ne devrait pas modifier les équilibres existants au sein de la zone de chalandise ;

**CONSIDÉRANT**

qu'en matière de desserte du projet en modes doux, la Commission avait relevé en 2021 que le projet n'était pas accessible par les modes doux de façon sécurisée ; que la Cour a considéré, dans arrêt susvisé, qu'il ressortait des pièces du dossier que le site est accessible par les modes doux, et ce, via des trottoirs matérialisés et des pistes cyclables ; qu'au regard du nouveau dossier de demande fourni par le pétitionnaire, les trottoirs de la rue Gustave Eiffel ont fait l'objet de nouveaux aménagements, visant notamment à interdire le stationnement de véhicules le long de ladite rue ; qu'ainsi, ces nouveaux aménagements permettent aux piétons et aux cyclistes de se rendre sur le site de façon suffisamment sécurisée ;

**CONSIDÉRANT**

qu'en matière d'organisation du parc de stationnement, la Commission avait constaté que l'ensemble des places du parc de stationnement resterait imperméable dans le cadre du projet ; que selon le dossier de demande actualisé, la configuration du parking existant ne permet pas de prévoir de places perméables ; que toutefois, le pétitionnaire ne justifie pas suffisamment de l'impossibilité de perméabiliser les places de stationnement situées à l'arrière du bâtiment existant ;

**CONSIDÉRANT**

qu'en matière d'équipement économe et de recours aux énergies renouvelables, la Commission avait considéré que la qualité environnementale du projet était insuffisante, notamment en ce qu'il ne recourt pas aux énergies renouvelables ; que la Cour a indiqué que la CNAC ne pouvait valablement se fonder sur l'absence de recours aux énergies renouvelables pour refuser d'accorder l'autorisation d'exploitation commerciale, notamment en ce que le projet prévoit de réhabiliter un local existant ; qu'au regard du nouveau dossier de demande, le pétitionnaire se contente de respecter la réglementation thermique existante et de changer les éclairages ; que, de plus, le pétitionnaire fait valoir qu'il ne prévoit pas d'installer des panneaux photovoltaïques en ce que la toiture nécessiterait des travaux supplémentaire afin de la renforcer, tandis que l'implantation d'ombrières sur le parking n'est pas envisageable au regard de l'implantation du bâtiment existant ; qu'ainsi, le projet ne prévoit toujours pas d'avoir recours aux énergies renouvelables ;

**CONSIDÉRANT**

qu'en matière d'insertion paysagère et architecturale, la Commission avait souligné que celle-ci aurait pu être améliorée dans le cadre du projet, notamment au regard de l'architecture du bâtiment existant et la surface des espaces verts ; que la Cour a relevé la CNAC ne pouvait valable se fonder sur l'insuffisante amélioration de l'insertion paysagère pour refuser d'accorder l'autorisation d'exploitation commerciale ; qu'au regard du dossier de demande actualisé, le permis de construire du bâtiment existant avait été jugé conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme délivré en 2009 ; que s'agissant de la plantation d'arbres, ledit dossier indique que le plan local d'urbanisme qui exige la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement ; qu'en prévoyant la plantation de 30 arbres pour les 30 places de stationnement affectées au magasin « NOZ », le projet est conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme ; qu'en outre, le pétitionnaire fait valoir qu'il serait difficile d'étendre la surface des espaces verts par la diminution des places de stationnement ou des voiries d'accès ; que néanmoins, le projet ne prévoit aucune amélioration de l'existant en matière architecturale, en se contentant de conserver les façades en bardage métallique ; que par conséquent, la qualité architecturale du site demeure insuffisante ;

**CONSIDÉRANT**

qu'ainsi ce projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

**EN CONSEQUENCE :**

- rejette le recours susvisé ;
- refuse le projet de la SNC « MAGASIN 265 », avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce.

**Vote favorable : 0**  
**Votes défavorables : 5**  
**Abstention : 1**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial

Anne BLANC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a large flourish on the left side.