

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 013 055 22 00713 déposée à la mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille le 14 décembre 2022.
- VU** le recours exercé par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 20 mars 2023 sous le n° P 04832 13 23R01 ;  
  
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône du 14 février 2023, concernant le projet présenté par la société « BOUYGUES IMMOBILIER » et portant sur la création d'un ensemble commercial « LES FABRIQUES » d'une surface de vente totale de 2 147 m<sup>2</sup>, par création d'un supermarché « LIDL » de 1 929 m<sup>2</sup> et d'une cellule commerciale à l'enseigne « SANDSPOT » de 218 m<sup>2</sup>, dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 juin 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 15 juin 2023 ;

Après avoir entendu :

M Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

M Guillaume KOLF, représentant de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée ;

M Aurélien-Pierre MARTIN, représentant la société « BOUYGUES IMMOBILIER » ;

M Bruno MARECCHIA, représentant la société « LIDL » ;

Me Marie-Anne RENAUD, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 29 juin 2023 ;

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la création d'un ensemble commercial « LES FABRIQUES » d'une surface de vente totale de 2 147 m<sup>2</sup> par la création d'un supermarché « LIDL » de 1 929 m<sup>2</sup> et d'une cellule commerciale « SANDSPOT » de 218 m<sup>2</sup>, situé dans le future éco quartier des Fabriques, au nord de Marseille, à 5km du Vieux-Port ; que le projet s'inscrit dans le cadre d'une opération d'Intérêt National (OIN) portée par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée ;

**CONSIDERANT** que le projet d'ensemble commercial s'intégrera au rez-de-chaussée d'un bâtiment à construire qui comprendra également un parking en silo sur 5 niveaux (R-1, R+1, R+2, R+3, R+4), ainsi qu'en R+5 et R+6, un espace « SANDSPOT » regroupant un centre sportif de 1 760 m<sup>2</sup> de surface plancher (terrain de volley de 1100 places, mur d'escalade et bassin aquatique), un espace de « co-working » et une brasserie ; que ce bâtiment permet ainsi une mixité fonctionnelle et assure une consommation économe de l'espace ;

**CONSIDERANT** qu'une augmentation démographique de 2,3% a été observée au sein de la ville de Marseille et une diminution de 0,26 % au sein du 15<sup>ème</sup> arrondissement ; que dans le cadre plus global de l'OIN précitée, il est prévu en juin 2025 la livraison de 170 000 m<sup>2</sup> de logements neufs permettant d'accueillir 8 000 nouveaux résidents ; qu'ainsi, le projet permettra de proposer aux habitants un commerce de proximité ;;

**CONSIDERANT** que le site d'implantation du projet prendra place sur une foncier de 6 923 m<sup>2</sup>, intégralement artificialisé ; que le projet permettra de réduire l'artificialisation du site à 5 241 m<sup>2</sup> ; que le taux de perméabilisation de l'assiette foncière passera de 0% à 23,4% ;

**CONSIDERANT** que la surface affectée aux espaces verts, actuellement inexistante, s'étendra sur 632 m<sup>2</sup> ; que seront plantés 21 arbres de hautes tiges, 120 arbustes et 1332 plantes vivaces ; que seront également installés en pot 25 arbres multitruncs et 171 arbustes de différents formats ;

**CONSIDERANT** que la toiture du bâtiment sera intégralement recouverte de panneaux photovoltaïques (5 000 m<sup>2</sup>) ; qu'en matière d'isolation, il est prévu des ombrières en vitrage photovoltaïque suspendues sous le réseau de poutres de la charpente ; qu'ainsi, le niveau de performance énergétique du bâtiment abritant le projet est bien supérieur à celui imposé par la RT2012 ;

**CONSIDERANT** que le projet s'insèrera dans la réalisation d'un nouveau quartier, et est issu d'un concours d'architectes pour lesquels les élus ont été consultés ; qu'ainsi, l'insertion paysagère du bâtiment est satisfaisante ;

**CONSIDERDANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « BOUYGUES IMMOBILIER » portant sur la création d'un ensemble commercial « LES FABRIQUES » d'une surface de vente totale de 2 147 m<sup>2</sup>, par la création d'un supermarché « LIDL » de 1929 m<sup>2</sup> et d'une cellule commerciale « SANDSPOT » de 218 m<sup>2</sup>, dans le 15eme arrondissement de Marseille (Bouches-du-Rhône).

**Votes favorables: 6**  
**Vote défavorable : 0**  
**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial,

Anne BLANC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a stylized flourish at the end.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS / ~~LA DECISION~~<sup>1</sup> DE LA CDAC / CNAC<sup>2</sup> N° P**  
**04832 13 23 R01 DU 29 /06 /2023**

(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 <sup>2</sup> )		6 923m <sup>2</sup>		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)				
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		
	Après projet	Nombre de A	2	
		Nombre de S	1	
		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 <sup>2</sup> )		632m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )			
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés			
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		5000 m <sup>2</sup> soit 100% de la toiture totale,	
	Eoliennes (nombre et localisation)			
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		Ascenseur à récupération d'énergie	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision				

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

<sup>2</sup> 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)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale						
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre					
			SV/magasin <sup>3</sup>					
			Secteur (1 ou 2)					
Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 147 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre		2			
			SV/magasin <sup>4</sup>		1929 m <sup>2</sup> LIDL			
			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	833 places				
			Electriques/hybrides	64				
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					

## 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 <sup>2</sup> )	Avant projet		
	Après projet		

<sup>3</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>4</sup> Cf. (2)