



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°33-2022-235

PUBLIÉ LE 15 DÉCEMBRE 2022

# Sommaire

## DDTM GIRONDE / SUAT

- 33-2022-12-14-00002 - Avis favorable émis par la CDAC du 07-12-2022, autorisant la SCI LACA, l'extension d'un ensemble commercial E.LECLERC de 3 168 m<sup>2</sup> de surface de vente et la reconstruction (réduction de 22 m<sup>2</sup> de surface de vente) le centre Norauto. (2 pages) Page 3
- 33-2022-12-14-00003 - Avis favorable émis par la CDAC du 07-12-2022, autorisant les sociétés SAS AQPRIM, SA D'HLM DOMOFRANCE, SNC PITCH IMMO, la création d'un ensemble commercial mixte logements et commerces de 1 493,89 m<sup>2</sup> de surface de vente sous l'enseigne "Les Halles Beaumarchais de Mérignac" (6 pages) Page 6
- 33-2022-12-15-00001 - Décision défavorable émis par la CDAC du 07-12-2022, refusant à la SAS CNMC, l'extension d'un ensemble commercial ALDI par la création d'un point de vente boulangerie " LA MIE DE PAIN" de 59.6 m<sup>2</sup> de surface de vente. (4 pages) Page 13

# DDTM GIRONDE

33-2022-12-14-00002

Avis favorable émis par la CDAC du 07-12-2022,  
autorisant la SCI LACA, l'extension d'un  
ensemble commercial E.LECLERC de 3 168 m<sup>2</sup> de  
surface de vente et la reconstruction (réduction  
de 22 m<sup>2</sup> de surface de vente) le centre Norauto.



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Urbanisme Paysage Energies Mobilités  
Unité Planification Réglementaire Aménagement Commercial**

Affaire suivie par :  
**Nina ATTOUMANI**  
Unité PRAC  
Tél : 05 47 30 52 37  
Mél : [nina.attoumani@gironde.gouv.fr](mailto:nina.attoumani@gironde.gouv.fr)

Bordeaux, le 19<sup>e</sup> DEC. 2022

Le Directeur Départemental des Territoires  
et de la Mer de la Gironde

à

Monsieur le Maire de CARS

**Objet : Avis PC valant AEC n° 033 100 22J 0012**

J'ai l'honneur de vous informer que la **Commission Départementale d'Aménagement Commercial** qui s'est réunie le **07 décembre 2022** a émis un avis favorable à la date du **14 décembre 2022** concernant la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI LACA, enregistrée en Mairie de Cars le 23 septembre 2022 sous le n°PC 033 100 22 J 0012, pour l'extension d'un ensemble commercial sous l'enseigne « E. LECLERC » de 11 781 m<sup>2</sup> de surface de vente par la création de cinq magasins de 3 168 m<sup>2</sup> de surface de vente et la reconstruction (réduction de 22 m<sup>2</sup> de surface de vente) du centre Norauto, portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 14 949 m<sup>2</sup>, situé lieu-dit la Gruppe à CARS (33 390).

En application des dispositions de l'article R752-19 du code de commerce, je vous adresse ci-joint copie de cet avis qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Gironde et vous informe qu'un extrait de cet avis sera publié aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir LE COURRIER FRANCAIS et LES ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS..

En outre, conformément aux dispositions de l'article R752-30 du code de commerce, **l'avis favorable du 14 décembre 2022 émis par la CDAC du 07 décembre 2022 peut faire l'objet d'un recours**, dans un délai de un mois par le demandeur à compter de la notification de l'avis, par le Préfet et les membres de la commission à compter de la réunion de la commission et par toute autre personne mentionnée à l'article L.752-17 du code de commerce à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux troisième et cinquième alinéas de l'article R.752-1-9 du code de commerce. Ce recours est intenté par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, auprès du Président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial – Secrétariat-greffe de la Commission nationale d'aménagement commercial - Pôle aménagement commercial - Ministère de l'Economie et des Finances - Direction Générale des Entreprises (DGE ) - 6 rue Louise Weiss Télédéc 315 75703 Paris Cedex 13.

**Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».**

**En conséquence, vous ne pouvez statuer sur la demande de permis de construire tant que vous n'avez pas l'assurance qu'un éventuel recours n'ait été déposé devant la CNAC. Le secrétariat de la CNAC et moi-même vous tiendrons informé si un tel recours est déposé.**

Dans le cas où un recours serait déposé, vous ne pouvez statuer sur la demande de permis de construire qu'à réception de l'avis de la CNAC émis avant la fin du délai d'instruction total de 10 mois.

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

1/2

Je vous informe que si aucune décision n'est prise à l'issue du délai d'instruction, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction (10 mois) vaut décision implicite de rejet en application de l'article R424-2 h) du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Directeur Départemental des Territoires et  
de la Mer  
P/La Cheffe du SUPEM  
La Responsable de l'Unité PRAC



Henriette RIVIERE

DDTM GIRONDE

33-2022-12-14-00003

Avis favorable émis par la CDAC du 07-12-2022, autorisant les sociétés SAS AQPRIM, SA D'HLM DOMOFRANCE, SNC PITCH IMMO, la création d'un ensemble commercial mixte logements et commerces de 1 493,89 m<sup>2</sup> de surface de vente sous l'enseigne "Les Halles Beaumarchais de Mérignac"



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Urbanisme Paysage Énergies Mobilités  
Unité Planification Réglementaire Aménagement Commercial**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL  
Commune de MÉRIGNAC**

**Création d'un ensemble commercial mixte logements et commerces à l'enseigne  
« LES HALLES BEAUMARCHAIS DE MÉRIGNAC » surface de vente de 1 493,89 m<sup>2</sup>**

**AVIS n°2022/14**

**La Préfète de la Gironde**

**VU** le code de commerce et notamment les articles L 751-1 à L 752-27 ;

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-17 et L 2122-18 ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

**VU** le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 17 mars 2022 n°2022/03/01 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde,

**VU** l'arrêté préfectoral de délégation de présidence de la commission départementale d'aménagement commercial en date du 21 novembre 2022 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2022 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la gironde pour l'examen de la présente demande ;

**VU** la demande de permis de construire présentée conjointement par la SAS AQPRIM dont le siège social est situé 11-13 rue de Gironde à Bordeaux (33 300), représentée par M. Antoine HOUSSEMAND Directeur de programmes, la SA d'HLM DOMOFRANCE dont le siège social est situé 110 avenue de la Jallere Quartier du Lac à Bordeaux Cedex (33 042), représentée M. Philippe RONDOT son président, la SNC PITH IMMO dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu à Paris (75 002), représentée par la SAS PITCH PROMOTION sa gérante, enregistrée en Mairie de Mérignac le 29 juin 2022 sous le PC n°033 281 22Z 0139 reçu le 28 septembre 2022 et complétée et enregistrée le 04 novembre 2022 au secrétariat de la CDAC, pour la création d'un ensemble commercial mixte logements et commerces de 1 493,89 m<sup>2</sup> de surface de vente par la création de cinq boutiques de 489,89 m<sup>2</sup> et des halles gourmandes de 1 004 m<sup>2</sup> de surface de vente en rez-de-chaussée, sous l'enseigne « Les Halles Beaumarchais de Mérignac », situé 1 rue Beaumarchais et 2 avenue de l'Yser à MÉRIGNAC (33 700);

**VU** le rapport de la Direction départementale des territoires et de la mer du 30 novembre 2022 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la Commission le 07 décembre 2022 ;

**CONSIDÉRANT** que la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée conjointement par la SAS AQPRIM dont le siège social est situé 11-13 rue de Gironde à Bordeaux (33 300), représentée par M. Antoine HOUSSEMAND agissant en qualité de Directeur des programmes, la SA d'HLM DOMOFRANCE dont le

