

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 085 019 23 V0025 déposée le 4 juillet 2023, auprès de la mairie de Bellevigny ;
- VU** l'avis conforme favorable du Préfet de Vendée du 31 octobre 2023 prévu par le V. de l'article L. 752-6 du code de commerce ;
- VU** le recours formé par la société « BRICO DEPOT », enregistré sous le numéro P 05135 85 23RT01 ;
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Vendée du 17 novembre 2023, concernant un projet d'extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin de bricolage à l enseigne « WELDOM » d'une surface de vente de 2 093 m², à Bellevigny ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 mars 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 20 mars 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Valérie CARTERET, avocate ;

M. Philippe BRIAUD, maire de Bellevigny, M. André LOGEAIS, représentant la société « BASTIEN 2 », M. Jules THENOT, représentant de la société « WELDOM » et Me Inès DE CIRUGEDA, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 28 mars 2024 ;

CONSIDÉRANT que selon l'article L. 752-17 du code de commerce : « Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial ... » ;

- CONSIDÉRANT** que la zone de chalandise du projet a été définie, selon le dossier de demande, sur la base d'un temps de déplacement voiture maximum d'environ 20 minutes ; qu'elle possède une desserte routière de qualité qui permet aux résidents des différentes communes limitrophes ou à proximité de se rendre aisément sur le site ; que la totalité du territoire de Mouilleron-le-Captif a été exclue de manière non justifiée de la zone de chalandise en raison de l'attraction des équipements commerciaux situés autour de Bellevigny ; que le magasin de bricolage à l'enseigne « BRICO DEPOT » est situé à seulement 6,4 km et 6 minutes de distance, en-deçà de la limite maximale fixée ; que ce magasin est facilement desservi par des axes structurants, reliant directement les deux communes ; qu'il opère sur un marché quasiment identique, d'autant l'analyse d'impact annexée à la demande relève que le projet permettra donc de limiter l'évasion commerciale vers les pôles hors zone de chalandise ; que, de plus, le magasin « BRICO DEPOT » a motivé son recours par le risque d'une atteinte à son activité ; qu'à cet égard, le requérant a produit une carte de recoupement des zones de chalandises et relevé que réalise 21 % de son chiffre d'affaires est réalisé sur la zone de chalandise du projet « WELDOM » ; que le l'enseigne « WELDOM » n'a pas démontré que le projet n'aurait pas d'impact significatif sur le magasin « BRICO DEPOT » ; qu'ainsi, la zone de chalandise doit être redéfinie pour inclure l'enseigne du requérant ; que le recours de la société « BRICO DEPOT » doit être déclaré recevable ;
- CONSIDÉRANT** que le taux d'artificialisation du site sera augmenté de 8,69 points soit 5 055 m² et représentera 72,53 % de l'assiette foncière ; que le projet dont la surface de vente demandée est comprise entre 3 000 m² et 10 000 m² répond néanmoins aux critères dérogatoires prévus par la loi en matière d'artificialisation des sols et a fait l'objet d'un avis conforme favorable du préfet en date du 31 octobre 2023 ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prend place au sein d'un ensemble commercial au Sud de la ville de Bellevigny dans une zone commerciale, en entrée de ville et en milieu rural, dans lequel est exploité un supermarché à l'enseigne « SUPER U » et consiste à la création d'un magasin de bricolage à l'enseigne « WELDOM » d'une surface de vente 2 093 m² ; qu'à cet égard, il s'insère avec les espaces urbanisés du secteur d'implantation et participe à la réalisation des objectifs du SCoT du *Pays Yon* du PLU-i de *Vie et Boulogne* qui désignent la ZAC d'accueil du projet comme zone commerciale dédiée de transition ;
- CONSIDÉRANT** qu'entre 2011 et 2021, la zone de chalandise présente une hausse de la population de 11,21 % et sur la même période, la commune de Bellevigny a connu une augmentation de sa population de 9,13 % ; qu'ainsi, le projet répond aux besoins du territoire ;
- CONSIDÉRANT** qu'il ne ressort de l'analyse d'impact aucun enjeu de vacance commerciale prégnant à Bellevigny et dans les communes limitrophes ; qu'aucune opération de revitalisation n'est engagée dans la zone de chalandise ; que de plus, tout au long de la procédure, le pétitionnaire s'est engagé à s'abstenir de commercialiser des fleurs et des végétaux afin de ne pas impacter la jardinerie indépendante immédiatement voisine de l'ensemble commercial ni de concurrencer les fleuristes des centres-villes ; qu'ainsi le projet participe à la préservation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise ;
- CONSIDÉRANT** que le projet est conforme à la RT 2012 et prévoit l'installation de 930 m² de panneaux photovoltaïques ; qu'ainsi il présente des mesures de réduction de la consommation énergétique des bâtiments et de développement des énergies renouvelables ;
- CONSIDÉRANT** qu'en revanche et bien que 160 places sur 534 soient perméables sur le parc de stationnement après réalisation du projet, le projet entraîne création de 35 places de stationnement supplémentaires tandis que l'ensemble commercial est déjà doté de 499 places ; que le projet n'améliore pas la compacité de l'aire de stationnement de

l'ensemble commercial et qu'ainsi, il n'est pas établi que toutes les mesures aient été engagées pour éviter ou réduire l'artificialisation de 5 055 m² par prélèvement d'espaces verts de pleine terre ; qu'il aurait été attendu une meilleure mutualisation du parc de stationnement ;

CONSIDÉRANT que si le projet prévoit la plantation de 40 arbres de haute tige, il ne ressort pas que l'insertion paysagère et architecturale existante sera améliorée dans le cadre de cette opération ; qu'eu égard à l'édification d'un nouveau bâtiment en bordure de voirie, il aurait été attendu une meilleure végétalisation du site et du bâti ;

CONSIDÉRANT que la gestion des eaux pluviales présentée dans le cadre du projet ne consiste qu'en l'amélioration de taux de perméabilisation du parc de stationnement ; qu'il aurait été attendu en la matière la mise en œuvre de dispositifs complémentaires ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi le projet ne répond pas suffisamment 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 porté par la société « BASTIEN 2 » avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Votes favorables : 2
Votes défavorables : 7
Abstention : 0

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Anne BLANC