



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°33-2023-074**

PUBLIÉ LE 24 AVRIL 2023

Sommaire

DDTM GIRONDE / SUAT

33-2023-04-17-00001 - Avis favorable de la CNAC du 23/03/2023 autorisant la SCI TIAN la création d'un magasin à l enseigne "BRICOMARCHE" de 5 785 m² de surface de vente (dont 33 m² de sas d'entrée) à AYGUEMORTE-LES-GRAVES. (6 pages)

Page 3

DDTM GIRONDE

33-2023-04-17-00001

Avis favorable de la CNAC du 23/03/2023 autorisant
la SCI TIAN la création d'un magasin à l enseigne
"BRICOMARCHE" de 5 785 m² de surface de vente
(dont 33 m² de sas d'entrée) à
AYGUEMORTE-LES-GRAVES.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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° 033 023 22 P0023, déposée le 22 décembre 2022 à la mairie d'Ayguemorte-les-Graves ;
- VU** le recours exercé par la société « CASTORAMA France », enregistré le 2 mai 2022 sous le n° P 04135 33 22R01 ;
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Gironde concernant le projet, porté par la société « TIAN », de création d'un magasin de bricolage à l enseigne « BRICOMARCHE » de 5 752 m² de surface de vente, à Ayguemorte-les-Graves ;
- VU** l'avis défavorable au projet rendu par la CNAC le 13 juillet 2022 avec la faculté pour le pétitionnaire de la saisir directement conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale transmise par la mairie d'Ayguemorte-les-Graves le 28 décembre 2022 au secrétariat de la CNAC et enregistrée sous le n° P 04694 33 22N ;
- VU** qu'une surface de vente de 33 m², non mentionnée initialement et correspondant à la surface située entre les portes d'entrée et la ligne de caisse a été intégrée à la demande du pétitionnaire suite à l'arrêt du conseil d'Etat du 16 novembre 2022, « SAS POULBRIC », n° 462720 ;
- VU** les nouvelles écritures présentées par la société requérante « CASTORAMA FRANCE », le 9 mars 2023 ;
- 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 Valérie CARTERET, avocate ;

Mme Martine TALABOT, maire d'Ayguemorte-les-Graves, M. Bruno CLEMENT, maire de Saucats, représentant la communauté de communes de Montesquieu, Mme Christine BARDY, représentant la SCI « TIAN », M. Christophe BARDY, représentant la SCI « TIAN », M. Bruno FILIPPI, direction du développement, « IMMO MOUSQUETAIRES » et M. Vincent BONETTO, architecte ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

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

- CONSIDERANT** que le projet se situe lieudit « Les Grands Pins », au sud-ouest de la commune d'Ayguemorte-les-Graves, au sein d'une zone périurbaine sise à 4 kilomètres, soit 5 minutes en voiture du centre-ville ; que le projet s'implantera au sein d'une OAP d'une surface d'environ 50 ha sur un nouveau lotissement d'activités économiques autorisé par arrêté de permis d'aménager du 15 mai 2020 ;
- CONSIDERANT** que le pétitionnaire restera locataire du site actuel de Beautiran et que le bâtiment a fait l'objet d'une déclaration préalable formalisant les travaux qui seront mis en œuvre afin de rénover les façades du bâtiment ; que l'ancien site servira de point d'appui logistique pour le futur « BRICOMARCHE » d'Ayguemorte-les-Graves mais également pour les deux autres magasins du pétitionnaire ;
- CONSIDERANT** que le projet, qui s'implante dans une zone d'activités économiques identifiée en tant que telle par le Schéma de Cohérence Territoriale, est porté par les élus locaux ; qu'il se situe à la croisée de deux axes routiers structurant de l'aire métropolitaine bordelaise ; que pris isolément, le futur magasin de bricolage, n'aura aucun impact sur les commerces de centres-villes limitrophes et permettra de limiter l'évasion commerciale constatée vers les pôles commerciaux de la métropole bordelaise ;
- CONSIDERANT** qu'une nouvelle étude d'impact a été réalisée par le cabinet « EC&U » en décembre 2022 ; que la commune de La Brède voit son taux de vacance commerciale baisser à 5,8% ; qu'Ayguemorte-les-Graves n'a pas de cellule commerciale recensée ; qu'aucune commune de la zone de chalandise n'est répertoriée parmi les communes bénéficiant du Plan Action Cœur de Ville, d'une Opération de revitalisation des territoires ou du programme Petite ville de demain ;
- CONSIDERANT** que le parc de stationnement a été diminué à hauteur d'une place de stationnement, soit un nombre total futur de 79 places toutes perméables ; que la surface totale des espaces perméables représente 10 052 m², soit 62,1% de l'assiette foncière, dont 7 184 m² d'espaces verts en pleine terre pour 44,4% de l'unité foncière ; qu'au total, la présente demande compte 9% de surfaces perméables et 13% d'espaces verts en plus par rapport au projet de 2021 ;
- CONSIDERANT** que 65 arbres seront plantés, soit 9 arbres d'ombrage en plus ; que la toiture sera en partie végétalisée sur une surface totale de 987 m², soit 28% des toitures en complément des 1 133 m² de surfaces équipées de panneaux photovoltaïques, représentant 32,2% de l'ensemble des toitures, que 20 mètres linéaires seront végétalisés en façades ;
- CONSIDERANT** que le pétitionnaire a diminué les surfaces du programme en mutualisant les usages dans les locaux ce qui aboutit à un gain total de 12% d'emprise au sol (- 482 m²) ; qu'il a opté pour une volumétrie simple en 3 volumes additionnant les usages entre un volume principal centré sur « la surface de vente », un deuxième volume consacré aux « locaux sociaux et aux caisses » et un dernier volume relatif au « sas et à la serre d'exposition » ; que le pétitionnaire a choisi également des tons plus neutres et une façade végétalisée prévue dans le cadre du projet ;
- CONSIDERANT** que le projet permettra d'offrir aux consommateurs un équipement neuf et moderne permettant un élargissement des gammes proposées dans les secteurs de la décoration, du bricolage, du bâti-jardin et de l'animalerie ; que de nombreuses collaborations avec des artisans locaux permettront d'organiser des ateliers ludiques et de démonstration au sein du futur magasin ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.
- EN CONSEQUENCE :**
- rejette le recours de la société « CASTORAMA FRANCE » ;
 - émet un avis favorable au projet porté par la société « TIAN » de création d'un magasin

de bricolage à l enseigne « BRICOMARCHE » de 5 785 m² de surface de vente (dont 33 m² de sas d entrée), à Ayguemorte-les-Graves.

Votes favorables : 5
Votes défavorables : 2
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 04694 33 22N
DU 23/03/2023

(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 ²)		16 180	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
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	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
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 ²)	7184	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	987	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	2868 m ² de stationnements perméables	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : - m ² et localisation	867 (toiture)	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	0	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	65 arbres		

¹ Rayer la mention inutile.

² 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 (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale						
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ³					
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		5 785				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ⁴					
Secteur (1 ou 2)								
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Avant projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total	79				
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables	79				

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		
	Après projet		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet		
	Après projet		

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², 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 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)