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
www.gironde.gouv.fr

1

siège social est situé 110 avenue de la Jallere Quartier du Lac à Bordeaux Cedex (33 042), représentée par M.-Philippe RONDOT agissant en qualité de Président de la société, la SNC PITH IMMO dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu à Paris (75 002), représentée par la SAS PITCH PROMOTION agissant en qualité de gérante,

CONSIDERANT que le projet se situe 2 avenue de l'Yser et 1 rue Beaumarchais au centre-ville de la commune de MÉRIGNAC,

CONSIDERANT que le projet s'inscrit dans la réalisation d'un projet global prévoyant la construction d'un ensemble mixte composé de logements ainsi qu'en pied d'immeuble les halles gourmandes de Mérignac, de 4 boutiques composées de bancs alimentaires (primeurs, crèmerie, boucherie, poissonnerie...) et d'1 boutique d'équipement de la personne et de la maison,

CONSIDERANT que le projet constitue la création d'un ensemble commercial « Les Halles Beaumarchais de Mérignac » la surface de vente globale demandée est de 1 493,89 m<sup>2</sup>, la halle gourmande regroupera des marchands alimentaires sur des étales sur une surface de 1 004,04 m<sup>2</sup>, les quatre boutiques alimentaires représenteront respectivement 126,30 m<sup>2</sup>, 178,53 m<sup>2</sup>, 64,65 m<sup>2</sup> et 63,28 m<sup>2</sup> de surface de vente, la boutique dédiée à l'équipement de la personne et de la maison se développera sur une surface de 57,09 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que le supermarché Casino est démolé pour faire place au projet, Il a ouvert ses portes le 31/08/1967 sur une surface de vente de 2 144 m<sup>2</sup>, devenu trop vétuste il a fermé définitivement depuis plus de trois ans,

CONSIDERANT que le territoire concerné est couvert par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 12 décembre 2016,

CONSIDERANT que le PLUi révisé de Bordeaux Métropole a été approuvé le 16 décembre 2016, il est entré en vigueur le 24 février 2017, la dernière version actuellement opposable, depuis le 4 mars 2022, fait suite à l'approbation de la modification n°10 dudit document,

CONSIDERANT que le projet se situe en zonage UP33-3, correspondant au secteur Mérignac – centre-ville, dont la vocation est multiple (habitat, commerces et artisanat, activités et services), le projet est compatible avec les documents d'urbanisme applicables,

CONSIDERANT que le projet prévoit un parking en sous-sol de 179 places sous les îlots 1 et 2, ce parking sera uniquement accessible aux habitants des 2 îlots, un parking au RDC de l'îlot 2 (RDC du bâtiment C) de 85 places dont 2 places pour les personnes à mobilité réduite, un emplacement pour dix cycles, ce dernier sera accessible aux clients des commerces et de la Halle Gourmande depuis la rue Beaumarchais, pour l'ensemble des parkings, et conformément à la réglementation en vigueur, 100 % des places de stationnement seront pré-équipées pour recevoir une installation permettant de desservir des équipements dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, les places de stationnement sont situées dans l'emprise des bâtiments, aucune place de stationnement n'est donc extérieure au projet,

CONSIDERANT que le projet concerne une Halle Gourmande avec des boutiques de proximité, les clients se déplacent majoritairement à pied et en transport en commun, le projet a un caractère de proximité pour la Halle, la zone de chalandise est à 5' en zone primaire et 10' maximum en zone secondaire, le coefficient d'emprise au sol des aires de stationnement du projet est de 0, le parking est sous les immeubles du projet,

CONSIDERANT que le projet est en parfaite résonance avec les récents projets réalisés à proximité direct dont l'îlot le Forum de la ZAC de centre-ville et le patrimoine historique de Mérignac (médiathèque, églises ...), le projet est en harmonie avec le tissu urbain du nouveau centre-ville et renforce cette dynamique par la vo-



cation commerciale des pieds d'immeubles et la diversité de l'offre de logement. Il va également constituer un poumon de verdure exceptionnel au cœur des deux îlots et de la rue piétonne

