

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 9 juin 2021 à la mairie de Saint-Sulpice-et-Cameyrac sous le numéro PC 033 483 21 X0034 ;
- VU** le recours présenté par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 4 octobre 2021 sous le numéro P 03600 33 21RT01 ;
- VU** le recours présenté par la société « LIDL », enregistré le 8 octobre 2021 sous le numéro P 03600 33 21RT02 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, concernant le projet, porté par la société « SAINT-SULPICE DISTRIBUTION », d'extension de 360 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 4 012 m<sup>2</sup>, comprenant un hypermarché à l enseigne « SUPER U » d'une surface de vente de 2 645 m<sup>2</sup>, une galerie marchande de 6 boutiques pour une surface de vente totale de 396 m<sup>2</sup>, 9 boutiques pour une surface de vente totale de 971 m<sup>2</sup>, un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 2 pistes de ravitaillement et 197,22 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectées au retrait des marchandises,

par extension de 360 m<sup>2</sup> de la surface de vente de l'hypermarché, portant sa surface de vente de 2 645 à 3 005 m<sup>2</sup> et portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial de 4 012 m<sup>2</sup> à 4 372 m<sup>2</sup>, à Saint-Sulpice-et-Cameyrac (Gironde).

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 12 janvier 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 21 décembre 2021 ;

Après avoir entendu :

Mme Luisa OLIVEIRA, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

M. Antoine LAMAURY, représentant la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE » ;

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

M. Pierre COTSAS, maire de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac ;

M. Stéphane COURTIN, représentant la société « SAINT-SULPICE DISTRIBUTION » ;

Me Rémy DEMARET, avocat ;

M. Alban GALLAND, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 13 janvier 2022 ;

- CONSIDERANT** que le projet se situe à 550 mètres au nord du centre-ville de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, sur la place Maucaillou ;
- CONSIDERANT** qu'alors que la population entre 2008 et 2018 est en augmentation sur la zone de chalandise (+18,5 %), sur la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac (+8,7 %), sur le département de la Gironde (+12,7 %), l'hypermarché n'a procédé à aucune extension de sa surface de vente depuis 2005 ;
- CONSIDERANT** que le projet est compatible avec les orientations du ScoT de l'aire métropolitaine bordelaise et avec le PLU de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac ;
- CONSIDERANT** que les taux de vacance commerciale sont limités sur la zone de chalandise et s'élèvent à 3,4 % à Saint-Sulpice-et-Cameyrac (1 local vacant sur 29), 9,5 % à Izon (2 locaux vacants sur 21), 1,5 % à Saint-Loubès (1 local vacant sur 67), 0 % à Montussan (sur 12 locaux), 0 % à Beychac-et-Caillau (sur 1 local), 0 % à Vayres (sur 16 locaux commerciaux) ; que selon la direction départementale des territoires, l'extension mesurée de cet ensemble commercial contribuera à la préservation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation et de celles situées dans la zone de chalandise et à l'animation de la place Maucaillou ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit une extension de 13,61 % de la surface de vente de l'hypermarché pour une augmentation de 10,22 % de sa surface de plancher ; qu'ainsi le projet présente des qualités de compacité ;
- CONSIDERANT** que la desserte du site pour les véhicules individuels et les piétons est bien dimensionnée et sécurisée ; que selon les données transmises par le pétitionnaire les réserves de capacité sur l'axe routier principal d'accès au site s'élèvent à 58 % en situation actuelle et sont estimées à 57 % en situation projet ; qu'ainsi le projet n'aura pas d'impact préjudiciable sur les flux de circulation routière aux abords du site ;
- CONSIDERANT** que sur le terrain de 23 668 m<sup>2</sup> objet du projet, les surfaces imperméabilisées s'élèvent actuellement à 20 526 m<sup>2</sup>, soit 86,74 %, qu'en situation projet, les surfaces imperméables s'élèveront à 20 840 m<sup>2</sup>, soit 84,04 % ; qu'ainsi le projet permettra une réduction du phénomène d'imperméabilisation des sols ;
- CONSIDERANT** que le projet présente des mesures satisfaisantes en matière de recours aux équipements économes en énergie (chauffage, rafraîchissement, déshumidification de la surface de vente effectués par des « roof-tops », travaux d'amélioration de l'éclairage réalisés entre octobre 2020 et mars 2021 avec l'équipement de toutes les surfaces en éclairage LED, installation de meubles froids avec portes, appareils sanitaires équipés de robinetteries à boutons poussoirs, production d'eau chaude complétée par un dispositif de préchauffage via la récupération de chaleur sur la production frigorifique), de traitement des déchets et des eaux pluviales ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit l'installation de 395 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture de l'auvent à créer en façade du magasin ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit l'aménagement de toitures en tuiles et la desserte via des coursives en arcades inspirées de l'architecture locale ; qu'ainsi l'insertion architecturale de l'hypermarché est améliorée ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit de nombreuses mesures permettant de contribuer à l'amélioration du confort d'achat : réagencement de l'aire de stationnement avec installation de 9 places équipées de bornes pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides et présence de 11 places à proximité de l'entrée pour les familles, femmes enceintes, personnes à mobilité réduite, création d'un abri vélos d'une capacité de 10 cycles, modernisation des rayons frais, mise en avant des préparations « fait maison » sur le rayon traiteur, création d'une cave à vins, développement de l'offre de produits « vrac », mise en place de nouveaux concepts pour les rayons « bazar » et « textile », élargissement des espaces de circulation à l'intérieur de l'hypermarché, fermeture des meubles froids ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- rejette les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet, porté par la société « SAINT-SULPICE DISTRIBUTION », d'extension d'un ensemble commercial à Saint-Sulpice-et-Cameyrac (Gironde).

**Votes favorables : 8**  
**Votes défavorables : 0**  
**Abstentions : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC



**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS P0300 33 21RT<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N°512**  
**DU 13/01/2022**

(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> )		23 668	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		B44, B46, B1809, B1929, B1931, B2568, B23, B1497, B1558, B1835, B1930, B1932, B1811, B1812, B2567	
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	0
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	2
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> )	2 828	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés		79 places de stationnement perméables pour une surface de 950 m <sup>2</sup> , en dalles engazonnées.
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		395 m <sup>2</sup> , en toiture de l'auvent à créer en façade de l'hypermarché.
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
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		4 012 m <sup>2</sup>					
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1				
			SV/magasin <sup>3</sup>		2 645 m <sup>2</sup>				
	Secteur (1 ou 2)				1				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		4 372 m <sup>2</sup>					
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1				
SV/magasin <sup>4</sup>			3 005						
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	306					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
	Perméables		0						
	Après projet	Nombre de places	Total	311					
			Electriques/hybrides	9					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			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	2	
	Après projet	2	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	197,22	
	Après projet	197,22	

<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)