

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DÉCISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- VU** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** les recours présentés par :
- l'association « Fédération Régionale des Associations pour la Défense des Commerçants et Associations des Commerçants, des Usagers, des Consommateurs et des Contribuables du Grand Montpellier et de la Région Languedoc-Roussillon », ledit recours enregistré le 23 mars 2015 sous le numéro 2683T,
 - les sociétés « POLYGONE », « POLYGONE II » et « SHAKE IN MONTPELLIER 1 », ledit recours enregistré le 25 mars 2015 sous le numéro 2687T,
 - l'association « Non au Béton », ledit recours enregistré le 24 mars 2015 sous le numéro 2688T,
 - la société « HANOUNA », ledit recours enregistré le 25 mars 2015 sous le numéro 2690T,
 - la société « JPG », ledit recours enregistré le 27 mars 2015 sous le numéro 2696T,
- et dirigés contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Hérault du 5 février 2015 autorisant la société « IF ECOPOLE » à procéder à la création d'un ensemble commercial, d'une surface totale de vente de 61 521 m², à Pérois, comprenant :
- 3 magasins alimentaires (900 m², 1 000 m², 700 m²) ;
 - 24 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne ou dans la culture et les loisirs (780 m², 310 m², 320 m², 1 200 m², 340 m², 1 900 m², 301 m², 1 550 m², 500 m², 1 000 m², 1 400 m², 2 500 m², 400 m², 900 m², 380 m², 1 600 m², 345 m², 550 m², 1 750 m², 1 700 m², 1 500 m², 480 m², 1 950 m², 350 m²) ;
 - 19 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement du foyer ou en culture et loisirs (2 900 m², 370 m², 330 m², 350 m², 10 000 m², 2 600 m², 1 400 m², 3 500 m², 2 700 m², 900 m², 700 m², 1 800 m², 420 m², 380 m², 500 m², 510 m², 600 m², 400 m², 310 m²) ;
 - 2 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne ou du foyer ou en culture et loisirs (750 m², 500 m²) ;
 - 1 moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne ou dans les services (1 000 m²) ;
 - 10 boutiques, de moins de 300 m² chacune, d'une surface totale de vente de 1 995 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 6 juillet 2015 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 9 juillet 2015 ;

Après avoir entendu :

M. Bernard ROZENFARB, secrétaire de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial, rapporteur ;

M. Jean-Pierre RICO, maire de Pérois ;

N° 2683T-2687T-2688T-2690T-2696T

M. Philippe SAUREL, maire de Montpellier, président de Montpellier Méditerranée Métropole ;

M. Christian FINA, directeur général des services de la Ville de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole ;

M. Cyril MEUNIER, maire de Lattes ;

M. Jean-Pierre GRAND, sénateur, maire de Castelnau-le-Lez ;

M. Alain SIMON, président de l'association « Fédération Régionale des Associations pour la Défense des Commerçants et Associations des Commerçants, des Usagers, des Consommateurs et des Contribuables du Grand Montpellier et de la Région Languedoc-Roussillon » ;

Me Gwenaël LE FOULER, avocate ;

Me Jean COURRECH, avocat ;

Me Emilie COELO, avocate ;

Mme Armelle VERDIER-MAILLOT, consultante ;

Me Maxime ROSIER, avocat ;

M. Antoine FREY, président de la société « IF ECOPOLE » ;

M. Jacques VIENNE, représentant la société « IF ECOPOLE » ;

M. Christophe PEREZ, représentant la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier ;

M. Frédéric SERRADEIL, représentant la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier ;

Me Marie-Anne RENAUX, avocate ;

M. Guillaume LACROIX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 16 juillet 2015 ;

CONSIDÉRANT qu'en application des dispositions de l'article R. 752-32 alinéa 1er du code de commerce, le requérant doit, dans les cinq jours suivant la saisine de la Commission nationale d'aménagement commercial, notifier son recours au pétitionnaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par tout moyen sécurisé ; que cette exigence est prescrite à peine d'irrecevabilité du recours ;

CONSIDÉRANT que, malgré la demande adressée à la société « HANOUNA », requérante, par lettre en date du 26 juin 2015, celle-ci n'a transmis à la CNAC aucun document attestant qu'elle a notifié son recours au pétitionnaire dans le délai prescrit ;