CONSIDERANT que le foncier actuel est artificialisé, le projet vient en lieu et place d'un ancien supermarché pour faire place à un ensemble compact qui optimise la surface constructible et qui contribue au renouvellement urbain,

CONSIDERANT que le projet se situe sur la rue Beaumarchais à Mérignac, l'environnement urbain à dominante résidentielle et tertiaire se caractérise par des habitats collectifs des années 60 et des îlots de récente construction,

CONSIDERANT que le terrain objet de la présente demande de permis de construire est un ensemble de 5 parcelles d'une superficie de 6 861 m<sup>2</sup>, le terrain présente une différence de niveau de 1,5 m entre la rue Beaumarchais et la rue Pierre Bonnard, actuellement occupée par un supermarché désaffecté et un parking aérien, la parcelle ne possède pas de végétation remarquable,

CONSIDERANT que le projet est en centre-urbain, l'accès au projet se fera par l'avenue de l'Yser venant de l'ouest, l'avenue de Verdun à l'est, l'avenue Maréchal Leclerc qui est un axe Nord-Sud, la circulation en centre-urbain constitue une contrainte de territoire, mais en revanche l'avantage du centre-ville est par conséquent la proximité des habitants, l'A630 et l'aéroport contingentent la zone de chalandise à l'ouest, et la ville de Bordeaux à l'est avec la Garonne, l'avenue de l'Yser rejoint à l'ouest l'A630 et l'avenue de Verdun relie Bordeaux à Mérignac,

CONSIDERANT que le projet prévoit une césure verte, véritable artère piétonne, qui connectera la rue Beaumarchais au Nord et la rue Bonnard au Sud, elle scinde cet ensemble en 2 îlots distincts : L'îlot 1 Ouest et l'îlot 2 Est, le RDC de l'îlot 1 se veut dynamique, une Halle Gourmande de 1 004,04 m<sup>2</sup> de surface de vente donnera sur l'avenue de l'Yser, au droit d'un futur parvis, ce lieu accueillera des commerçants qui pourront vendre leurs produits. Le RDC de l'îlot 2 offre un parking en rez-de-chaussée de 85 places, son accès se fera depuis la rue Beaumarchais, à partir du R+1, les bâtiments sont érigés sur une dalle généreusement végétalisée, perceptible depuis le domaine public, le projet propose une variation de hauteur du R+3 au R+5 avec des failles et des césures pour éviter les effets de linéarité et de front bâti,

CONSIDERANT que le projet veut diversifier l'offre de logements et propose un bâtiment pour les logements locatifs sociaux, un bâtiment pour les logements en BRS (bail réel solidaire), un bâtiment pour une résidence services seniors et deux bâtiments pour les logements libres,

CONSIDERANT que le projet la Halle Gourmande aura une fréquentation journalière du fait des produits alimentaires, les clients seront d'abord ceux du quartier (à 10 minute à pied), puis ceux issus de la fréquentation des transports en commun ou des activités proches. Il en sera de même des 5 boutiques qui profiteront de la synergie des activités commerciales environnantes dont celles du Forum,

CONSIDERANT que le projet est très bien desservi par les bus, arrêt Mérignac centre à 200 m soit 3 minutes à pied, et arrêts Pin Galant ou Hôtel de Ville à 200 m soit 3 minutes à pied, le projet est parfaitement desservi par le Tram, arrêt Joliot Curie à 100 m soit 1 minute à pied et arrêt Mérignac centre à 200 m soit 3 minutes à pied, les lignes 1 et 11 desservent l'arrêt avenue de l'Yser juste à côté du projet, la fréquence des bus est toutes les 30 minutes de 5h à 0h, les lignes 30, 33, 35 et 42 desservent l'arrêt Mérignac Centre avec une fréquence de bus toutes les 30 minutes de 5h à 0h,

