

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° 17 336 25 00012 déposée par la société « L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE » le 22 juillet 2025 en mairie de Saint-Georges-Les-Coteaux ;
- VU** les recours formés par :
- La société « FAITES VOUS-MEMES », enregistré le 12 septembre 2025 sous le numéro P 06013 17 25RT01 ;
 - Les sociétés « SAINTONGEISE DE BRICOLAGE », « NAOUSSA », « PASCOR », « BARLEY », « LYNET » et « STEPH », enregistré sous le numéro P 06013 17 25RT02 ;

et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Charente-Maritime en date du 18 août 2025, relatif au projet porté par la société « L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE » d'extension d'un ensemble commercial passant de 5 101 m² à 9 999 m² de surface de vente totale par création d'un magasin à l'enseigne « LEROY MERLIN » d'une surface de vente de 4 898 m² et d'un point permanent de retrait par la clientèle, d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile comprenant 8 pistes de ravitaillement et une emprise au sol de 763 m² affectés au retrait des marchandises, à Saint-Georges-des-Coteaux ;

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 12 novembre 2025 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 12 novembre 2025 ;

Après avoir entendu :

M. Bastien GESQUIERE, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Thierry BLOSSE, représentant la société « FAITES VOUS-MEMES » ; M. Henri LENNE, représentant l'enseigne « BRICOMARCHE » ; Me Isabelle ROBERT-VEDIE et Me Céline CAMUS, avocates ;

M. Frédéric ROUAN, maire de Saint-Georges-des-Coteaux ; M. Eric PANNAUD, premier vice-Président de l'agglomération de Saintes Grandes Rives ; M. Florian GARRY, chef de projet Développement et Attractivité de l'agglomération de Saintes Grandes Rives ; MM. Venceslas BOUTAN, Maxime LEROY, Ludovic MUYS, représentant la société « LEROY MERLIN FRANCE » et Marie-Anne RENAUX, avocate ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 13 novembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que selon l'article L. 752-17-I du code de commerce, « ...*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 ...peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial* » ; que le recours n° P 06013 17 25RT02 a notamment été déposé par les sociétés « PASCOR », « BARLEY », « LYNET » et « STEPH » ; que ces sociétés requérantes font valoir qu'elles exploitent des magasins à l enseigne « BRICOMARCHE » respectivement situés à Jonzac à 45 km du projet, Cognac à 33 km du projet, Saint-Jean-d'Angély à 34 km du projet et Rochefort à 41 km du projet ; que ces communes ne sont pas situées dans la zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; que la zone de chalandise du projet a été définie conformément aux dispositions de l'article R.752-3 du code de commerce ; qu'en conséquence, les sociétés « PASCOR », « BARLEY », « LYNET » et « STEPH » n'ont pas qualité à introduire un recours devant la Commission nationale ;

CONSIDÉRANT que le projet d'extension d'un ensemble commercial par extension du magasin « LEROY MERLIN » s'implantera au sein de la ZAC Centre Atlantique à environ 3,7 km, soit 5 minutes de trajet en voiture au sud-est du centre-ville de Saint-Georges-des-Coteaux ; qu'il ressort du dossier de demande que le projet a fait l'objet d'une première demande d'AEC pour une extension de 8 609 m² de surface de vente du même magasin « LEROY MERLIN » correspondant à 5 827 m² de surface de vente intérieure et 2 782 m² de surface de vente extérieure, qui a été autorisé suite à un passage en CNAC le 23 février 2023, et dont le PC/AEC délivré a été annulé suite à l'arrêt de la CAA de Bordeaux du 26 juin 2025 ; que désormais le pétitionnaire prévoit une extension de 4 898 m² de surface de vente en transformant notamment 929 m² de surface de vente intérieure en réserve (468 m²) et en cellule à louer sans surface de vente (294 m²) et en supprimant la surface de vente extérieure de 2 782 m² qui correspondait initialement à la cour des matériaux, et dans laquelle il prévoit désormais une zone d'enlèvement des marchandises achetées en magasin ;

CONSIDÉRANT toutefois que le pétitionnaire n'a pas apporté d'éléments permettant d'établir avec exactitude la surface de la zone d'enlèvement direct des achats correspondant à l'ancienne cour des matériaux ; qu'il ressort des pièces du dossier que cette zone coïncide avec l'emprise des panneaux photovoltaïques installés en couverture de cette ancienne cour, soit une surface de 1 898 m² ; que, selon la jurisprudence du Conseil d'État du 10 mars 2021, Société de distribution automobile, n° 435095, un espace accessible aux clients dans lequel ceux-ci prennent possession des biens qu'ils ont acquis, finalisant ainsi leur acte d'achat, constitue un espace affecté à la circulation de la clientèle pour y effectuer des achats et relève, de ce fait, de la surface de vente entrant dans l'assiette de la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) ; que l'assimilation des surfaces soumises à la TASCOM à des surfaces de vente au sens du code de commerce a été confirmée par l'arrêt du Conseil d'État du 16 novembre 2022 dit « Poulbric », n° 462720, et reprise par la circulaire du 15 novembre 2023 relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial ; qu'il en résulte que la Commission nationale considère que la zone d'enlèvement direct des achats doit être qualifiée de surface de vente et qu'ainsi la surface de vente du magasin atteindrait, après projet, 6 796 m² ; qu'ainsi, la demande porterait sur une extension de 6 796 m² de surface de vente d'un ensemble commercial passant de 5 101 à 11 897 m² de surface de vente totale ;

CONSIDÉRANT que le projet aura pour effet d'engendrer une artificialisation nette des sols sur 25 546 m² du site ; que le pétitionnaire sollicite une dérogation au principe de non artificialisation des sols au titre de l'article L.752-6-V du code de commerce ; que le Préfet de Charente-Maritime a émis un avis conforme favorable au projet d'extension de 4 898 m² d'un ensemble commercial passant de 5 101 m² à 9 999 m² au titre de l'article L.752-6 du code de commerce, en date du 5 août 2025 ; que toutefois, la Commission nationale requalifiant la surface de vente demandée portée de 4 898 m² à 6 796 m² de surface de vente d'un ensemble commercial passant de 5 101 m² à 11 897 m² de surface de vente totale, et que l'avis conforme du préfet n'étant nécessaire que pour les projets d'une surface de vente supérieure à 3000 m² et inférieure à 10 000 m², il revient à la Commission d'examiner la conformité du projet au principe d'interdiction d'octroi d'AEC

pour tout projet artificialisant ; qu'à ce titre, la demande requalifiée en extension de 6 796 m² de surface de vente d'un ensemble commercial passant de 5 101 à 11 897 m² de surface de vente totale correspondrait à une extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ; qu'il ressort de l'article L 752-6 du code de commerce que pour ce type de projet la dérogation n'est possible que « *dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 mètres carrés* » ; qu'ainsi le projet, qui aura pour effet d'étendre de 6 796 m² la surface de vente de l'ensemble commercial atteignant 11 897 m² de surface de vente total, méconnaît les dispositions de l'article L.752-6 du code de commerce relatives à l'artificialisation des sols ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de ce qui précède, le projet ne répond pas aux critères de l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours P 06013 17 25R01 et P 06013 17 25R02 pour les sociétés « SAINTONGEISE DE BRICOLAGE » et « NAOUSSA » ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la société « L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE ».

Votes défavorables : 7

Votes favorables : 2

Abstention : 0

Le président de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

