

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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° PC 034 199 19 K 0023 déposée en mairie de Pézenas le 3 septembre 2019 ;
 - VU** le recours présenté par la société « BORDES DISTRIBUTION » enregistré le 19 décembre 2019, sous le n° 4079T01 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Hérault, du 14 novembre 2019,
- concernant le projet, porté par la SNC « LIDL » de création d'un supermarché à l enseigne « LIDL » d'une surface de vente de 1 663,05 m², à Pézenas ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 4 février 2020 ;
 - VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 janvier 2020 ;

Après avoir entendu :

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

Me Rémy DESMARET, avocat ;

M. Alain VOGEL-SINGER, maire de Pézenas, M. Emmanuel OGIER, directeur national immobilier chez « LIDL », M. Michaël DOUMENC, responsable immobilier régional chez « LIDL », M. Nicolas BOULEBS, responsable immobilier chez « LIDL », Me David BOZZI, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 6 février 2020 ;

- CONSIDERANT** que le projet est situé dans la zone d'activités des Aires, à 2 km et 3 mn de la mairie de Pézenas, zone principalement constituée d'industries, de services et de commerces automobiles ; qu'il est situé en bordure de l'avenue du Général de Gaulle, RD 13 qui est l'axe de contournement de Pézenas, à proximité immédiate d'un échangeur permettant de rejoindre l'A 75 ; que l'enseigne « LIDL » est locataire du magasin actuel exploité à Pézenas ; que le propriétaire ne souhaitant pas vendre, le projet de démolition-reconstruction sur ce site ne pouvait aboutir ; que les recherches de foncier ont été réalisées depuis une dizaine d'années mais que peu d'emprises sont disponibles en raison de contraintes fortes ; que la parcelle d'installation est une friche ;
- CONSIDERANT** que le projet est compatible avec le SCoT du Biterrois ;
- CONSIDERANT** que « LIDL étant déjà ancré dans les habitudes de consommation des habitants, le projet ne devrait avoir qu'un impact limité sur les commerces de proximité, notamment ceux situés en centre-ville ; que le taux de vacance commerciale est estimé à 6,0 % à Pézenas (22 locaux vacants sur 372 ayant été recensés en 2019) ; que dans les centres-villes des communes limitrophes, seule Lézignan-la-Cèbe compte un local vacant, portant sa vacance à 3,2 % ;
- CONSIDERANT** que le bâtiment sera une construction en R+1, intégrant dans son emprise une partie du parking ; qu'un terre-plein central sera aménagé sur l'avenue du Général de Gaulle (RD 13) et permettra de sécuriser l'accès au site du projet en évitant le cisaillement de cette route ; que les travaux seront pris en charge à 86 % par « LIDL » via une convention de projet urbain partenarial (PUP) qui améliorera également la desserte par les modes doux ; que l'impact sur les flux de circulation sera limité ;
- CONSIDERANT** que le volet « développement durable » est performant, le bâtiment étant prévu conforme à la RT 2012 avec un gain de 38,07 % sur les besoins climatiques et de 95,57 % sur la consommation d'énergie primaire ; que le projet prévoit une toiture photovoltaïque de 1 100 m² pour autoconsommation, ce qui correspond à la production de plus de 30 % de la consommation d'énergie du futur point de vente, ainsi que des équipements performants en matière de consommation énergétique ; que la qualité urbaine du secteur sera améliorée par la proposition architecturale et paysagère du projet, qualitative ; que 39 des 42 places en extérieur seront en revêtement perméable ; que les espaces verts couvriront 9 048 m², soit 61 % de la parcelle, et 45 % de la seule parcelle haute (10 524 m²), la parcelle basse étant de 4 296 m² ;
- CONSIDERANT** qu'au cours de la période 2006-2016, la zone de chalandise a connu une progression démographique de l'ordre de 13,8, % ; qu'une opération d'aménagement qui comprendra des logements et des services publics est envisagée à 400 m du projet ; qu'en termes de contribution à l'amélioration du confort d'achat, l'enseigne « LIDL » déploiera ses nouveaux concepts ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours n° 4079T01 ;
- émet un avis favorable au projet porté par la SNC « LIDL » de création d'un supermarché à l'enseigne « LIDL » d'une surface de vente de 1 663,05 m², à Pézenas (Hérault).

Votes favorables : 8
 Votes défavorables : 0
 Abstention : 0

Le Président de la Commission
 nationale d'aménagement commercial,



Jean GIRARDON

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°4079T01 DU 06 /02 /2020
 (articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL
 (a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		14 820 m ²		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AV 236		
		AV 819		
		AV 821		
		AV 823		
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	1	
	Après projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	1	
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)	9 048 m ²		
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	Plantes grimpantes pour végétalisation partielle de la façade (longs pans avant et arrière)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	449 m ² , traités en pavés drainants		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 100 m ² en toiture (non réfléchissante)		
	Eoliennes (nombre et localisation)			
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :			
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision				

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale						
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ³					
	Secteur (1 ou 2)		1					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 663,05 m ²				
Magasins de SV ≥300 m ²		Nombre		1				
		SV/magasin ⁴		1 663,05				
Secteur (1 ou 2)		1						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total	116				
			Electriques/hybrides	12				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	39				

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet			
	Après projet			
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet			
	Après projet			

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)