CONSIDERANT que le projet a une vocation de proximité à destination des futurs résidents et usagers du quartier, la part de clients accédant aux commerces en voiture a été estimée à 10 % et 90 % des clients accède-

ront au site soit en transports en commun, soit à pied ou à vélo, les rues du quartier sont équipées de trottoirs permettant aux piétons de se déplacer en toute sécurité,

**CONSIDERANT** que le projet disposera d'une aire de livraison de 150 m<sup>2</sup>, permettant au porteur de décharger par transpalette, les livraisons de la Halle Gourmande se feront par la rue R. Wagner, ils seront réalisés par des porteurs, en fonction des commerces, les livraisons seront tôt le matin avant l'heure d'ouverture au public, les livraisons des boutiques seront limitées, compte tenu de la taille des boutiques et des activités pressenties d'équipement de la personne ou de la maison, les livraisons des boutiques seront de 5 petits porteurs par semaine,

**CONSIDERANT** que le projet paysager adoptera une stratégie de reverdissement de la parcelle, en liaison avec les jardins du tissu limitrophe, cette stratégie de reconquête végétale permettra d'instaurer une qualité du cadre de vie avec la requalification du site, de réinvestir et de renouer avec l'identité verte du quartier,

**CONSIDERANT** que le projet de paysage prévoit la mise en place de plusieurs types de mobilier selon les zones d'implantation, ils permettent de créer des zones de détente et de rencontre à l'abri des arbres, déclinaison en bancs et assises tabourets avec et sans dossier et tables pique-nique, l'espace potager de la toiture terrasse du dernier étage est équipé de bacs en bois sur pieds avec une hauteur de 80 cm à minima pour un meilleur confort pour tous les usagers, une surface en stabilisé en cœur d'îlot ouest accueille des assises et permet la pratique du jeu de la pétanque,

**CONSIDERANT** que le projet s'inscrit dans le quartier comme structurant l'offre commerciale de proximité, notamment alimentaire, avec la Halle Gourmande, à côté, dans le Forum, le supermarché Monoprix offre une permanence de produits alimentaires et non alimentaires en libre service, les logements permettront à des ménages de revenir en centre-ville et d'utiliser les transports en commun pour se déplacer, le projet renforce l'armature commerciale du centre-ville de Mérignac et il contribue ainsi à apporter du dynamisme aux commerces existants de la rue de l'Yser et des environs,

**CONSIDERANT** que le projet ne générera pas de nuisances significatives olfactives, lumineuses ou sonores, le projet améliore le centre urbain de la ville de Mérignac avec des constructions esthétiques, des végétaux et des arbres de hautes tiges, les éclairages sont orientés vers le sol afin de ne pas gêner les logements environnants, les enseignes auront des dimensions raisonnables comme celle de l'îlot 1 et ainsi respecteront une harmonie d'ensemble du quartier, l'éclairage est géré par une horloge crépusculaire, les enseignes pourront être éteintes après fermeture,

**CONSIDERANT** que le projet n'est pas concerné par des protections particulières au titre de la biodiversité (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000), le projet n'est pas dans une zone de risque majeur,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la création de 60 emplois environ (50 au sein de la Halle Gourmande et 10 pour les boutiques), le projet renforce l'emploi en centre-ville de Mérignac,

**CONSIDERANT** que la zone de chalandise englobe 91 % de la population de la ville de MÉRIGNAC, 29 % de la population de la zone habitent sur la zone primaire à moins de 5 minutes, soit une évolution démographique de 7 % entre 2008 et 2018 contre 12 % pour le département et 4 % au niveau national, avec une forte croissance démographique Mérignac devra répondre aux besoins de cette nouvelle population,

**CONSIDERANT** que les communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise du projet sont Bordeaux, Pessac, Eysines, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles, Martignas-sur-Jalle et Saint-Jean d'Ilac, les locaux vacants à proximité de la zone du projet ne pourront pas accueillir le projet du fait de leur taille,

CONSIDERANT que le projet va permettre la déconstruction du site actuel de l'ancien Casino, il sera dépollué et désamianté, le sol sera désartificialisé pour faire place au projet qui aura des aménagements végétalisés dans le cadre du programme immobilier,

CONSIDERANT que le projet est intégré dans une opération d'aménagement mixte proposant une offre de proximité qui répondra aux besoins des nouveaux habitants des îlots Beaumarchais en contribuant à son animation urbaine, aura un impact marginal sur les activités commerciales de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise et ne remettra pas en cause les équilibres territoriaux existants,

CONSIDERANT que le projet permettra d'éviter la création d'une potentielle friche commerciale et permettra de répondre à l'évolution des modes de consommation, de renforcer l'attractivité du centre-ville face au projet de renouvellement urbain de plus grande envergure mis en place sur la zone commerciale de Mérignac Soleil et de compléter l'offre présente,

CONSIDERANT que le projet implanté au cœur du centre-ville de Mérignac, s'inscrit dans la démarche souhaitée par la Métropole, afin de garantir des logements de qualité et accessibles économiquement, des équipements et des espaces publics créateurs de vie, dans le cadre d'un projet plus global de renouvellement urbain,

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

**EN CONSEQUENCE** la Commission émet un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial mixte logements et commerces «Les Halles Beaumarchais de Mérignac» de 1 493,89 m<sup>2</sup> de surface de vente par la création d'une halle gourmande de 1 004,04 m<sup>2</sup> de surface de vente, de 4 boutiques alimentaires de 432,76 m<sup>2</sup> de surface de vente et d'une boutique non alimentaire de 57,09 m<sup>2</sup>, situé 2 avenue de l'Yser et 1 rue Beaumarchais à MÉRIGNAC (33 700), présentée conjointement par la SAS AQPRIM dont le siège social est situé 11-13 rue de Gironde à Bordeaux (33 300), représentée par M. Antoine HUSSEMAND agissant en qualité de Directeur des programmes, la SA d'HLM DOMOFRANCE dont le siège social est situé 110 avenue de la Jallere Quartier du Lac à Bordeaux Cedex (33 042), représentée par M.Philippe RONDOT agissant en qualité de Président de la société, la SNC PITH IMMO dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu à Paris (75 002), représentée par la SAS PITCH PROMOTION agissant en qualité de gérante.

**Ont voté favorablement :**

- Monsieur Pierre SAUVEY représentant le Maire de MÉRIGNAC,
- Monsieur Alain GARNIER représentant le Président de BORDEAUX MÉTROPOLE,
- Madame Christine BOST la Présidente du SCoT SYSDAU,
- Monsieur Dominique FEDIEU Conseiller Départemental représentant le Président du Conseil Départemental de la Gironde,

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
www.gironde.gouv.fr

5

- Monsieur Christophe DUPRAT Maire de Saint-Aubin-de-Médoc représentant les maires au niveau départemental, ou son suppléant,
- Monsieur Serge LOPEZ Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde, ou son suppléant,
- Monsieur Christian PRIVAT Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde,
- Monsieur Nathanaël FOURNIER Personnalité qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire du département de la Gironde.

Bordeaux, le 14 DEC 2022

Pour la préfète et par délégation,  
Le Président de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial  
L'Adjoint au Directeur Départemental des Territoires  
et de la Mer de la Gironde



Alain GUESDON

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

6

# DDTM GIRONDE

33-2022-12-15-00001

Décision défavorable emis par la CDAC du 07-12-2022, refusant à la SAS CNMC, l'extension d'un ensemble commercial ALDI par la création d'un point de vente boulangerie " LA MIE DE PAIN" de 59.6 m<sup>2</sup> de surface de vente.



