



Affaire suivie par : Sofia FREDJ
Téléphone : 04 67 61 61 58
Mél : sofia.fredj@herault.gouv.fr

Montpellier, le 01 février 2024

PREF34 SG CDAC n°2024-01-02

Décision de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial portant sur
la création d'un ensemble commercial à Lattes (34)

Le préfet de l'Hérault

VU le code de commerce ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et notamment
l'article 102 ;

VU la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,
notamment les articles 42 et 43 ;

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 12 octobre 2022 instituant la Commission Départementale d'Aménagement
Commercial de l'Hérault ;

VU la demande enregistrée sous le n°**2024/01/A** le 05 décembre 2023, formulée par la SCI
"L'Arlésienne", Les Granmoulières, Route de Fabrègues 34660 Cournonterral, en vue d'être autorisée une
demande de création d'un ensemble commercial de 5 boutiques de secteur 1 et 2 en rez-de-chaussée
d'un immeuble de 56 logements collectifs (en R+1 et R+2) d'une surface de vente de 1388 m² et SV total
de 2263 m², situé au 943 Avenue des Platanes, 34970 Lattes (34).

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission du 25 janvier 2024 :

CONSIDÉRANT que le Scot de Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvé le 18 décembre
2019 ;

CONSIDÉRANT que le projet est situé en polarité urbaine et en zone de connexion métropolitaine ;

CONSIDÉRANT qu'il est prévu que l'axe de la Route de la Mer soit valorisé et réinvesti à travers de nouveaux quartiers aux fonctions de centralités affirmées, composant l'extension urbaine de « Port Marianne » et permettant la reconquête urbaine de la périphérie commerciale engagée par le projet Ode ;

CONSIDÉRANT que le PLU de la commune de Lattes a été approuvé le 12 mars 2019. Un PLUI a été prescrit le 12 novembre 2015, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole ;

CONSIDÉRANT que le projet se situe en sous-secteur U14m situé en continuité de la zone habitée de Boirargues où est admise une mixité urbaine ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans le vaste programme de réinvestissement urbain « Ode à la Mer », qui doit permettre la reconquête urbaine de la périphérie commerciale située le long de l'entrée sud de la métropole depuis les plages. Ce programme va permettre de réorganiser les espaces vers un urbanisme plus mixte et plus compact autour des stations de la ligne 3 de tramway et prévoit une meilleure prise en compte du risque inondation (création d'un espace vert/bassin de rétention de 12 hectares sur le Fenouillet), un réinvestissement des parcelles au profit d'une mixité logements-commerces renforcée avec la création de 6 à 8 000 logements tout en conservant des surfaces commerciales importantes ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans une opération mixte avec des cellules commerciales en RDC et des logements sociaux en R+1 et R+2. De plus, une partie des stationnements en R+1 seront dédiés aux commerces ;

CONSIDÉRANT que 29 places de stationnements seront créées en surface. 18 seront perméables, 6 équipées pour la recharge des véhicules électriques. 12 places sur les 84 présentes en R+1 seront également dédiées aux commerces. Le projet respecte les dispositions de la loi ALUR. Malgré la proximité de l'enseigne Maxizoo, la notion de stationnements communs n'est pas évoquée dans le dossier. 38 stationnements vélo sont prévus ;

CONSIDÉRANT que le projet investit une friche commerciale existante depuis 2016 ;

CONSIDÉRANT que le projet bénéficiera de deux accès : une entrée uniquement sur l'avenue de Figuières. La sécurisation de la circulation commune interne au nord/est du bâtiment Maxizoo (circulation qui passe en sens unique – conflit avec les sorties de stationnements) interroge. Des précisions devront être apportées. Il est indiqué dans le dossier que le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif sur le trafic routier ;

CONSIDÉRANT que le cheminement piéton aux abords du projet est sécurisé. Le projet est de plus desservi par des pistes cyclables. La desserte par les modes de déplacement alternatifs est donc satisfaisante ;

CONSIDÉRANT que le projet est desservi par la ligne 3 du tramway avec l'arrêt « Boirargues » situé à 250 m du projet. De plus, les lignes de bus n° 28 et 606 desservent le projet avec des arrêts situés également à 250 m. La desserte par les transports en commun est donc satisfaisante ;

CONSIDÉRANT que les bâtiments respecteront les exigences de la RT2012. La couverture des commerces, hors emprises des logements, sera végétalisée à hauteur de 87 % de la surface totale, soit 210 m². Il est indiqué dans le dossier que le faible nombre de places de stationnement en RDC, ainsi que leur ensoleillement insuffisant, ne permet pas d'envisager l'installation d'ombrières photovoltaïques ;

CONSIDÉRANT que 771 m² d'espaces verts en pleine terre seront créés. Des pergolas végétalisées seront installées sur une partie des stationnements présents en surface pour un total de 189 m². Le projet améliorera l'aspect qualitatif de cette zone vieillissante constituée de bâtis, d'aménagements et d'espaces naturels dégradés ;

VU le résultat des votes des membres de la C.D.A.C.

Votes favorables :

- MME. MARGUERITTE représentant le maire de Lattes, commune d'implantation
- M. CHARTIER représentant le président de Montpellier Méditerranée Métropole
- MME MANTION, représentant le président de Montpellier Méditerranée Métropole au titre du S.Co.T.
- M. Jean ALMARCHA représentant le président du conseil départemental de l'Hérault
- M. Serge PESCE, représentant le président de l'association des maires du département
- M. M. FOULQUIER-GAZAGNES et BESSIERES personnalités qualifiées en matière de protection des consommateurs
- M.M DEDEIRE et VOLLE, personnalités qualifiées en matière de développement durable/aménagement du territoire

EN CONSÉQUENCE décide d'accorder à la SCI "L'Arlésienne", Les Granmoulières, Route de Fabrègues 34660 Cournonterral, la création de l'ensemble commercial à Lattes (34).

Le préfet,
pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet



Guillaume RAYMOND

Délais et voies de recours : Conformément à l'article L 752-17 et R 752-30 du code de commerce, cette décision peut faire l'objet d'un recours devant la Direction générale de la compétitivité, de l'industrie et des services – D.G.C.I.S. – Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial – TÉLÉDOC 121 – 61 Boulevard Vincent Auriol – 75703 Paris Cedex 13, dans le délai d'un mois :

— Pour le demandeur, à compter de la date de notification de la décision de la C.D.A.C.

— Pour le Préfet et les membres de la commission, à compter de la date de la réunion de la commission ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée

