

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

## AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance modifiée n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 79191 19 X0181 déposée en mairie de Niort le 18 octobre 2019 ;
- VU** le recours formé par l'association « ESPACE NIORT AIFFRES », enregistré le 27 février 2020 sous le n° P 00298 79 19T01 ;
- le recours formé par l'association « COMMERCANTS DE L'ESPACE MENDES-FRANCE », enregistré le 28 février 2020 sous le n° P 00298 79 19T02 ;
- et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres du 20 janvier 2020, concernant le projet, porté par la société civile immobilière de construction-vente « TRESORT1 » de création d'un ensemble commercial de 3 953 m<sup>2</sup> de surface de vente composé de 4 cellules commerciales de secteur 2 de 1 843 m<sup>2</sup>, 960 m<sup>2</sup>, 743 m<sup>2</sup> et 407 m<sup>2</sup> à Niort ;
- VU** les courriers datés du 11 juin 2020, par lesquels les deux associations requérantes ont informé le secrétariat de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) du retrait des recours déposés ;
- VU** la décision de la CNAC rendue le 25 juin 2020, par laquelle elle décidait d'examiner le dossier, les courriers de désistement étant intervenus au-delà du délai de deux mois prévu à l'article R.752-33 du code de commerce ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 7 juillet 2020 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 25 juin 2020 ;

Après avoir entendu :

Mme Isabelle MOISANT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Jean ERNST, responsable développement, SCCV « TRESORT1 » ;

M. Philippe DUTRUC, président de la Chambre de commerce et d'industrie des Deux-Sèvres ;

Me Jean COURRECH, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 8 juillet 2020 ;

- CONSIDERANT** que le projet est localisé 512 avenue de Limoges (D948), à l'angle de la rue Jean-Baptiste Lamarck, à 4,5 km et 9 minutes en voiture à l'Est du centre-ville de la commune de Niort ;
- CONSIDERANT** que le projet est susceptible de compromettre les objectifs de la convention « Action Cœur de Ville » dans laquelle s'est engagée la ville de Niort le 14 septembre 2018, qui poursuit notamment l'objectif d'un ré-équilibre commercial entre le centre-ville et sa périphérie ; qu'il est notamment prévu de développer des actions pour conforter l'animation du centre et son offre de commerce et que « le développement des surfaces de vente se fera prioritairement par réhabilitation ou rénovation de l'existant » ; qu'à ce titre, et en centre-ville, un magasin « BOUCHARA » ayant été cédé à un magasin « MAXI BAZAR » qui s'est installé dans le cadre de la redynamisation du centre-ville en 2019, le présent projet peut venir en contradiction avec cette installation ; que d'autres actions sont menées tel que le remplacement de la verrière du Passage du Commerce qui est considéré par la commune de Niort comme un préalable indispensable à la reconquête commerciale de cet ensemble patrimonial emblématique du centre-ville créé en 1820 ; qu'il en ressort que la dynamique actuelle de la commune consiste en une restructuration et réhabilitation du centre-ville pour y accueillir une offre rénovée de commerces ; que ce projet renforçant la périphérie vient ainsi en contradiction des efforts fait par la commune et l'Etat ;
- CONSIDERANT** que le projet, qui constitue une construction neuve, ne contribuera pas à la réduction de l'imperméabilisation des sols ; qu'ainsi l'ensemble des 112 places de stationnement seront réalisées en enrobé ; que le projet se situe dans un quartier éloigné du centre-ville et favorise l'usage de la voiture ; que l'analyse d'impact transmise à l'appui de la demande ne prend pas en compte les friches disponibles dans le secteur, susceptibles d'accueillir le projet et n'analyse pas de manière pertinente le taux de vacance commerciale des centres-villes environnants ; que le pétitionnaire a fourni des éléments sur une partie des friches comprises dans l'enveloppe urbaine à l'occasion de l'instruction mais que ces éléments sont insuffisants et ne sont pas exhaustifs ce qui ne permet pas à la Commission d'apprécier la possibilité, pour le projet, de s'insérer dans une friche ;
- CONSIDERANT** qu'en dépit des compléments apportés lors de l'instruction, une incertitude demeure sur les capacités de la voirie à absorber les flux supplémentaires apportés par le projet ; que les infrastructures pourraient être saturées, notamment l'avenue de Limoges ;
- CONSIDERANT** qu'au regard de l'insertion architecturale et paysagère du projet, si le dossier propose notamment des arbres à haute tige, des noues paysagères et des espaces verts accompagnant le terrain sur sa périphérie, l'ensemble demeure disproportionné, avec un projet composé de trois bâtiments rectangulaires, autour d'une aire de stationnement ; sans lien avec l'environnement entourant la zone commerciale constituée de surfaces agricoles ;
- CONSIDERANT** qu'il n'existe aucun partenariat de valorisation des filières de production locale ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- émet un avis défavorable au projet porté par la société civile immobilière de construction-vente « TRESORT1 » de création d'un ensemble commercial de 3 953 m<sup>2</sup> de surface de vente composé de 4 cellules commerciales de secteur 2 de 1 843 m<sup>2</sup>, 960 m<sup>2</sup>, 743 m<sup>2</sup> et 407 m<sup>2</sup> à Niort.

**Vote favorable : 0**

**Votes défavorables : 9**

**Abstention : 0**

Le Président de la Commission  
nationale d'aménagement commercial,



Jean GIRARDON