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Urbanisme Paysage Energies Mobilités  
Unité Planification Réglementaire Aménagement Commercial**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL  
Commune de Saint-André-de-Cubzac  
Extension d'un ensemble commercial ALDI par la création d'une boulangerie « LA MIE DE PAIN »  
de 59,6 m<sup>2</sup> de surface de vente en régularisation  
DÉCISION n°2022/16**

**La Préfète de la Gironde**

**VU** le code de commerce et notamment les articles L 751-1 à L 752-27 ;

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-17 et L 2122-18 ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

**VU** le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 17 mars 2022 n°2022/03/01 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde,

**VU** l'arrêté préfectoral de délégation de présidence de la commission départementale d'aménagement commercial en date du 21 novembre 2022 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2022 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la présente demande ;

**VU** la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SAS CNMC dont le siège social est situé Bâtiment A 285 rue Nationale à Saint-André-de-Cubzac (33 240), représentée par NIETO Christophe son gérant, déposée et enregistrée le 03 novembre 2022 au secrétariat de la Commission, pour l'extension d'un ensemble commercial de 1 041,2 m<sup>2</sup> de surface de vente par la création d'un point de vente boulangerie sous l'enseigne « LA MIE DE PAIN » de 59,6 m<sup>2</sup> de surface de vente en régularisation, situé 285 rue Nationale à Saint-André-de-Cubzac (33 240) ;

**VU** le rapport de la Direction départementale des territoires et de la mer du 30 novembre 2022 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la Commission le 07 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée par la SAS CNMC dont le siège social est situé Bâtiment A 285 rue Nationale à Saint-André-de-Cubzac (33 240), représentée par NIETO Christophe agissant en qualité d'exploitant de la Boulangerie objet de la présente demande,

**CONSIDERANT** que le projet se situe 285 rue Nationale, en entrée de ville de Saint-André-de-Cubzac, à proximité du rond-point de « La Garosse »,

**CONSIDERANT** que le projet concerne la création d'un ensemble commercial par la création d'une boulangerie par régularisation pour une surface de vente demandée de 59,60 m<sup>2</sup>,

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
www.gironde.gouv.fr

1

CONSIDERANT que ce commerce a été créé en 2018, il se situe à proximité immédiate d'un magasin ALDI disposant d'une surface de vente de 981,60 m<sup>2</sup>, créant ainsi un ensemble commercial de plus de 1 000 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que le 24 septembre 2018, Madame le Maire de la commune a adressé un courrier au pétitionnaire lui demandant de déposer un dossier CDAC, sans réponse du propriétaire, ce commerce a fait l'objet d'un contrôle par les services de la DDPP (Direction départementale de la protection des populations) et de la DDTM en date du 3 mai 2022, l'exploitant a ensuite été mis en demeure le 2 août 2022 par madame la Préfète de la Gironde afin de régulariser la situation en déposant un dossier CDAC,

CONSIDERANT que le SCoT initialement approuvé sur la CdC de Cubzac le 12 janvier 2011, est en cours de révision/élaboration sur l'ensemble du territoire des CdC du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, s'agissant d'une régularisation d'un magasin de vente, de très petite surface de moins de 60 m<sup>2</sup> le projet ne peut pas être en incompatibilité avec un document stratégique tel qu'un SCoT,

CONSIDERANT que le PLU de la commune de Saint-André-de-Cubzac a été approuvé le 3 mars 2014, une modification a été approuvée le 8 juillet 2019, le projet se situe actuellement en zone Uxe à vocation d'activités commerciales ou artisanales, selon le règlement applicable aujourd'hui, les constructions à usage de commerce sont autorisées dans ce sous-secteur sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un commerce déjà existant à la date d'approbation de ladite modification du PLU et dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante, le règlement opposable en 2018 classait ce secteur en zone Uxa où les activités artisanales, industrielles ou commerciales étaient autorisées, le projet a fait l'objet d'une décision de non opposition à une déclaration préalable pour acter son changement de destination d'un entrepôt vers un commerce le 11 juin 2018,