N° 2683T-2687T-2688T-2690T-2696T

- CONSIDÉRANT** que l'ensemble commercial projeté s'implantera sur la territoire de la commune de Pérols, au sein de la ZAC « Ode à la Mer-acte 1 », en bordure de l'avenue Georges Frêche, au sud-est de l'agglomération de Montpellier ; que le projet s'intégrera dans une opération globale décidée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier (devenue Montpellier Méditerranée Métropole) en 2011 et accueillera à terme, outre l'ensemble commercial, des logements, des bureaux et des équipements publics sur un périmètre de 250 hectares ; que l'opération globale est menée par la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier ;
- CONSIDÉRANT** que 70 % des enseignes qui prendront place au sein de l'ensemble commercial sont actuellement installées dans des zones inondables et notamment au sein de la ZAC du Fenouillet ;
- CONSIDÉRANT** que le projet bénéficie d'une bonne desserte routière, notamment par l'avenue Georges Frêche et la RD 66 ; que trois entrées/sorties permettront à la clientèle de rejoindre le parc de stationnement ; que des aménagements routiers seront réalisés et financés dans le cadre de la concession d'aménagement consentie par Montpellier Méditerranée Métropole ; que le pétitionnaire a joint les accords des gestionnaires de voirie ainsi que tous les documents permettant d'assurer que tous ces aménagements seront réalisés avant l'ouverture de l'ensemble commercial ;
- CONSIDÉRANT** que le site d'implantation du projet est desservi par la ligne de tramway n° 3 (« Pérols ↔ Juvignac ») qui rejoint le centre-ville de Montpellier ; qu'un arrêt de tramway est situé à quelques mètres du projet avec un passage toutes les 8 minutes environ ; que deux lignes de bus (ligne n° 107 et 125) desservent également le site ;
- CONSIDÉRANT** que le projet s'inscrit dans une démarche de certification « HQE » ou « BREEAM » ; que le chauffage et le rafraîchissement feront appel à la géothermie ; que 6 000 m² de toitures seront dotés de panneaux photovoltaïques ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prévoit que 41 895 m² seront consacrés aux espaces verts dont 24 403 m² seront en pleine terre ; que 250 arbres seront plantés ; qu'afin de limiter l'imperméabilisation du site, le parc de stationnement de 2 253 places sera aménagé en sous-sol ;
- CONSIDÉRANT** que le projet correspond aux orientations définies par le SCoT de l'Agglomération de Montpellier en matière d'aménagement du territoire ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi ce projet répond aux critères énoncés à l'article L 752-6 du code de commerce ;

DÉCIDE : Le recours n° 2690T est irrecevable.

Les autres recours susvisés sont rejetés.

Le projet de la société « IF ECOPOLE » est autorisé.

En conséquence, est accordée à la société « IF ECOPOLE » l'autorisation préalable requise en vue de procéder à la création d'un ensemble commercial, d'une surface totale de vente de 61 521 m², à Pérols (Hérault), comprenant :

- 3 magasins alimentaires (900 m², 1 000 m², 700 m²) ;
- 24 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne ou dans la culture et les loisirs (780 m², 310 m², 320 m², 1 200 m², 340 m², 1 900 m², 301 m², 1 550 m², 500 m², 1 000 m², 1 400 m², 2 500 m², 400 m², 900 m², 380 m², 1 600 m², 345 m², 550 m², 1 750 m², 1 700 m², 1 500 m², 480 m², 1 950 m², 350 m²) ;
- 19 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement du foyer ou en culture et loisirs (2 900 m², 370 m², 330 m², 350 m², 10 000 m², 2 600 m², 1 400 m², 3 500 m², 2 700 m², 900 m², 700 m², 1 800 m², 420 m², 380 m², 500 m², 510 m², 600 m², 400 m², 310 m²) ;

- 2 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne ou du foyer ou en culture et loisirs (750 m², 500 m²) ;
- 1 moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne ou dans les services (1 000 m²) ;
- 10 boutiques, de moins de 300 m² chacune, d'une surface totale de vente de 1 995 m².

Votes favorables : 8

Vote défavorable : 0

Abstention : 0

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Michel Valdiguié