



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture,
Secrétariat Général Adjoint,
Commission Départementale d'Aménagement Commercial**

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

Montpellier, le 29 février 2024

PREF34 SG CDAC n°2024-02-02

Décision de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial portant sur
la création d'un ensemble commercial à Sète (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°2024/02/A le 05 février 2024 formulée par la société SNC DEVAL, 11 Allée des Mousquetaires, 91070 BONDOUFLE et la société SDIM N22, 11 Allée des Mousquetaires, 91810 VERT-LE-GRAND, en vue de procéder à la création d'exploitation commerciale concernant la création d'un magasin à l enseigne INTERMARCHÉ de 1 450 m² et de son drive 2 pistes et d'un magasin à l enseigne DECATHLON de 1 460 m² située au 16 quai des Moulins, 34 200 SÈTE (34).

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

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission du 29 février 2024 :

CONSIDÉRANT que le Scot du Bassin de Thau a été approuvé le 04 février 2014 ;

CONSIDÉRANT que le projet est situé en « centralité urbaine à créer ». Ces secteurs sont voués à accueillir des commerces répondant à des achats quotidiens ou hebdomadaires avec des surfaces de vente inférieures à 1 500 m² ;

CONSIDÉRANT que le projet se situe dans un secteur à enjeux pour une économie de rayonnement métropolitain (PADD) ;

CONSIDÉRANT que le PLU de la commune de Sète a été approuvé le 10 février 2014 ;

CONSIDÉRANT que le projet se situe en sous-secteur 3UB1 et est soumis à l'OAP n°1. Le règlement de cette zone permet la réalisation du projet et l'OAP identifie le site d'implantation du projet comme secteur à dominante économique ;

CONSIDÉRANT que le projet se situe en AVAP ;

CONSIDÉRANT que le projet se situe pour partie, en zone bleue de précaution « BU » du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNI) du versant de l'étang de Thau approuvé le 25 janvier 2012. Le règlement du PPRNI permet le projet. L'extension prévue au projet n'est quant à elle, pas concernée par l'aléa inondation ;

CONSIDÉRANT que Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) a réalisé en octobre 2023 un « Schéma directeur entrée Est de Sète » portant sur les espaces stratégiques de renouvellement urbain de l'agglomération sétoise. Ces espaces stratégiques comprennent la ZAC entrée Est secteur Nord dans laquelle se situe le présent projet. Cette ZAC a été créée en 2018 (approbation du dossier de création) avec un objectif d'approbation du dossier de réalisation courant 2024 ;

CONSIDÉRANT que le schéma directeur détaille une stratégie visant à reconquérir une entrée de ville aujourd'hui peu qualitative, pour la transformer en un quartier vivant et attractif. Cette stratégie porte sur la densification du secteur, sur la qualité des espaces publics et sur la mutualisation des espaces de stationnement automobile. La transformation de ce secteur a été enclenchée par la réhabilitation des chais dans lesquels un conservatoire à rayonnement intercommunal a été créé en 2022 ;

CONSIDÉRANT que le projet commercial, en reprenant le principe d'aménagement actuel de la zone concernée (bâtiments inchangés et parkings dédiés en surface), ne s'inscrit pas dans la démarche de réorganisation globale de l'entrée Est de la ville. A moyen terme, le projet commercial risque ainsi de se trouver déconnecté des aménagements qui seront réalisés à proximité : sous densité (bâtiment uniquement en rez-de-chaussée), mono fonctionnalité (commerces exclusivement), espace de stationnement automobile aérien et ni articulé ni mutualisé avec les futurs besoins (logements, bureaux...). En outre, le dossier présenté ne fait pas apparaître une intention de relocalisation des enseignes Intermarché et Décathlon projetées qui pourrait permettre de maintenir ces commerces en les intégrant en rez-de-chaussée des futures opérations immobilières de bureaux et/ou de logements ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain qui prévoit la création de 2500 logements ;

CONSIDÉRANT que le projet investit une friche commerciale et le parking existant sera partagé avec l'enseigne Bricorama. Une seule extension limitée, est prévue pour les chambres froides de l'enseigne Intermarché ;

CONSIDÉRANT que la capacité du parking existant de 165 emplacements sera réduite de 19 places. 50 emplacements seront rendus perméables et 14 stationnements pour les deux roues seront créés.

