

# 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° PC04018724D0012 déposée en mairie de Moliets-et-Maa le 16 février 2024 ;
- VU** le recours exercé par la société « GUYENNE et GASCOGNE », déposé le 28 mai 2024 sous le numéro P 05362 40 24R01 ;
- VU** le recours conjoint exercé par les sociétés « PEY DE L'ANCRE » et « CAP ATLANTIC », déposé le 4 juin 2024 sous le numéro P 05362 40 24R03 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Landes du 25 avril 2024 relatif au projet présenté par la société « USUDIS » en vue de l'extension de 706 m<sup>2</sup> d'un magasin à l enseigne « U EXPRESS » de 999 m<sup>2</sup>, portant ainsi sa surface de vente à 1 705 m<sup>2</sup>, et création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, à l'enseigne « U DRIVE », de 3 pistes de ravitaillement et de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectée au retrait de marchandises, à Moliets-et-Maa (40) ;

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 septembre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 26 août 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Philippe JOURDAN, avocat ;

Mme Marielle GUILHEMJOUAN et M. Gauthier CAZAUX, représentant la société « U EXPRESS », M. Bruno DESPORTES, architecte et Me Catherine LOPES et Me Rémy DEMARET, avocats ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 septembre 2024 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet se situera au 2 401, avenue des Lacs, en entrée de ville de la partie « village » de Moliets-et-Maa et à 800 mètres du centre-ville ; qu'il s'implantera entre la forêt landaise et la côte d'Argent, à mi-distance entre Mimizan et Bayonne ;
- CONSIDÉRANT** que l'extension projetée est réalisée en continuité du bâti existant sur des sols déjà artificialisés ; qu'ainsi, le projet n'engendrera aucune artificialisation des sols supplémentaire ;
- CONSIDÉRANT** que les sociétés « PEY DE L'ANCRE » et « CAP ATLANTIC », requérantes, agissent respectivement en qualité de propriétaire bailleur de locaux commerciaux au sein de la zone de chalandise, et propriétaire de terrains situés dans la zone de chalandise à proximité immédiate du projet ; que ceux-ci n'ont d'intérêt à agir que si le projet qu'ils contestent est susceptible d'affecter leur activité de façon suffisamment directe et certaine ; qu'en l'espèce, aucune démonstration n'est faite que l'activité des requérants est susceptible d'être significativement affectée par le projet ; qu'ainsi, en

application des dispositions de l'article L 752-17 du Code de commerce, le recours conjoint enregistré sous le n° P 05362 40 24R03 est déclaré irrecevable ;

**CONSIDÉRANT**

que l'extension de 40 % de la surface de vente du magasin existant est notamment motivée par l'importance de la population touristique estivale, que les populations de la zone de chalandise et de Moliets-et-Maa sont en augmentation respective de + 9,9 % et de + 23,4 % ; que par ailleurs, une OAP en cours de réalisation prévoit l'aménagement d'un lotissement sur les terrains situés à 50 mètres du site du projet ; qu'en outre, Moliets-et-Maa ainsi que les 2 communes limitrophes de Messanges et de Léon affichent un taux de vacance commerciale nul et qu'il n'est recensé aucun dispositif institutionnel de soutien dans la zone de chalandise ; qu'ainsi, le projet répond aux besoins du territoire et ne devrait pas impacter les commerces de centre-ville ;

**CONSIDÉRANT**

que l'accès au site en modes doux est facilité par l'existence d'une voirie sécurisée pour les piétons et de cheminements cyclables depuis le bourg ; qu'en outre, l'étude de trafic versée au dossier, actualisée en juillet 2024, conclut que les carrefours offrent des réserves de capacité suffisantes ; qu'ainsi l'impact du projet sur les flux routiers sera limité à la fois hors saison et en saison estivale ;

**CONSIDÉRANT**

que le projet a été amélioré entre son passage en commission départementale d'aménagement commercial et celui en commission nationale ; que les espaces verts projetés sont désormais de 7 094 m<sup>2</sup> ; que l'actuel parc de stationnement de plain-pied compte 127 places imperméables et aucune place précâblée pour les véhicules électriques ; que 75 des 128 places de stationnement projetées seront rendues perméables et que 8 places seront précâblées ; qu'ainsi, le taux de perméabilisation du site sera amélioré passant de 7 469 m<sup>2</sup> à 8 087 m<sup>2</sup>, soit de 35 % à 40,4 % ;

**CONSIDÉRANT**

qu'il est prévu une centrale de production d'électricité photovoltaïque sur 1 207 m<sup>2</sup> (549 m<sup>2</sup> en toiture et 658 m<sup>2</sup> en ombrières) ; que la production annuelle d'électricité ainsi générée représentera 75 % de la consommation future totale du magasin ; qu'ainsi le projet, qui permet de réduire de 66 % celle-ci, est vertueux en termes de recours aux énergies renouvelables ;

**CONSIDÉRANT**

que le site compte actuellement 24 arbres et que 10 arbres de haute tige supplémentaires seront plantés ; qu'ainsi, l'insertion paysagère sera améliorée par le projet ;

**CONSIDÉRANT**

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

**EN CONSEQUENCE :**

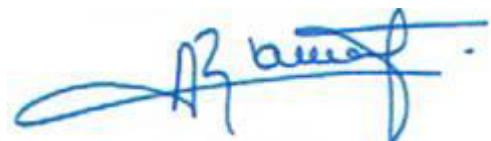
- rejette le recours P 05362 40 24R01 ;
- déclare le recours P 05362 40 24R03 irrecevable ;
- émet un avis favorable au projet susvisé.

**Votes favorables : 9**

**Vote défavorable : 0**

**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

# TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

## JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N°616 DU 12/09/2024

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

### POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m <sup>2</sup> )		20 000 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section AL n°200 – 202 et 204	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m <sup>2</sup> )		7 094 m <sup>2</sup>
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )		0 m <sup>2</sup>
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés		943 m <sup>2</sup> - stationnement perméables (pavés à joints enherbés)
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		1 207 m <sup>2</sup> : 549 m <sup>2</sup> sur ombrière + 658 m <sup>2</sup> en toiture
	Eoliennes (nombre et localisation)		0 m <sup>2</sup>
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		0 m <sup>2</sup>
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

<sup>2</sup> Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

## POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i>  Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		999				
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1			
			SV/magasin <sup>3</sup>		999			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 705				
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1			
			SV/magasin <sup>4</sup>		1 705			
		Secteur (1 ou 2)		1				
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	127				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	128				
			Electriques/hybrides	2				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	75				

## POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	2	
	Après projet	3	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	172	
	Après projet	130	

<sup>3</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>4</sup> Cf. (2)