CONSIDERANT que le projet a été réalisé en compatibilité avec les documents d'urbanisme opposables au moment de sa réalisation, la seule problématique était sa compatibilité avec le Code de commerce dans la mesure où la surface de vente de ce commerce additionnée à celle du magasin ALDI situé à proximité conduisait à la création d'un ensemble commercial soumis à CDAC,

CONSIDERANT que le projet n'est pas soumis aux dispositions de la loi Alur en ce qui concerne le plafonnement des aires de stationnement, les permis de construire déposés pour la réalisation des différents bâtiments situés sur ce site ont été délivrés respectivement en décembre 2015, septembre 2016 et avril 2018, le parc de stationnement est mutualisé avec les activités et commerces environnants, il propose 118 places dont 39 sont traitées en revêtement perméable de type evergreen, les espaces verts de l'ensemble commercial totalisent 2 942 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que le site du projet est accessible depuis la rue Nationale, les automobilistes pénétreront sur site grâce à une voie de circulation interne au site du projet permettant notamment d'atteindre le parc de stationnement, il assure un lien entre la ZAC du Parc d'Aquitaine et les secteurs les plus densément urbanisés de Saint André-de-Cubzac,

CONSIDERANT que selon les données de comptages routiers fournies par le Conseil Départemental de la Gironde et un point de comptage périodique sur la rue Nationale (RD 1010), il est mis en exergue un Trafic Moyen Journalier Annuel de 3 890 véhicules aux abords du site, aucun point de blocage n'est recensé aux abords du site, les conditions de circulation sont soit fluides, soit faiblement ralenties,

**CONSIDERANT** que le site est facilement accessible depuis la rue Nationale, aucune modification des accès n'est envisagée dans le cadre de la présente demande, la rue Nationale bénéficie d'aménagements cyclables assurant une circulation matérialisée et distincte des autres flux, la desserte piétonne est également assurée, un arrêt de bus situé à 150 mètres de la boulangerie est desservi par deux lignes du réseau de transports de la Nouvelle Aquitaine,

**CONSIDERANT** qu'étant positionné à l'intersection des RD 1010, RD 1510, RD 137 et à proximité de l'autoroute A 10, axes de flux majeurs, ce commerce de périphérie de ville profite d'une forte attraction en raison de son implantation à proximité d'axes routiers importants

**CONSIDERANT** que ce projet de boulangerie capte les flux existants mais dessert la ZAC « parc d'Aquitaine » située à proximité immédiate,

**CONSIDERANT** risque de porter atteinte aux commerces de centre-ville ainsi qu'à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial existant,

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

**EN CONSEQUENCE** la Commission émet un avis défavorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial ALDI de 1 041,2 m<sup>2</sup> de surface de vente par la création d'un point de vente boulangerie sous l'enseigne « LA MIE DE PAIN » de 59,6 m<sup>2</sup> de surface de vente en régularisation, situé 285 rue Nationale à Saint-André-de-Cubzac (33240), présentée par la SAS CNMC dont le siège social est situé Bâtiment A 285 rue Nationale à Saint-André-de-Cubzac (33240), représentée par M. Christophe NIETO son gérant.

**Ont voté défavorablement :**

- Madame Célia MONSEIGNE la Maire de Saint-André-de-Cubzac
- Madame Valérie GUINAUDIE la Présidente de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais,
- Monsieur Dominique FEDIEU Conseiller Départemental représentant le Président du Conseil Départemental de la Gironde,
- Monsieur Christophe DUPRAT Maire de Saint-Aubin-de-Médoc représentant les maires au niveau départemental,
- Monsieur Serge LOPEZ Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde,
- Monsieur Christian PRIVAT Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde,



**Ont voté favorablement :**

- Monsieur Nathanaël FOURNIER Personnalité qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire du département de la Gironde.

Bordeaux, le 15 DEC. 2022

Pour la préfète et par délégation,  
Le Président de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial  
L'Adjoint au Directeur Départemental des Territoires  
et de la Mer de la Gironde



Alain GUESDON

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

4