8 places seront aménagées pour les véhicules électriques. Les dispositions de la loi Alur seront respectées ;

CONSIDÉRANT que la commune de Sète a été retenue dans le dispositif « Action cœur de ville » (ACV) et a confirmé son souhait de poursuivre la mise en œuvre de ce programme en s'engageant dans ACV2 en décembre 2023. Dans ce cadre, la ville de Sète, la communauté d'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée et l'État ont signé une convention d'Opération de revitalisation des territoires (ORT) depuis décembre 2019. De façon générale, le programme « Action cœur de ville » porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, de lutter contre l'étalement urbain, de mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et de « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. Plus particulièrement, la convention d'ORT sétoise vise explicitement à renforcer le cœur de ville comme centralité urbaine principale de la ville centre. S'agissant plus particulièrement de l'entrée Est, la convention n'exclut pas l'implantation de commerces, mais souligne le souhait de voir se développer une mixité fonctionnelle : « dans le cadre de l'ORT, la mixité fonctionnelle du cœur de ville et des futurs quartiers (entrée Est) sera fortement incitée en proposant en rez-de-chaussée dédiés à l'accueil de commerces et services de proximité, d'équipements publics et d'activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante. » Une simple copie du bulletin municipal évoquant ce dispositif apparaît dans le dossier comme seul élément d'analyse de la comptabilité du projet avec le dispositif ACV. Ce qui est insuffisant. Le projet, en confortant l'offre commerciale de ce secteur, pose donc question par rapport aux objectifs de l'ORT ;

CONSIDÉRANT que le centre-ville ne possède pas de local assez grand pour accueillir ce type d'enseigne, cela apportera une plus-value à la ville de Sète. L'offre alimentaire est sous représentée et l'objectif du porteur du projet est de proposer une offre alimentaire de qualité afin de renforcer l'attractivité de la ville en mettant en valeur la futur ZAC ;

CONSIDÉRANT que ce projet s'inscrit dans la perspective actuelle de la vision d'aménagement de territoire, conformément à l'initiative « Action Cœur de Ville », en permettant la réhabilitation d'une friche abandonnée depuis 7 ans. Cette initiative vise à combler le manque de commerces. Le projet est en adéquation avec l'orientation municipale concernant la mobilité, la Zone d'Aménagement Négociée (ZAN), et la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

CONSIDÉRANT que le projet va être délocalisé dans un délai de 7 à 8 ans en vue de créer un ensemble immobilier vertical destiné à des logements résidentiels et de permettre une intégration ultérieure au sein d'un îlot se situant dans la future ZAC ;

CONSIDÉRANT que l'accès au projet se fera par la rue de Cayenne au nord et par le quai des Moulins au sud. Il est indiqué dans le dossier que le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif sur le trafic routier sauf concernant la charge attendue au carrefour de la rue de Cayenne avec la rue des Charbonniers et au carrefour de la rue Cayenne avec le quai des Moulins qui sera augmentée de manière significative de respectivement 13.5 et 8.5%. Les carrefours concernés ne seront toutefois pas saturés ;

CONSIDÉRANT que le projet est desservi par une piste cyclable. Il existe un cheminement pour les piétons pour rejoindre le centre-ville mais l'état dégradé des trottoirs existants ne permet pas des

déplacements sécurisés. La desserte par les modes de déplacement alternatifs pourrait donc être améliorée ;

CONSIDÉRANT que le projet est desservi par la ligne 8 (arrêt « Espace Saint Clair » situé à droite du projet), la ligne 11 (arrêt « Rive sud » et « Maréchal Juin » situés à 450 m du projet) et la ligne 22 « arrêt « Mas Coulet » situé à 350 m du projet). La desserte par les transports en commun est donc satisfaisante ;

CONSIDÉRANT que des panneaux photovoltaïques sur ombrières seront installés sur le parking, pour une surface totale de 863 m². Pas de modification de la structure des bâtiments existants. Seules les façades de ces bâtiments existants seront réhabilitées ;

CONSIDÉRANT qu'une surface de 115 m² d'espaces verts en pleine terre sera créée, pour une surface totale de 358 m². Le nombre d'arbres de haute tige passera de 15 à 28 unités. Le projet améliorera l'aspect qualitatif de cette zone vieillissante ;

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

Votes favorables :

- M. COMMEINHES, maire de Sète, commune d'implantation
- M. MAJUREL représentant le président de Sète Agglopolie Méditerranée
- MM. JAMMA représentant le Président du SMBT au titre du S.Co.T.
- M. ALMARCHA représentant le président du conseil départemental de l'Hérault
- M. ASSAF, représentant la présidente du conseil régional
- M. M. FOULQUIER-GAZAGNES, BAILLEUX-MOREAU et BESSIERES personnalités qualifiées en matière de protection des consommateurs

EN CONSÉQUENCE décide d'accorder à la société SNC DEVAL, 11 Allée des Mousquetaires, 91070 BONDOUFLE et la société SDIM N22, 11 Allée des Mousquetaires, 91810 VERT-LE-GRAND, la création de l'ensemble commercial à Sète (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 :